



INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A LEGISLAÇÃO URBANA VIGENTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

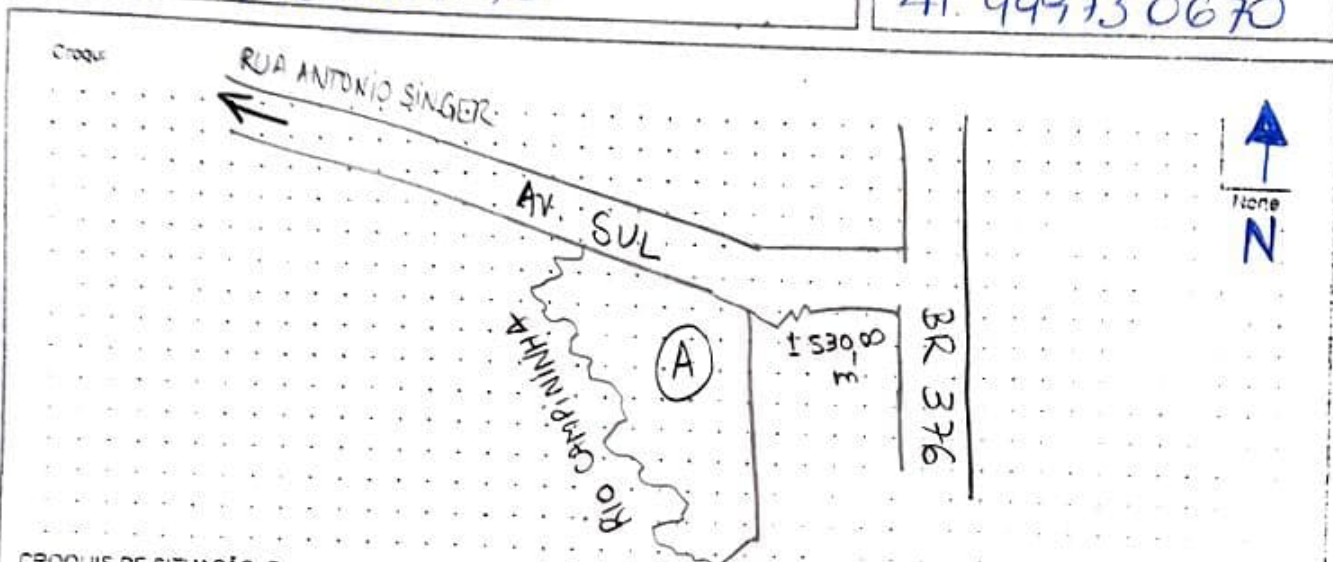
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Nome do interessado com CPF ou CNPJ

03.150.746.0001-70

Telefone para Contato

41.99973 0670



CROQUIS DE SITUAÇÃO: Desenhe a tinta o lote, na escala que convier, assinalando a situação do mesmo dentro da quadra, suas dimensões, nome ou nº da rua em frente, da rua transversal mais próxima, com distância correspondente, a direção norte. Informar também se o terreno é contíguo por no ou vale. No caso de terreno rural (INCRA) anexar levantamento topográfico com indicação da distância ao ponto de referência e registro de imóveis com número do cadastro do INCRA.

Lote A Quadra _____ Loteamento _____

Indicação Fiscal / Incra 950.076.660.914-2 Reg. Imóvel/Matricula 68.229

RARO
 COMUM

ESPAÇO RESERVADO PARA PARECERES DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

As informações são válidas enquanto perdurar a vigência, não se encerrando em si mesmas, sendo obrigatório. Este formulário NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO.



Processo assinado eletronicamente 427/2021

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código a180ee60-a6fbA2zj

Volkswagen.



REGISTRO DE IMÓVEIS

2º Ofício
São José dos Pinhais - PR.

Maria Leonor Tevaz Dalla Riva

TITULAR
CPF N° 592909359-87

REGISTRO GERAL
LIVRO N° 02

FICHA
01

Matricula N° 68.229

RUBRICA
[Signature]

I M Ó V E L: Lote "A" (resultante da unificação dos imóveis das Matrículas 62.843 e 67.830), medindo 53.839,07 metros quadrados, ou 2 alqueires, 8 litros e 599,07 m³, situado no lugar denominado "NHOAIVA", Distrito de CAMPO LARGO DA ROSEIRA, deste Município e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com as seguintes características e confrontações: situado de frente para a Avenida Sul, distante 530,00 metros do cruzamento com a BR-376, com a seguinte descrição: início na estaca 0=PP, cravada no alinhamento predial da Avenida Sul, junto à divisa do imóvel de Antonio de Camargo e Ézia Callegarim Camargo. Segue dividindo com o imóvel de Antonio de Camargo e Ézia Callegarim Camargo medindo 377,00 metros no azimute de 175°39'32" até a estaca 1; faz deflexão à direita e passa a confrontar com o imóvel de Simoldes Plásticos Brasil Ltda. onde mede 51,91 metros no azimute de 239°26'06" até a estaca 2, cravada na margem do Rio Campininha; faz nova deflexão à direita e segue à jusante do rio, confrontando com propriedade de Dirceu Prates nos seguintes azimutes e distâncias: 320°12'38" e 24,83 metros até a estaca 3; 233°48'32" e 20,34 metros até a estaca 4; 322°08'21" e 44,00 metros até a estaca 5; 29°28'52" e 21,64 metros até a estaca 6; 89°33'28" e 23,60 metros até a estaca 7; 331°06'34" e 71,59 metros até a estaca 8; 41°33'52" e 31,96 metros até a estaca 9; 337°40'03" e 56,76 metros até a estaca 10; 231°10'05" e 13,93 metros até a estaca 11; 357°19'53" e 28,58 metros até a estaca 12; 47°24'09" e 21,44 metros até a estaca 13; 283°28'44" e 46,73 metros até a estaca 14; 312°02'05" e 27,76 metros até a estaca 15; 331°20'25" e 32,26 metros até a estaca 16; 94°30'34" e 29,51 metros até a estaca 17; 334°08'25" e 72,40 metros até a estaca 18; 276°52'17" e 69,26 metros até a estaca 19; 214°05'11" e 28,91 metros até a estaca 20; 292°03'24" e 14,01 metros até a estaca 21; 358°28'48" e 25,47 metros até a estaca 22; 33°56'31" e 32,47 metros até a estaca 23; 7°05'01" e 19,42 metros até a estaca 24; 48°03'53" e 13,59 metros até a estaca 25; 347°33'26" e 17,98 metros até a estaca 26; 97°47'36" e 20,60 metros até a estaca 27; 77°57'14" e 16,51 metros até a estaca 28; deflete à direita, deixa o rio e segue pelo alinhamento predial da Avenida Sul numa extensão de 195,92 metros no azimute de 102°05'17" até a estaca 0=PP, fechando o perímetro da presente descrição.- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) n° 20130979157, quitada.- - - - -

I N C R A: Código n° 701.149.022.144-9 com área de 29,1563 ha e NIRF 3.594.009-3 (oriundo da Matrícula n° 67.830 deste Ofício).- - -

PROPRIETÁRIA: MCE PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida República Argentina n° 210, Sala 905, Água Verde, em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF n° 03.150.746/0001-70.- - - - -

REG. ANTERIOR: R-3 da Matrícula n° 62.843 e R-3 da Matrícula n° 67.830, ambas deste Ofício.- - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 14 de maio de 2013. *[Signature]* (O F I C I A L).-

MATRÍCULA N°
68.229

Para verificar a autenticidade, acesso <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 660c2c78-a57b-4ce9-aa05-0f91a1269046

Este documento foi assinado digitalmente por MARIA LEONOR FERREZ DALLA RIVA - 150230014322-PROT09010-9e1020059192D



Processo assinado eletronicamente 427/2021

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código a180ee60-a6fbA2zj

CONTINUAÇÃO

AV-1-Matricula n° 68.229.- (Protocolo n° 107.157 - Em, 03/05/2013)

ALTERAÇÃO DO NÚMERO DO INCRA E NIRF: Por requerimento instruído com documentos hábeis, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar a alteração do número do INCRA do imóvel objeto desta matrícula para o seguinte: **950.076.660.914-2**, área de **5,3838** ha bem como alterar o número do imóvel na Receita Federal (NIRF) para **7.224.967-6**. - Custas: (630,00 VRC). - O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 14 de maio de 2013

(O F Í C I A L).-

CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ. CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula n° 68.229 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo n° 118.341.

São José dos Pinhais - PR, 15 de fevereiro de 2021.

FUNARPEN - SELO DIGITAL N°1811255CEAA0000000548921W. Controle:

1811255CEAA0000000548921W

Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

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



Processo assinado eletronicamente 427/2021

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código a180ee60-a6fbA2zj

Zona Industrial e de Serviço 1,
Zona Especial de Ocupação Restrita 1,

De acordo com o Capítulo II, Artigo 6º § 5º, para cada porção do imóvel deve-se adotar os respectivos parâmetros de uso e ocupação.

As dimensões da ZEOR 1 deverão ser determinadas em mapa de uso do solo a ser elaborado pelo responsável técnico, tendo como base a legislação ambiental vigente.

Esse mapa deverá ser analisado pela SEMMA e anexo ao projeto para a aprovação.

Diretriz de Arruamento

A Av. Volkswagen Audi possui diretriz de alargamento para 30,00m. 15,00m para cada lado a partir do eixo.

ZIS 1 – Zona Industrial e de Serviço 1

Altura máxima - pavimentos. (6)... (1), (2), (4), (5)
Coeficiente de aproveitamento - 2

Taxa de ocupação máxima – 50%. (1),(2)
Taxa de permeabilidade mínima – 30%. (1), (2)

Recuo frontal mínimo: 10,00m do alinhamento predial de outras ruas de acesso (1),(2),(12)
Afastamentos laterais e fundos – 5,00m (12)

Parcelamento mínimo na ZIS1

Testada: 40,00m Área: 2.000,00m2

Deve-se aprovar na Prefeitura, COMEC e IAP.
Nos lotes de esquina deve-se crescer o recuo mínimo previsto na zona.

Aprovar diretriz de arruamento junto ao DPTU.
Obter a anuência da COPEL, SANEPAR e IAP
Prever a colocação de meio fio e revestimento das vias.

O sistema de drenagem deverá ser tubulado e aprovado pela SMVOP.

Usos Adequados na ZIS 1:

- Habitação unifamiliar; (14), (15)
- Habitação transitória 1; (14),(15), (17), (18)
- Comunitário 1; (19,(21),(22).
- Comércio 1;
- Serviço 1; (19,(20),(21),(22).
- Industrial 1; (19,(20),(21),(22)

Usos condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Artigo 22 e Anexo IV desta Lei Complementar, na ZIS 1

- Comércio 2;
- Serviço 2;
- Industrial 2.

(19),(20),(21),(22),(23).

Usos permissíveis a critério do CMPDU, na ZIS 1:

- Habitação Transitória 2 ; (14), (15),(18)
- Comunitário 2;
- Comunitário 3;
- Comunitário 4;
- Comunitário 5. (19,(21),(22).
- Comércio 3;
- Comércio 4;
- Comércio e serviço específicos (25).
- Serviço 3;
- Serviço 4; (19,(20),(21),(22),(24),(25).
- Industrial 3;
- Industrial 4; (19,(20),(21),(22),(24),(25).
- Extrativista; (26).

Estes devem ser analisados pelo CMPDU – Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Apresentar a ficha cadastral junto ao requerimento ao CMPDU.

Para uso industrial, deve-se apresentar a ficha cadastral do empreendimento, junto ao requerimento ao CMPDU.

Indústrias são condicionadas à licença do IAP.

São proibidos os usos não especificados.

Deve ser previsto o espaço de carga e descarga estacionamento e pátio de manobras, internos ao lote.

Para a obtenção do certificado de Vistoria de Conclusão de obra (CVCO), deve-se solicitar o habite-se junto à SANEPAR/Secretaria Municipal de Urbanismo, antes do fechamento do sistema de esgoto.

Zona Especial de Ocupação Restrita 1

Altura máxima - 1 pavimento. (1), (2), (4), (5)

Coeficiente de aproveitamento – Base: 0,1
Potencial construtivo máximo a ceder – 0,9 (9)

Taxa de ocupação máxima – 10%
Taxa de permeabilidade mínima – 80%

Recuo frontal mínimo – 10,00m (12)
Afastamentos laterais e fundos – 5,00m (12)

Parcelamento na ZEOR 1: Proibido de acordo com a Lei Federal 6766/79.

USOS PERMISSÍVEIS A CRITERIO DO CMPDU na ZEOR:

- Comunitário 1;
- Comunitário 5. (19), (21), (22)
- Extrativista (28)

Terrenos com área de 10.000,00m2 ou maiores e/ou com uma das divisas com mais de 200m devem passar pela análise do DPTU, para parcelamentos ou qualquer uso que se pretenda no imóvel. **Cap II Artigo 6º § 7º da Lei Complementar 107/2016**



Processo assinado eletronicamente 427/2021

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código a180ee60-a6fbA2zj

Verificar da possível necessidade de apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), conforme exigência da **Lei Complementar 107/2016 capítulo III.**

Para a supressão de vegetação, aterros, terraplanagens ou drenagens é necessária a análise da SEMMA e as licenças ambientais do Instituto Ambiental do Paraná, caso necessário.

Se houver no terreno, 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. Não é permitida a edificação nem a utilização destas áreas, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada.**

Deve-se **Atender toda a legislação pertinente leis:** 105/2016 e alterações (Código de Obras); Lei Complementar 107/2016 e alterações (uso do solo); 6766/79 – parcelamento (federal); - parcelamento (municipal); Lei 29/97 – plano de arborização do passeio público – a ser Indicado no projeto arquitetônico a ser aprovado; 12.651/2012 e alterações - Código florestal (federal). Lei 67/2011- Código Ambiental Municipal.

Informações básicas para a elaboração dos projetos. **É obrigatório o cumprimento de toda a legislação vigente, citada ou não.**

OBSERVAÇÕES:

1. Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da presente Lei Complementar.
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 presente Lei Complementar.
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 presente Lei Complementar.
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 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 presente Lei Complementar.
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 presente Lei Complementar. §3º do artigo 20 da presente Lei Complementar.
12. Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da presente Lei Complementar.
13. Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da presente Lei Complementar.
14. Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 desta Lei Complementar.
15. A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da presente Lei Complementar.
16. Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da presente Lei Complementar.
17. Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da presente Lei Complementar.
18. Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da presente Lei Complementar.
19. Os usos a partir de 300m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 desta Lei Complementar.
20. Os usos a partir de 1.500m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da presente Lei Complementar, excetuando os proibidos.
21. Os usos a partir de 5.000m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme artigo 28 da presente Lei Complementar.
22. A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da presente Lei



Processo assinado eletronicamente 427/2021

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código a180ee60-a6fbA2zj

23. Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transporte e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV desta Lei Complementar.
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 presente Lei Complementar.
27. Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da presente Lei Complementar.
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; 5,00m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

