

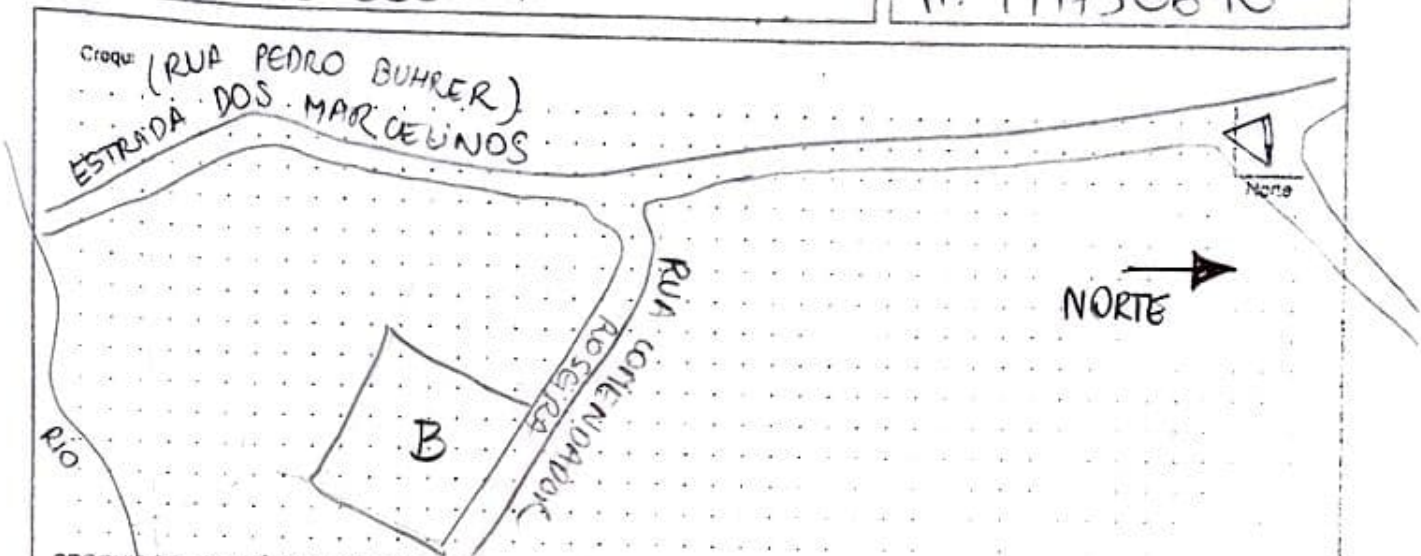


**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A LEGISLAÇÃO URBANA VIGENTE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 DEPARTAMENTO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Nome do Interessado com CPF ou CNPJ: 03.150.746.0001-70

Telefone para Contato: 41.999730670

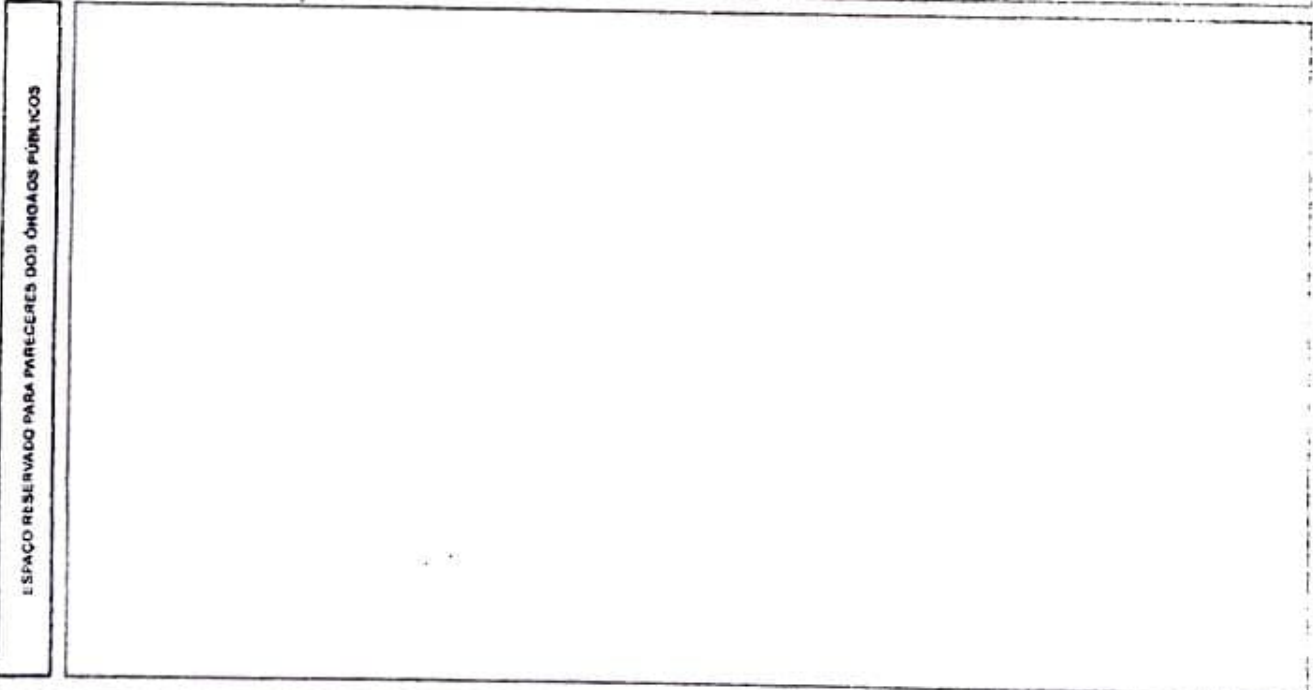


**CROQUIS DE SITUAÇÃO:** Desenhe a linha do lote, na escala que convier, assinalando a situação do mesmo dentro da quadra, suas dimensões, nome ou nº da rua em frente, da rua transversal mais próxima, com distância correspondente, a direção norte. Informar também se o terreno é cortado por rio ou vaia.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

Lote B Quadra \_\_\_\_\_ Loteamento \_\_\_\_\_

Indicação Fiscal / Incra: 701.149.044.300-0 Reg. Imóveis Matrícula: 68.307

INCRA  
 INCRA



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 423/2021**  
 Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
 Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código 15460281-a6fbA2zB

Nequeco 2 - lote B

ok



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

2º Ofício  
São José dos Pinhais - PR.

REGISTRO GERAL  
**LIVRO Nº 02**

FICHA  
**01**

*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*

TITULAR  
CPF Nº 592908359-87

Matrícula Nº **68.307**

RUBRICA  
*[assinatura]*

**IMÓVEL:** Lote "B" (resultante da subdivisão do lote 1-2), medindo 20.135,00 metros quadrados, ou 2,0135 hectares, situado no lugar denominado "ROSEIRA DE CAMPO LARGO", Distrito de CAMPO LARGO DA ROSEIRA, deste Município e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com as seguintes características e confrontações: início no ponto OPP, junto a Estrada de Jardim e lote A (desta mesma subdivisão), segue fazendo divisa com o lote A, com o rumo 25°21'27"SO e percorre 141,94m até o ponto 1; segue fazendo divisa com o lote C (desta mesma subdivisão), com o rumo de 57°13'06"SE e percorre 134,14m até o ponto 2; segue fazendo divisa com Clodoaldo Maumann com rumo de 42°45'04"NE e percorre 134,35m até o ponto 3; segue fazendo frente para a Estrada de Jardim com os seguintes rumos e distâncias: 61°25'33"NO e 23,66m até o ponto 4; 61°15'59"NO e 44,81m até o ponto 5; 57°42'16"NO e 43,75m até o ponto 6; 45°07'03"NO e 60,17m até o ponto 7; 44°42'52"NO e 4,98m até o ponto OPP, onde teve início a descrição.- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) sob nº 20132101906, quitada.-

**INCR A:** Código nº 701.149.044.300-0 com área de 10,1000 ha e NIRF 2.589.501-0.-

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

**REG. ANTERIOR:** R-4 das Matrículas nºs 53.409 e 53.410; e posterior Matrícula nº 68.305, todas deste Ofício.-

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 21 de junho de 2013 *[assinatura]* (O F I 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 nº 68.307 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 118.341.

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

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº1811255CEAA00000005487210. Controle: 1811255CEAA00000005487210  
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.

MATRÍCULA Nº  
**68.307**

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a44273b7-cac2-4916-bend-670300086cccd7

Este documento foi assinado digitalmente por MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA - 15/02/2021 15:32 PROTOCOLO: 5210200594541D

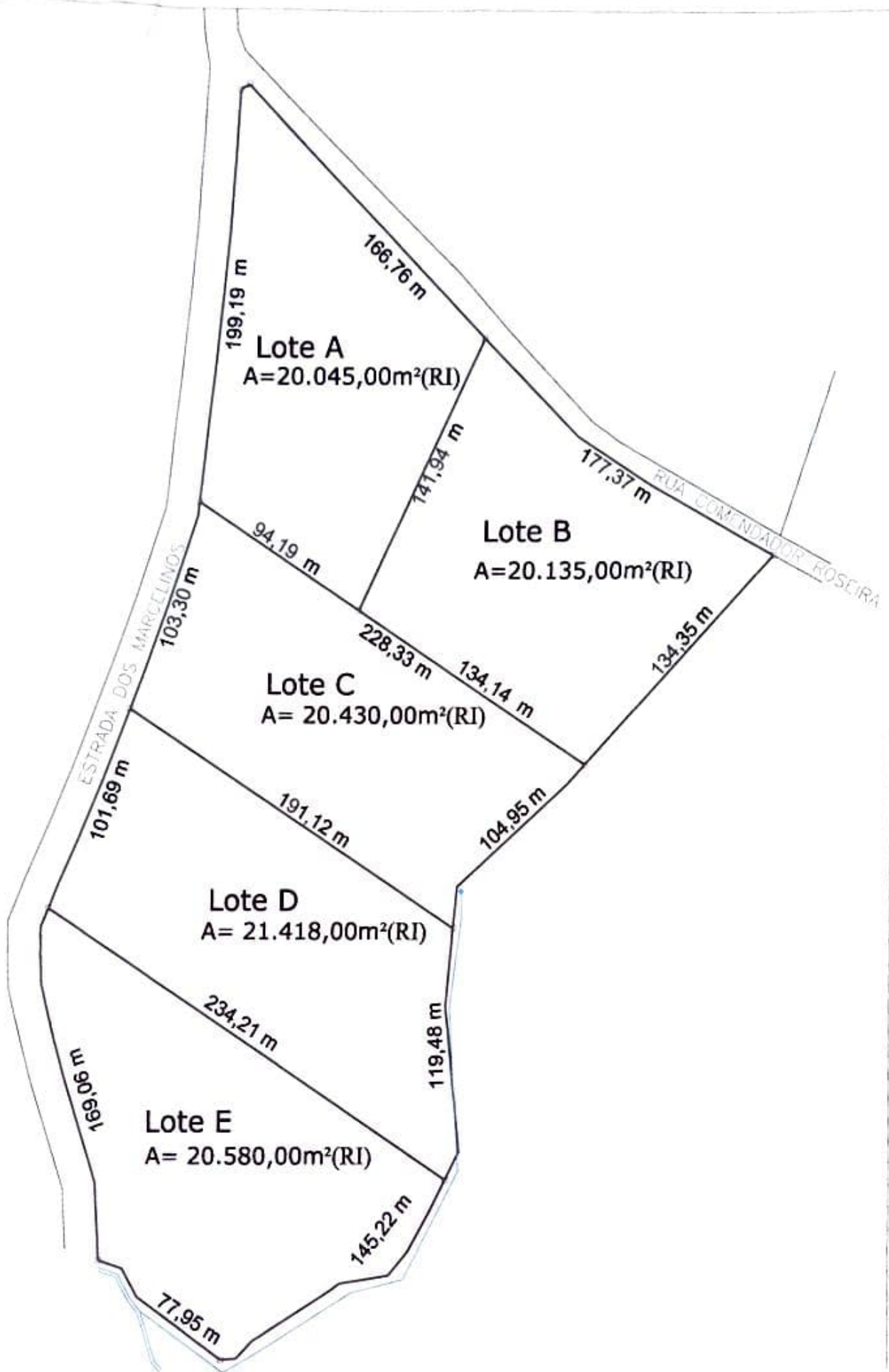


Processo assinado eletronicamente 423/2021

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código 15460281-a6fbA2zB





OBS.: CROQUI CONFORME MATRÍCULAS 68.306 / 68.307 / 68.308 / 68.309 / 68.310  
 - 2º. OFÍCIO - SÃO JOSÉ DOS PINHAI



Processo assinado eletronicamente 423/2021

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código 15460281-a6fbA2zB

## ZR – Zona Rural

**Altura máxima** - 3 pavimentos para uso habitacional e público. Para os demais usos ver item (8)

(1), (2), (4), (5)

**Coeficiente de aproveitamento** - 0,2

**Taxa de ocupação máxima** – 10%. Ou 20%. Ver item (10) (1),(2)

**Taxa de permeabilidade mínima** – 70%. Ou 80%. Ver item (11)

(1), (2)

**Recuo frontal mínimo:** 10,00m (12)

**Afastamentos laterais e fundos** – 5,00m (12)

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 ao Decreto Estadual 745 – 13/2015 - Regulamentação do ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da RMC. Esta área estará sujeita às condicionantes impostas pelo órgão responsável pelo licenciamento ambiental - IAP.**

## Parcelamento mínimo

**20.000,00M2 - APROVAR NO INCRA**

## DIRETRIZ DE VIA PÚBLICA

Deve-se consultar formalmente o DPTU

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**

Verificar possível inexistência de infraestrutura urbana a qual ficará ao encargo do proprietário, inclusive a abertura de ruas, atendendo **ao Inciso V do Artigo 18 da Lei 6.766/79** e demais exigências da Lei Municipal ou Estadual.

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.**

## Usos Adequados:

- **Habitação unifamiliar;** (14), (15)  
- **Habitação transitória 2;** (18)

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

- **Comércio 1;**  
- **Serviço 1;**  
(19),(20),(21),(22).

-- **Industrial 1;**  
(19),(20),(21),(22)

- **Extrativista;** (26).  
- **Agropecuária.** (27)

## Usos permissíveis a critério do CMPDU:

- **Habitação Institucional;** (14), (15), (18)

- **Comunitário 2;**  
- **Comunitário 3;**  
- **Comunitário 4.** (19),(21),(22).

- **Comércio 2;** (23)  
- **Comércio 3;** (24)  
- **Comércio 4.** (24), (25).

- **Comércio e serviço específicos** (25).  
- **Serviço 2;**(23)  
- **Serviço 3;** (24)  
- **Serviço 4** (24), (25).

-**Industrial 2;** (23)  
-**Industrial 3;**  
-**Industrial 4;** (23),(24),(25)  
(19), (20), (21), (22),

## 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.

**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.



**Processo assinado eletronicamente 423/2021**

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código 15460281-a6fbA2zB

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 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 Complementar.
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.

