



**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

Croqui

Matrícula  
47.309

RUA PADRE FRANCISCA PROFIT

RUA PADRE LEOPOLDO JANEK

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 cortado por rio ou vale. No caso de terreno rural (INCRA) anexar levantamento topográfico com indicação da distância ao umidade de referência e registro de imóveis com número do cadastro do INCRA.

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

Indicação Fiscal / Incra \_\_\_\_\_

Reg. Imóvel/Matrícula

47.309

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 o registro. Este formulário NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO.



Processo assinado eletronicamente 425/2021

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código 1f9d1d22-a6fbA2zh



# REGISTRO DE IMÓVEIS

2º OFÍCIO

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva

TITULAR  
CPF Nº 592909359/87

REGISTRO GERAL

Matricula n. 47.309:-

FICHA

-1-

RUBRICA

Elo

Hares 5.

Família  
Carvalhos.

**I M Ó V E L :-** Terreno com área de 121.000,00 m<sup>2</sup> ., ou seja 05 al - queires , desmembrado da área de 342.222,84 m<sup>2</sup> ., situado no lugar denominado " Campo Largo da Roseira " , deste Município e Comarca ., com as seguintes medidas e confrontações :-Começou na estaca PP=19 , cravada junto a estrada daí seguiu-se rumo magnético de 39º36'NE , e mediu-se 84,00 m confrontando com Mateus Cardoso , até a estaca 20 , pela mesma estrada , rumo magnético de 37º47' NE, mediu-se 224,00 m , confrontando com o mesmo , até a estaca 21 ; daí seguiu-se confrontando com Albino Moresku , uma distância de = 162,43 m ., até a estaca 22 , daí confrontando com Valfrido C. de Carvalho , rumo magnético de 77º43'NO, e mediu-se 68,31 m até a estaca 23 ; rumo de 77º43'NO , mediu-se 82,50 m até a estaca 24; daí confrontando com João Cordeiro de Carvalho Filho, com rumo magnético de 87º57'SO , uma extensão de 233,90 m , até a estaca 25; rumo magnético de 87º27'SO , mediu-se 95,00 m até a estaca 26., daí seguiu-se por linha seca confrontando com João Cordeiro de Carvalho Filho, com rumo magnético , de 32º02'SE, e mediu-se 509,25 m até a estaca 19-PP=0 , fechando-se a poligonal do presente levantamento topográfico --

**PROPRIETÁRIO:-** JOAQUIM ALVES PEDRO e sua mulher MARIA SALETE DE LIMA PEDRO , brasileiros , casados, ele motorista, portador da CI.nº 1.971.297-Pr., ela do lar, portadora da CI. nº 5.334.528-0-Pr., inscritos no CPF nº 323.026.149/68 residentes neste Município --

**REG. ANTERIOR:-** Matrícula nº 42.152 deste Cartório --  
Dou fé.São José dos Pinhais, 16 de Julho de 1991. Elo OFICIAL.

**R.147.309:- COMPRA E VENDA:-** Por escritura pública lavrada as fls.68 do livro nº 1-N , das notas do Cartório Distrital de São Marcos , deste Município e Comarca ., em 03.07.91., JOAQUIM ALVES = PEDRO e s/mulher supra qualificados., VENDEM o imóvel objeto desta matrícula à **JOÃO CORDEIRO DE CARVALHO FILHO** , brasileiro, mecânico, portador da CI.nº 226.700-Pr., e CPF nº 109.832.799-34 , casado sob o regime de comunhão universal de bens com Maria Diomar dos Santos = Carvalho , residente neste Município, pelo valor de Cr\$ 1,00 (um cruzeiro) atribuído pelo Contribuinte , sem condições.SISA guia nº 09.538-A. pago s/Cr\$ 5.703.940,00 .Dou fé.São José dos Pinhais, 16 de = Julho de 1991. Elo OFICIAL.--

### CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ. CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 47.309 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 118.294.São Jose dos Pinhais - PR, 12 de fevereiro de 2021.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº1811255CEAA00000005426218. Controle:  
1811255CEAA00000005426218  
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.

SECUE NO VERSO

MATRÍCULA N.  
47309

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA - 1202/2021 11:12 PROTOCOLO: S21020059320D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c12339be-24dd-41e4-ac6a-ca916ac14493



Processo assinado eletronicamente 425/2021

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código 1f9d1d22-a6fbA2zh

#### DIRETRIZ DE VIA PÚBLICA

Deve-se consultar o DPTU.

A Rua Padre Leopoldo Jareck possui diretriz de alargamento para 30,00m.

A Rua Pader Francisco Proft possui diretriz de alargamento para 40,00m.

Há previsão de uma via arterial projetada para o local a qual atingirá este imóvel.

#### ZIS 2 – Zona Industrial e de Serviço 2

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

Coefficiente de aproveitamento - 1,5

Taxa de ocupação máxima – 40%. (1),(2)

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

Recuo frontal mínimo: 10,00m (1),(2),(12)

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

Densidade residencial máxima: Baixíssima – habitantes / hectare: 18.

#### Parcelamento mínimo:

Testada: 30,00m

Área: 5.000,00m<sup>2</sup>

Deve-se aprovar na Prefeitura, COMEC e IAP.

Nos lotes de esquina deve-se acrescer 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.

Terrenos com área de 10.000,00m<sup>2</sup> 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**

Na inexistência de infraestrutura urbana esta 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)

– 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

- Comércio 2;  
- Serviço 2.

- Industrial 2

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

#### Usos permissíveis a critério do CMPDU:

- Condomínio de sub-lotes / condomínio edifício Horizontal; (14), (15), (16)

- Habitação transitória 1; (14),(15), (17), (18)

- Comunitário 2;

- Comunitário 3;

- Comunitário 4;

- Comunitário 5. (19),(21),(22).

- Comércio 3;

- Comércio 4;

- Comércio e serviços 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.

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.**

**Atender 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:



Processo assinado eletronicamente 425/2021

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código 1f9d1d22-a6fbA2zh

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 300m<sup>2</sup> 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 1.500m<sup>2</sup> 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 5.000m<sup>2</sup> 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.
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.

