



**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

Telefone para Contato

Croqui:



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

Lote: A Quadra: \_\_\_\_\_ Loteamento: \_\_\_\_\_  
 Indicação Fiscal / Incra: 816.094.051.411-4 Reg. Imóveis/Matricula: 70.893  
814.180.017.043-7  CIRCO  INCRA

ESPAÇO RESERVADO PARA PARECERES DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

As informações são válidas enquanto perdurar a vigência da legislação urbana vigente, não se encerrando em si mesmas, sendo obrigatória a atualização constante. Este formulário NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO.



**Processo assinado eletronicamente 429/2021**  
 Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
 Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código ff66a6ee-a6fbA2zq





Haras 4 - Sybio - Lote (A)

etc

**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 592909359-87

Matrícula Nº 70.893

RUBRICA  
*Ferraz*

**IMÓVEL:** Lote "A" (resultante da subdivisão do Lote nº 01), com área total de 21.040,99 metros quadrados, situado no lugar denominado "COTIA", Distrito de CAMPO LARGO DA ROSEIRA, deste Município e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com perímetro de 670,71 metros, dentro das seguintes características e confrontações início no ponto OPP cravado a margem da Estrada Denominada de Estrada do Gerê, na lateral esquerda de quem da referida Estrada olha o imóvel, faz divisa com o Lote B desta mesma subdivisão com rumo de 40°56'05"NE e percorre 239,40m até o ponto 1, na linha de fundos faz divisa com o Lote F desta mesma subdivisão com o rumo de 65°50'03"SE e percorre 91,94m até o ponto 2, na lateral esquerda faz divisa com Genuta Lux Pampuch com rumo de 42°16'07"SO e percorre 183,61m até o ponto 3, e rumo de 41°58'18"SO e percorre 72,76m até o ponto 4, segue Fazendo frente para a Estrada do Gerê com rumo de 55°43'13"NO e percorre 83,00m até o ponto OPP onde teve início esta descrição.- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 20152522362, quitada.- - - - -

**INCRÁ:** Códigos nºs 816.094.051.411-4 com área de 13,0 hectares; 814.180.017.043-7, com área de 11,2 hectares; e NIRF 4.777.294-8 com área de 24,2 hectares.- - - - -

**CAR:** PR-4125506-05F2733F3D584C5FA9BA0FCE3E925946.- - - - -

**PROPRIETÁRIA:** MCE PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado (sociedade empresária limitada), com sede e foro na Avenida República Argentina nº 210, sala 905, Água Verde em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/ME nº 03.150.746/0001-70.- - - - -

**TIT. ANTERIOR:** Matrícula nº 70.892 deste Ofício.- - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 08 de julho de 2015 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L).-

**AV-1-Matrícula nº 70.893.-** (Protocolo nº 113.795 - Em, 23/06/2015)

**RESERVA LEGAL:** Nos termos do Artigo nº 230, da Lei 6.015/73; procedo esta averbação para constar que recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, o Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta (Reserva Legal e Preservação Permanente), conforme AV-1 da Matrícula nº 58.008 e posterior AV-1 da Matrícula nº 70.892 deste Ofício.- Custas: (60,00 VRC-R\$.10,02).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 08 de julho de 2015 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (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 70.893 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 119.121. São Jose dos Pinhais - PR, 12 de março de 2021.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº1811255CEAA00000006733216. Controle:  
1811255CEAA00000006733216

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.

SEGUIR NO VERSO

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA - 12/03/2021 10:11 PROTOCOLO: S21030068941D

MATRÍCULA Nº  
70.893



Processo assinado eletronicamente 429/2021

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código ff66a6ee-a6fbA2zq

### DIRETRIZ DE VIA PÚBLICA

A Rua Do Gerê possui diretriz de alargamento para 30,00m. 15,00m para cada lado a partir do eixo da via.

#### ZR – Zona Rural

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

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

**Coefficiente 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.

#### 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),

Apresentar a ficha cadastral junto ao requerimento ao CMPDU.

#### 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.

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.

#### DIRETRIZ DE VIA PÚBLICA

Deve-se consultar o DPTU

#### Parcelamento mínimo

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

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

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



**Processo assinado eletronicamente 429/2021**

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código ff66a6ee-a6fbA2zq

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 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.

