



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Contratação de empresa especializada para a construção da Casa da Mulher Paranaense.

Pinhais - Paraná

NOVEMBRO/2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES GERAIS.....	3
1.1.	ÓRGÃO OU ENTIDADE INTERESSADA NO EMPREENDIMENTO PÚBLICO.....	3
1.2.	LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	3
1.3.	IDENTIFICAÇÃO E TITULARIDADE DO TERRENO.....	5
1.4.	DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA, NATUREZA E FINALIDADE DA OBRA E PROGRAMA DE NECESSIDADES.....	5
1.4.1.	DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	6
1.4.2.	NATUREZA E FINALIDADE DA OBRA.....	7
1.4.3.	PROGRAMA DE NECESSIDADES.....	9
1.5.	SERVIÇOS OU EQUIPAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES.....	11
1.6.	ESTIMATIVAS DE PREÇOS DOS ESTUDOS E PROJETOS.....	11
1.7.	AVALIAÇÕES PRÉVIAS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DE TRÁFEGO.....	11
1.7.1.	IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	11
1.7.2.	AValiação PRÉVIA DE TRÁFEGO.....	11
1.8.	ANÁLISES TÉCNICAS E ESTIMATIVA DE CUSTOS.....	12
1.8.1.	SOBRE A POSSIBILIDADE OU NÃO DE PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO..	12
1.8.2.	A RESPEITO DAS ESCOLHAS TÉCNICAS REFERENTES À ECONOMICIDADE DA MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO..	12
1.8.3.	ESTIMATIVAS DE CUSTOS.....	13
1.8.3.1.	CUSTOS DA OBRA.....	13
1.8.3.2.	CUSTOS DA OBRA.....	13
1.9.	POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E CONSEQUÊNCIAS MITIGADORAS.....	14
1.10.	CONCLUSÃO.....	14
2	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	15
ANEXO I	17
Registro de Imóveis.....		17
ANEXO II	20
Consulta Prévia para Fins de Construção e Parcelamento do Solo.....		20



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

1 INFORMAÇÕES GERAIS

(Art. 5º do Decreto Municipal 351/2023)

1.1. ÓRGÃO OU ENTIDADE INTERESSADA NO EMPREENDIMENTO PÚBLICO

(Inciso I, Art. 5º do Decreto Municipal 351/2023)

Interessada no empreendimento:

- Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS)

1.2. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

(Incisos II e III, Art. 5º do Decreto Municipal 351/2023)

A Casa da Mulher Paranaense de Pinhais será implantada na Rua Europa, 161 - Centro, loteamento Varginha, no município de Pinhais – PR.

O empreendimento tem as seguintes coordenadas geográficas aproximadas:

- Coordenadas: 25°26'23.3"S 49°11'07.3"W (Google Maps, 2025)

A área do lote destinada à construção da Casa da Mulher Paranaense é de 1.260,00 m², segundo matrícula 40.576 do Registro de Imóveis (Anexo I).

A seguir se encontram croquis ilustrativos de localização do empreendimento:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS



Figura 01 – Mapa de Pinhais com a localização do lote. Fonte: <http://srvarcgis/geopinhaus/> (2024)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS



Figura 02 – Localização do lote. Fonte: Google (2024)

No projeto desenvolvido, apresenta-se a localização do empreendimento com maior precisão, bem como seus limites e a conformação altimétrica.

1.3. IDENTIFICAÇÃO E TITULARIDADE DO TERRENO

(Inciso V, Art. 5º do Decreto Municipal 351/2023)

Trata-se do lote de inscrição imobiliária 24.191.0387, cujo proprietário é o Município de Pinhais, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ 95.423.000/0001-00, conforme **Anexo I** - Registro de Imóveis - matrícula 40.576, de 10 de junho de 2025 e **Anexo II** - Consulta Prévia para Fins de Construção e Parcelamento do Solo (Guia Amarela).

1.4. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA, NATUREZA E FINALIDADE DA OBRA E PROGRAMA DE NECESSIDADES

(Incisos IV, VI e VII, Art. 5º do Decreto Municipal 351/2023)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

1.4.1. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



*Figura 03 – Terreno onde será implantada a edificação - Vista a partir da Rua Europa
Fonte: Google (2025)*



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS



*Figura 04 – Terreno onde será implantada a edificação - Vista a partir da Rua Europa
Fonte: Google (2024)*

1.4.2. NATUREZA E FINALIDADE DA OBRA

A Casa da Mulher Paranaense é uma iniciativa da Secretaria de Estado da Mulher, Igualdade Racial e Pessoa Idosa (Semipi) e é destinada às cidades que tenham em sua estrutura os Organismos de Políticas para as Mulheres (OPMs), como Conselho e Fundo dos Direitos da Mulher. O projeto paranaense é diferente da Casa da Mulher Brasileira, do governo federal, por não se tratar de um local de acolhimento a mulheres vítimas de violência, mas um espaço voltado à geração de oportunidades a esse público.

No município de Pinhais, a Casa da Mulher Paranaense será um centro público municipal de apoio às mulheres, administrado pela Secretaria Municipal de Assistência Social. Conterá com atividades de qualificação profissional às cidadãs do Município de Pinhais, bem como ações de prevenção e



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

conscientização sobre os direitos da mulher e escuta inicial para avaliar a necessidade de possíveis encaminhamentos à rede especializada mediante casos de violência contra a mulher.

Os desenhos técnicos do projeto padrão da Casa da Mulher Paranaense foram desenvolvidos a partir da demanda apresentada pela Semipi e disponibilizados ao município, que ficou responsável pela aquisição do terreno, pelo projeto de implantação da edificação e pela contratação dos funcionários.

A construção do novo centro de apoio se configura como uma das principais estratégias de fortalecimento da política pública voltada para as mulheres, com o objetivo de garantir direitos, proteção, oportunidades, e como forma de combater a vulnerabilidade vivida por muitas delas.

O município possui 65.944 mil mulheres, das quais 28.019 estão em situação de extrema vulnerabilidade social, conforme dados do Programa Bolsa Família. A esse cenário soma-se o agravante da violência de gênero: em 2024, o município registrou 5.834 atendimentos a mulheres vítimas de violência apenas no Centro de Referência Maria da Penha (CRMP), o que revela a urgência de fortalecer, ampliar e descentralizar os serviços já existentes.

Dessa forma, a Casa da Mulher Paranaense em Pinhais funcionará como um equipamento fundamental para ampliar a atuação da rede de proteção já estruturada pelo município, como o Programa Ponto Final, o Selo Mulher + Segura e as campanhas anuais de mobilização e prevenção à violência. No entanto, diferentemente dos equipamentos já existentes, a nova casa terá como foco central a autonomia financeira das mulheres, um dos principais fatores de enfrentamento à violência doméstica e de promoção da igualdade de gênero.

Reunindo em um mesmo espaço ações de qualificação profissional, incentivo ao empreendedorismo feminino, apoio à inserção no mercado de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

trabalho, além de escuta inicial, orientação e encaminhamentos em casos de violência, a Casa da Mulher Paranaense se propõe a ser um ponto de apoio às mulheres. Sua atuação englobará não apenas o enfrentamento à violência, mas também a superação de barreiras econômicas, sociais, educacionais e culturais que limitam o pleno exercício da cidadania pelas mulheres.

Assim, a finalidade da Casa da Mulher Paranaense em Pinhais será de consolidar um espaço de proteção, empoderamento e transformação social. Ela será um ponto de convergência das políticas públicas locais voltadas para as mulheres, com uma estrutura que permita atendimento integrado e humanizado, capacitação, acolhimento e oportunidades de emancipação.

A construção da Casa da Mulher Paranaense está, portanto, diretamente ligada a promover um espaço que atenda às demandas específicas do território, fortaleça o protagonismo feminino e reforce o compromisso de Pinhais com a justiça social, a equidade de gênero e a erradicação da violência contra a mulher.

1.4.3. PROGRAMA DE NECESSIDADES

A Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS planejou o funcionamento da edificação a partir do projeto padrão disponibilizado pela Secretaria das Cidades, que contará com os seguintes ambientes:

CASA DA MULHER PARANAENSE		
1	Áreas Cobertas	556,26 m ²
1.1	Sala de Reuniões	18,32 m ²
1.2	Recepção	23,94 m ²
1.3	Circulação	7,25 m ²
1.4	Circulação	6,79 m ²
1.5	BWC PNE Fem 01	3,60 m ²
1.6	BWC PNE Masc 01	3,60 m ²



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

1.7	OPM	45,19 m ²
1.8	BWC	2,70 m ²
1.9	Amamentação	5,69 m ²
1.10	Brinquedoteca	8,43 m ²
1.11	Descanso Funcionários	9,48 m ²
1.12	BWC Serviço	3,60 m ²
1.13	Cozinha	40,20 m ²
1.14	Circulação	3,71 m ²
1.15	Lavanderia	4,06 m ²
1.16	Atendimento	8,65 m ²
1.17	Atendimento	8,86 m ²
1.18	Atendimento	7,49 m ²
1.19	Circ atendimentos	5,37 m ²
1.20	Sala Multidisciplinar	97,55 m ²
1.21	Sala Multiuso	97,55 m ²
1.22	Ginástica	35,30 m ²
1.23	Coworking	28,36 m ²
1.24	Depósito	5,25 m ²
1.25	Depósito	5,25 m ²
1.26	BWC PNE Masc 02	3,90 m ²
1.27	BWC PNE Fem 02	3,90 m ²
1.28	DML	2,63 m ²
1.29	Circ coberta	59,64 m ²
2.	Áreas Descobertas	58,11 m ²
1.30	Horta	8,85 m ²
1.31	Jardim	2,93 m ²
1.32	Calçada	17,49 m ²
1.33	Gramado	28,84 m ²
TOTAL		614,37 m²

Quanto à implantação, há a demanda de vagas de estacionamento para veículos (comuns, PcD, idosos e gestantes - distribuídas conforme a legislação),

PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS | Secretaria Municipal de Planejamento, Finanças e Orçamento

www.pinhais.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

motos e bicicletário.

1.5. SERVIÇOS OU EQUIPAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

(Inciso VIII, Art. 5º do Decreto Municipal 351/2023)

Não há edificação existente no lote destinado à construção da Casa da Mulher Paranaense. O terreno encontra-se disponível para a imediata execução.

1.6. ESTIMATIVAS DE PREÇOS DOS ESTUDOS E PROJETOS

(Inciso IX, Art. 5º do Decreto Municipal 351/2023)

Os projetos executivos arquitetônico, estrutural, hidrossanitário, elétrico, de SPDA, cabeamento estruturado e prevenção de incêndios foram disponibilizados pela Secretaria das Cidades, conforme especificações da Semipi.

Os projetos de implantação da Casa da Mulher Paranaense foram desenvolvidos por equipe própria da Prefeitura - Departamento de Projetos (DEPRO) da Secretaria de Planejamento, Finanças e Orçamento (SEPFO).

1.7. AVALIAÇÕES PRÉVIAS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DE TRÁFEGO

(Incisos X e XI, Art. 5º do Decreto Municipal 351/2023)

1.7.1. IMPACTO DE VIZINHANÇA

Não é exigida avaliação prévia de impactos de vizinhança para a realização do presente objeto.

1.7.2. AVALIAÇÃO PRÉVIA DE TRÁFEGO

O terreno da Casa da Mulher Paranaense localiza-se na Rua Europa, classificada como Via Coletora 1, destinada a interligar as vias locais às arteriais. Apresenta tráfego moderado e acesso facilitado ao transporte público, estando próximo ao Terminal Rodoviário de Pinhais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

Apesar da Rua Europa apresentar capacidade adequada de volume de tráfego, a natureza do equipamento, voltado ao atendimento assistencial e acolhimento, não atrai fluxo contínuo de veículos, causando uma baixa geração de tráfego e sem impacto significativo à circulação viária da região.

Portanto, conclui-se que a construção da Casa da Mulher Paranaense na Rua Europa não resultará em impactos relevantes no tráfego local ou nas vias do entorno, sendo considerada adequada a implantação.

1.8. ANÁLISES TÉCNICAS E ESTIMATIVA DE CUSTOS

(Incisos XIII, XIV, XV e XVI, Art. 5º do Decreto Municipal 351/2023)

1.8.1. SOBRE A POSSIBILIDADE OU NÃO DE PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

Os serviços atrelados ao presente objeto são indivisíveis, por se tratarem de etapas construtivas que compõem um único empreendimento que terá seu objetivo frustrado se não executada em sua totalidade, porém, a Contratada poderá terceirizar partes dos serviços, desde que mantida a responsabilidade da mesma sobre todo o empreendimento.

1.8.2. A RESPEITO DAS ESCOLHAS TÉCNICAS REFERENTES À ECONOMICIDADE DA MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O desenvolvimento do projeto de implantação considerou a finalidade e a funcionalidade da Casa da Mulher Paranaense, com atenção aos quesitos de acessibilidade, conforto e segurança dos usuários.

Para garantir a entrega de um produto de qualidade, a contratação será feita por meio de licitação, com a escolha de empresa especializada com capacidade atestada, que garanta a proposta mais vantajosa para o município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

1.8.3. ESTIMATIVAS DE CUSTOS

1.8.3.1. CUSTOS DA OBRA

A obra, objeto deste ETP, foi estimada pelo Departamento de Projetos em aproximadamente R\$2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais).

1.8.3.2. CUSTOS DA OBRA

O custo de manutenção da Casa da Mulher Paranaense de Pinhais foi estimado no Documento de Formalização da Demanda (DFD), elaborado e disponibilizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

A equipe mínima necessária para funcionamento do centro de apoio está apresentada conforme a Tabela 01 abaixo:

Cargo	Quantidade	Formação	Origem
Psicólogo	1	Superior	Concurso
Assistente Social	1	Superior	Concurso
Assistente Administrativo	3	Ensino Médio	Concurso
Educador Social	2	Ensino Médio	Concurso
Pedagogo	2	Superior	Concurso
Superintendente	1	Superior	Concurso
Auxiliar Serviços Gerais	2	Fundamental	Terceirizado
Copeira	1	Fundamental	Terceirizado
Recepcionista	1	Ensino Médio	Terceirizado

*Tabela 01 – Equipe técnica e de apoio (estrutura mínima).
Fonte: Secretaria Municipal de Assistência Social (2025).*

Com base nesse quadro, os valores a seguir representam o custo necessário para conservação e operação da Casa da Mulher Paranaense,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

abrangendo aspectos de manutenção da edificação, recursos humanos, consumos e despesas com atividades. As projeções de custos estão apresentados conforme a Tabela 02 abaixo:

Custo total anual	1° ano	2° ano	3° ano	4° ano
	R\$	R\$	R\$	R\$
	1.220.621,27	1.293.858,55	1.371.490,06	1.453.779,47

Tabela 02 – Projeção de custos de manutenção anuais.

Fonte: Secretaria Municipal de Assistência Social (2025).

1.9. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E CONSEQUÊNCIAS MITIGADORAS

(Inciso XVII, Art. 5º do Decreto Municipal 351/2023)

Caso sejam necessários serviços de terraplenagem para implantação da edificação em questão, deverá ser requerida a Autorização Ambiental para movimento de terra, junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, ainda durante a fase de projetos.

Na fase de execução de obra, por sua vez, a empresa contratada para tal, deverá coletar e destinar os resíduos gerados nesse processo, certificando-se de que a área para destinação dos resíduos esteja de acordo com o disposto na Lei Municipal nº 761, de 20 de dezembro de 2006, que fala sobre coleta, transporte e destinação final de resíduos sólidos no município de Pinhais.

1.10. CONCLUSÃO

(Inciso XVIII, Art. 5º e Incisos I, II e III, Art 6º do Decreto Municipal 351/2023)

a) A solução eleita objetiva a ampliação do serviço público prestado, melhorando a qualidade e a capacidade de atendimento aos munícipes. Esta solução encontra-se detalhada no projeto básico e trata-se da solução convencional para atendimento da demanda.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

b) Regime de execução recomendado: empreitada por preço global, favorecendo a presença de fornecedor único no local, garantidor dos trabalhos.

c) Elemento técnico instrutor: projeto executivo, planilha orçamentária e Termo de Referência.

d) Modalidade e critério de julgamento recomendados: concorrência pública, menor preço global ou maior desconto.

2 ESTUDO DE VIABILIDADE

(Inciso XII, Art. 5º e Incisos I a V, Art 7º do Decreto Municipal 351/2023)

a) Seleção de alternativas para concepção dos projetos: foi utilizado o projeto padrão de edificação disponibilizado pela Secretaria das Cidades, o qual já atende todo o programa de necessidades para o equipamento pretendido.

b) Análise jurídica: o processo licitatório para contratação de empresa para execução da obra deverá passar oportunamente pela análise jurídica da Procuradoria Geral do Município.

c) Compatibilidade da área: o objeto foi planejado dentro dos limites físicos existentes no terreno, que já conta com saneamento, energia elétrica e vias de acesso à obra em boas condições.

d) Acessibilidade: O projeto foi desenvolvido levando em consideração as normas de acessibilidade.

e) Condicionantes: não foram encontradas restrições legais que impeçam a realização do objeto.

Expostos os fundamentos acima, encerra-se este Estudo Técnico Preliminar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

Pinhais, data da assinatura eletrônica.

Veronic Hah Chen

Arquiteta e Urbanista - CAU A38.266-3

Departamento de Projetos



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

ANEXO I

Registro de Imóveis



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO
DEPARTAMENTO DE PROJETOS



Valide aqui este documento

CNM 084293.2.0040576-37

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Pinhais - Pr.

Jose Eduardo Dresch Fogliatto de Moraes
Oficial de Registro
CNS 08.429-3

REGISTRO GERAL

FICHA
01

MATRÍCULA nº 40.576

RUBRICA

IMÓVEL URBANO - Lote de terreno C1B1A1B (cê-um-bê-um-a-um-bê), resultante da subdivisão do lote de terreno C1B1A1, oriundo da subdivisão do lote C1B1A, resultante da unificação do lote "C-01-B-01", oriundo da subdivisão do lote "C-01-B", resultante da subdivisão do lote "C-1", oriundo da unificação das áreas "01-A-01-F", "01-A-01-I" e lote letra "C", resultantes da subdivisão da área "01-A-01", oriundo da subdivisão da área "01-A", e dos lotes "01-C-1" e "01-C-03", resultantes da subdivisão da área "01-C" com 12.448,48m², oriundos da subdivisão da área "01" com 215.990,74m², resultante da subdivisão da área com 485.762,00m², oriunda da unificação das áreas com 223.250,26 m², 242.000,00m², e área 01 com 20.511,74m² e da área 01-A-2, da Planta "VARGINHA", oriunda da subdivisão da área 01-A, resultante da subdivisão da área 01, com 215.990,74m², oriunda da subdivisão da área com 485.762,00m², resultante da unificação das áreas com 223.250,26m², 242.000,00m² e área 01 com 20.511,74m², situado no lugar denominado Varginha, neste Município e Comarca, medindo 28,00 metros, de frente para a rua Europa (antigo lote nº C-01-F e parte da antiga área "R"), do lado ímpar, e medindo aproximadamente 31,83 metros da esquina mais próxima, sendo esta a rua Antártida, medindo 45,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel confronta com o lote C-01-B-02 e com parte do lote C1B1A1A, pelo lado esquerdo confronta com o lote C1B1A1A; e na linha de fundos mede 28,00 metros confrontando com o lote C1B1A1A. Perfazendo a área total de 1.260,00m², com formato retangular. **Sem benfeitorias.**

PROPRIETÁRIO - MUNICÍPIO DE PINHAIS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF n. 95.423.000/0001-00, com sede e foro na rua Wanda dos Santos Mallmann n. 536, Planta Portland, neste Município e Comarca.-

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula n. 29.424, de 12 de junho de 2019, pelo Registro Geral desta Serventia.-

OBSERVAÇÃO - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações), foram supridos no título apresentado, por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Artigo 500, § 1º, do Código de Normas do Foro Extrajudicial do Estado do Paraná. FUNARPEN: SFR11.bJrGP.sx48Z-nTDJW.F951q. Pinhais-PR. 10 de junho de 2025. DOU FÉ

Fábio Pereira de Ramos
FÁBIO PEREIRA DE RAMOS
Escritor de Serventia

Av.1/40.576 - PRENOTAÇÃO Nº 106.161 de 03/06/2025. reap. em 05/06/2025.-

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - De conformidade com a documentação que encontra-se arquivada digitalmente nesta Serventia. sob nº 106.161, do protocolo 01-G, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado atualmente no Município de Pinhais sob **Inscrição Imobiliária nº 24.191.0387**. Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 87,26. Funrejus: R\$ 21,82. FUNDEP: R\$ 4,3630. ISS: R\$ 4,3630. SELO: R\$ 8,00. FUNARPEN: SFR12.j59xv.jPjLS-rkte6.F951q. Pinhais-PR. 10 de junho de 2025. DOU FÉ

Fábio Pereira de Ramos
FÁBIO PEREIRA DE RAMOS
Escritor Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAHCM-DC48F-WASX5-J7P8U>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta pinhais.com.br/consulta-processo o CNS: 08.429-3 e o código de verificação do documento: N92UIFQE
Consulta disponível por 30 dias



SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
40.576

ONR

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

ri digital
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Página: 1/2



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS



Valide aqui
este documento



Registro de Imóveis
de Pinhais - PR

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n.º **40.576**, desta Serventia, CNM: 084293.2.0040576-37, seu conteúdo é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel.

O Referido é verdade e dou fé.
Pinhais-PR, 10 de junho de 2025.

Emolumentos: R\$0,00; Funrejus: R\$0,00; ISSQN: R\$0,00; FUNDEP: R\$0,00;
Selo: R\$0,00; Total: R\$0,00.



****Certidão válida por 30 dias****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAHCM-DC48F-WASX5-J7P8U>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
r.pinhais.com.br/consulta-processo o CNS: **08.429-3**
e o código de verificação do documento: **N92UIFQE**
Consulta disponível por 30 dias



ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Página: 2/2



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

ANEXO II

Consulta Prévia para Fins de Construção e Parcelamento do Solo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO
DEPARTAMENTO DE PROJETOS



Secretaria Municipal de Urbanismo
Consulta prévia para Fins de Construção
e Parcelamento do Solo

Data de emissão: 03/10/2025 (Esta consulta é válida por 90 dias)

Informações do Lote

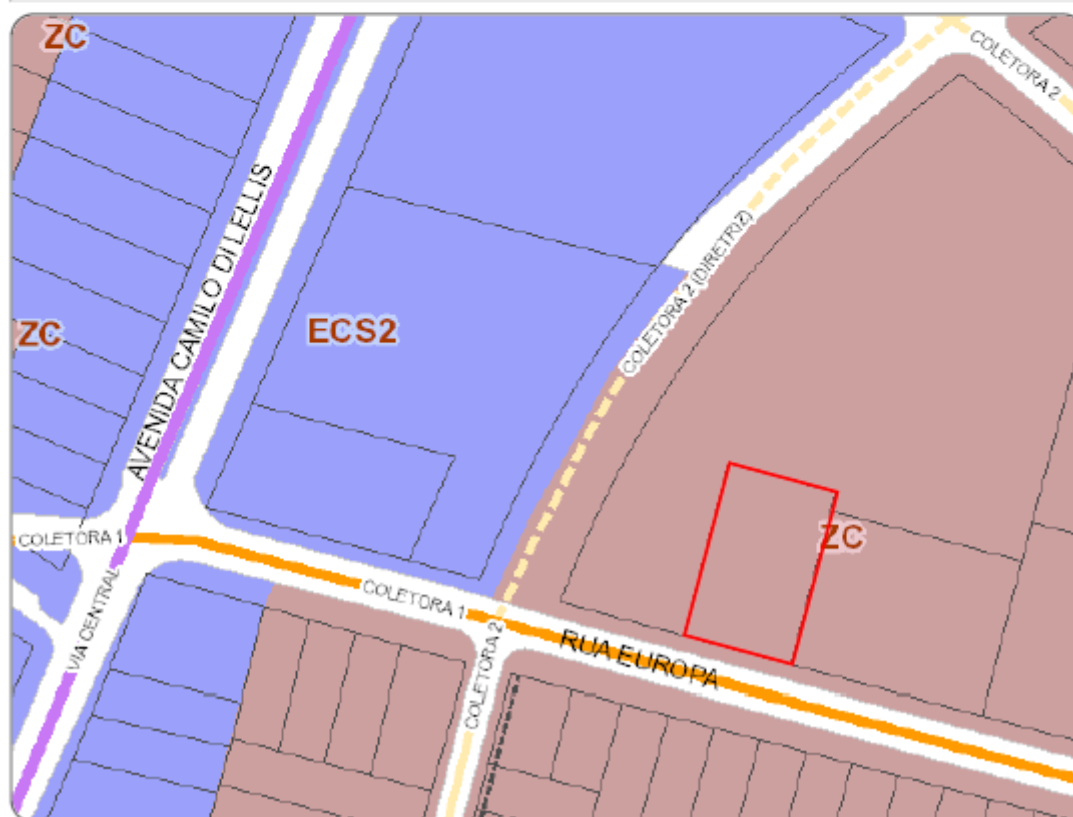
Inscrição Imobiliária: 24.191.0387

Lote: C1B1A1B Quadra: -
Endereço: EUROPA, 161 - CENTRO

Loteamento: VARGINHA

Sistema Viário: VIA COLETORA 1
Bacia Hidrográfica: RIO PALMITAL
Diretriz de Arruamento: NÃO

ZC - Zona Central





PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

Informações Urbanísticas

														(n) observações	(F) Permissível		
ZONA CENTRAL - ZC																	
USO	INCOMODIDADE				PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (3)												
	PERMITIDO	RUIDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	CASA DE VIA MINIMA (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		ALTURA MÁXIMA (pavimentos)		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	RECUO MÍNIMO DO ALINEAMENTO PREDIAL (m)		AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
								PERMITIDO	MÁXIMO	PERMITIDO	MÁXIMO	SUBSOLO, 1º E 2º PAV.	TORRE		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAS	
R (1)						450 (2 e 11)	15 (2 e 11)	1	1	2	2	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CRP1																	
CRT2																	
CRV																	
HT1																	
IP																	
CEH																	
CEV	4	1	médio	16													
OMV	4	1	médio	14													
CS1	4	1	médio	16		450 (2)	15 (2 e 8)	1	6 (3 e 4)	8	16 (3 e 4)	70	50	25	5 (5)	5 (5)	h/8 (6 e 7)
CS2	4	1	médio	16													
CS3	4	1	médio	16													
CS4	4	1	micro	18													
CS5	4	1	grande	18													
I1	4	1	micro	14													
I5	4	1	grande	14													

Observações

- (1) Permitido uma habitação unifamiliar por lote.
- (2) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada mínima acrescida do recuo frontal obrigatório para o lote, definido pela legislação.
- (3) Toda e qualquer área construída será considerada para cálculo do coeficiente de aproveitamento com exceção de:
- Área dos pavimentos situados em subsolo, térreo e 1º pavimento, destinados a estacionamento, desde que seja adotado a nível do projeto de micro drenagem, medidas de controle na fonte que garantam a vazão original de saída;
 - Ático, com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento, quando tiver seu uso destinado a:
 - Parte superior de habitações unifamiliares;
 - Parte superior de unidade duplex em condomínios verticais;
 - Instalação de casa de máquinas;
 - Caixa d'água;
 - Dependências destinadas ao zelador;
 - Porção, em residência unifamiliar, com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do pavimento imediatamente superior;
 - Sacadas, balcões e varandas, de uso exclusivo da unidade, com área igual ou inferior 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária.
 - Área de recreação e lazer, tais como: salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares, desde que de uso comum;
 - A superfície ocupada por escada enclausurada, à prova de fumaça, elevador e os demais compartimentos necessários para atender os dispositivos de segurança, previstos nas normas técnicas da ABNT ou do CBM/PR, em todos os pavimentos.
- (4) Os parâmetros máximos de coeficiente de aproveitamento e número de pavimentos serão concedidos mediante aquisição de potencial construtivo através dos instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e de transferência do direito de construir.
- (5) Recuo frontal:
- De acordo com o Plano de Mobilidade algumas vias poderão ter o recuo frontal 0 (zero) para uso comercial, de serviço;
 - Nos lotes em vias com previsão de alargamento viário, o recuo frontal deverá ser contado a partir das diretrizes de arruamento definidas na Legislação Municipal.
- (6) Afastamento das divisas:
- O afastamento entre edificações em um mesmo terreno deverá ser correspondente à H/3, com o mínimo de 3,00m (três metros).
 - O afastamento mínimo das divisas laterais e de fundos será de 2,00m (dois metros) em todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- (7) Edificações com até 12,00m (doze metros) de altura máxima e com no máximo 4 (quatro) pavimentos inseridos nesta altura:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

- Sem aberturas – não há necessidade de afastamento;
- Com aberturas – atender o mínimo estabelecido.

⁽⁸⁾ A testada da fração privativa deverá atender no mínimo, 90% (oitenta por cento) dos parâmetros estabelecidos no zoneamento incidente no imóvel quando a testada estiver localizada no bolsão de retorno em condomínios horizontais.

⁽¹¹⁾ Poderão ser permitidos parâmetros diferenciados nas dimensões de lote mínimo ou fração privativa, com 90,00m² (noventa metros quadrados) e testada mínima, com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em áreas com ocupações urbanísticas consolidadas, considerando a Ortofoto do município de Pinhais, do Voo Aerofotogramétrico encaminhado pelo PARANACIDADE, realizado nos dias 20 e 21 de Agosto de 2021.

Legendas

Código	Descrição	Código	Descrição
AM	Desenvolvimento de atividades mineradoras	CS5	Comércio e serviço do tipo 5
CEH	Condomínio empresarial horizontal	E1	Uso especial do tipo 1
CEV	Condomínio empresarial vertical	E2	Uso especial do tipo 2
CL	Condomínio de lotes	E3	Uso especial do tipo 3
CMH	Condomínio de uso misto horizontal	HT1	Habitação transitória do tipo 1
CMV	Condomínio de uso misto vertical	HT2	Habitação transitória do tipo 2
CRH	Condomínio residencial horizontal	I1	Indústria do tipo 1
CRP1	Condomínio de residências em série, ao alinhamento predial	I2	Indústria do tipo 2
CRT2	Condomínio de residências em série, transversais ao alinhamento predial	I3	Indústria do tipo 3
CRV	Condomínio vertical para habitação coletiva	I4	Indústria do tipo 4
CS1	Comércio e serviço do tipo 1	I5	Indústria do tipo 5
CS2	Comércio e serviço do tipo 2	I6	Indústria do tipo 6
CS3	Comércio e serviço do tipo 3	IP	Interesse público
CS4	Comércio e serviço do tipo 4	R	Habitação unifamiliar

Documentos do Urbanismo

Alvarás de Construção

Nenhum alvará foi encontrado no sistema para este Imóvel

Informações de Infraestrutura

Faixa de Drenagem: NÃO

Faixa Não Edificável: NÃO

Fundo de Vale: NÃO

Rede de Esgoto: NÃO
(Fonte: Sanepar / 2018)

Sujeito a Inundação: NÃO

Informações Ambientais

Movimentação de terra e corte de árvores no imóvel é obrigatória a consulta ao órgão ambiental municipal

Observações Gerais

- Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 539/2.020.
- Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a instalação de caixa de gordura antes da referida rede.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DEPARTAMENTO DE PROJETOS

- Na ausência de rede coletora poderá ser tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros, prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente para galeria de água pluvial existente na via pública.
- Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.
- Os lotes atingidos por Diretriz de Aruamento deverão observar o alinhamento predial, antes do início das obras.
- Os lotes atingidos por faixa não edificável terão seus parâmetros calculados sobre a área total do Imóvel.
- Os Imóveis atingidos por mais de um zoneamento deverão ser analisados obrigatoriamente pelos técnicos da Prefeitura.
- A consulta prévia para fins de construção e parcelamento do solo é somente **Informativo**, com a finalidade de auxiliar na elaboração do projeto, **NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUIR**.
- O início da obra deverá ocorrer **SOMENTE APÓS A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**, sendo passível das penalidades descritas na Lei 2.747/2.022.
- Será exigido em todas as edificações reservatórios para retardo de escoamento das águas pluviais (artigo 95 da Lei 1.236/2.011).
- Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas **VALEM AS INFORMAÇÕES ATUALIZADAS DO LOTE, BEM COMO, A LEGISLAÇÃO VIGENTE**.
- As atividades tidas como **PERMISSÍVEIS** serão analisadas pelo **CMUMA**.