Ofício nº 04/AL

Pato Branco, 19 de janeiro de 2024.

Prezada Presidente Eduardo Dalla Costa,

Vimos através deste, enviar material complementar ao PL 01/2024.

Sendo o que se apresenta para o momento, aproveitamos o ensejo para renovar votos de estima.

Atenciosamente,

Francieli Catusso Tamagno
Assessora de Assuntos Legislativos

ESTUDO TÉCNICO Nº 001/2024

1. Contextualização do imóvel:

O imóvel objeto deste estudo trata-se do Lote 01 da Quadra 2193 - Matrícula nº54.004 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco. O imóvel possui área total de 4.260,84m², e localiza-se no bairro Cadorin, na Rua Zilma Cadorin Marcante, esquina com a Rua Inez Boz Marcantel, em Pato Branco - PR, conforme ilustra o mapa a seguir:

Figura 01: Localização do imóvel, bairro Cadorin



Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/FF7D-2362-E75C-24EF e informe o código FF7D-2362-E75C-24EF

2. Objetivo do estudo:

É de interesse do município de Pato Branco permutar o imóvel acima contextualizado, pelos imóveis:

- Lote 03 da Quadra 1669, com área de 429,00m² constante da matrícula nº 18.120 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco;
- Lote 04 da Quadra 1670, com área de 367,770m² constante da matrícula nº 18.139 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco;
- Parte do imóvel Lote 01 da Quadra 1693, com área de 2.424,49m² constante da matrícula nº 20.966 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco;
- Imóvel Lote 04 da Quadra 1671, com área de 413,18m² constante da matrícula nº 18.930 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco;
- Imóvel Lote 05 da Quadra 1671, com área de 480,18m² constante da matrícula nº 18.931 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco;
- Imóvel Lote 06 da Quadra 1693, com área de 1.031,52m² constante da matrícula nº 39.957 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco;
- Imóvel Lote 10 da Quadra 1671, com área de 375,41m² constante da matrícula nº 18.936 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco;
- Imóvel Lote 01 da Quadra 1672, com área de 361,22m² constante da matrícula nº 18.938 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco;

A permuta é necessária para regularizar a ampliação do sítio aeroportuário do Aeroporto Regional Professor Juvenal Loureiro Cardoso, em Pato Branco - PR.

O objetivo deste estudo é demonstrar se tal permuta se faz viável, frente a demanda municipal por imóveis destinados ao USO INSTITUCIONA, junto ao terreno que será permutado.

3. Enquadramento Urbanístico atual:

Em relação ao enquadramento legal vigente, conforme Lei Complementar 46/2011 — LUPA que regulamenta o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no município, o imóvel situa-se em:

- <u>ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO DO SOLO (Anexo IV da LC 46/2011):</u>

Situa-se em Zona Residencial 3 (ZR3): A Zona Residencial 3 (ZR3) compreende regiões consolidadas da cidade, com uso predominantemente

Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/FF7D-2362-E75C-24EF e informe o código FF7D-2362-E75C-24EF

residencial, dotadas de infraestrutura e vazios urbanos que devem ser aproveitados, respeitando-se a escala da ocupação existente (LC 46/2011 - Art. 162).

A ZR3 apresenta os seguintes parâmetros construtivos:

Quadro 01: Tabela de Ocupação do Solo - Anexo XIV da LC nº46/2011

Zona	Coeficiente de aproveitamento básico	Taxa de ocupação	Taxa de permeabilidade	Nº máximo de pavimentos	Altura máxima (m)
ZR 3	1,0	50 %	40 %	2	10

- ZONEAMENTO DE USO DO SOLO (Anexo VI da LC 46/2011):

Situa-se em nível de incomodidade "não incômodo". O local permite a implantação de atividades de uso residencial e as categorias de uso não residencial não poluentes, não perigosos, sem geração de tráfego pesado e de obstrução no tráfego, desde que compatíveis com o uso residencial (LC 46/2011 - Art 119, I).

As atividades ou usos permitidos, permissíveis mediante análises específicas ou proibidos nas áreas de nível Não Incômodo podem ser consultadas na Tabela de Uso do Solo Urbano e Rural - Anexo XVI da Lei Complementar nº 46/2011.

- ZONAS ESPECIAIS (Anexo VII da LC 46/2011):

Não há restrições relacionadas ao mapa de Zonas Especiais.

4. Abrangência de equipamentos e serviços públicos no entorno:

Equipamentos públicos são elementos essenciais para o funcionamento e a qualidade de vida de uma cidade. São elementos de interesse coletivo e desempenham um papel crucial na promoção do bem-estar, na oferta de serviços públicos e na criação de espaços adequados para o desenvolvimento da sociedade.

São considerados equipamentos públicos: praças e parques, equipamentos de ensino (creches, escolas de educação infantil, ensino fundamental e médio), equipamentos de saúde (hospitais, postos de saúde, unidades de pronto atendimento), bibliotecas e centros culturais, equipamentos esportivos (quadras, estádios, ginásios), postos de segurança (polícia, corpo de bombeiros), rede de transporte público.

Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/FF7D-2362-E75C-24EF e informe o código FF7D-2362-E75C-24EF

Em relação ao imóvel analisado, nota-se que está localizado em uma região de ocupação recente no município. Possui a maior parte do seu entorno sem ocupações, configurando uma área com baixa densidade de ocupação e características predominantemente residenciais.

Em relação a equipamentos públicos próximos, destacam-se:

Equipamentos de Educação:

- Escola Municipal Cadorin;
- Escola São Caetano Irmãs Teatinas (rede privada);
- Sociedade Educacional Nossa Escola (rede privada);
- Colégio Mater Dei (rede privada);
- Colégio Integral (rede privada);
- Colégio Vicentino Nossa Senhora das Graças (rede privada);
- Escola Estadual Agostinho Pereira;
- 6º Colégio da Polícia Militar do Paraná;
- Escola Municipal Vila Isabel

Equipamento de Cultura

- Biblioteca Pública Municipal

Equipamentos de Esporte e Lazer

- Largo da Liberdade;
- Complexo Esportivo Dolivar Lavarda;

Outros

- Cemitério Municipal Portal do Céu.

Os equipamentos apresentados estão em um raio de abrangência de até 2.000m de distância do imóvel objeto deste estudo, sendo considerada uma distância compatível com o deslocamento a pé ou por bicicleta. Destaca-se também que há a presença de pontos de ônibus e da rede de transporte coletivo passando há uma distância de aproximadamente 800 metros do imóvel, que também possibilita que os moradores desta região tenham facilidade de deslocamento para equipamentos públicos localizados em demais regiões da cidade.

No mapa apresentado no Anexo I é possível visualizar a localização do imóvel e dos equipamentos públicos aqui mencionados.

Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/FF7D-2362-E75C-24EF e informe o código FF7D-2362-E75C-24EF

5. Disponibilidade de outras áreas de reserva municipal no entorno

Em um raio de abrangência de 500 metros no entorno do imóvel a ser permutado, foi identificado outro imóvel pertencente a Reserva Municipal de Uso Institucional, que poderá receber equipamentos necessários, conforme a demanda da população e do Poder Executivo municipal, sendo o Lote 14 da Quadra 2277.

Este imóvel está localizado em uma área da cidade de ocupação recente, sendo parte de um loteamento que foi concluído no ano de 2018. Por se tratar de uma área de baixa densidade e que fica muito próxima de vazios urbanos que já estão em processo de parcelamento do solo ou que serão parceladas nos próximos anos, isso deixa a área na iminência de receber outros imóveis que poderão ser destinados ao uso institucional, ao passo que o bairro continuar o seu processo de expansão. A Lei Complementar nº 46/2011 que institui as regras para uso, ocupação e parcelamento do solo no município, indica que em novos loteamentos a área a ser doada como Reserva Municipal de Uso Institucional não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total de lotes (Art. 37, §4º), portanto, havendo uma garantia legal de que novos imóveis serão doados ao município com a consolidação destes novos processos de parcelamento do solo mencionados.

6. Conclusões do estudo

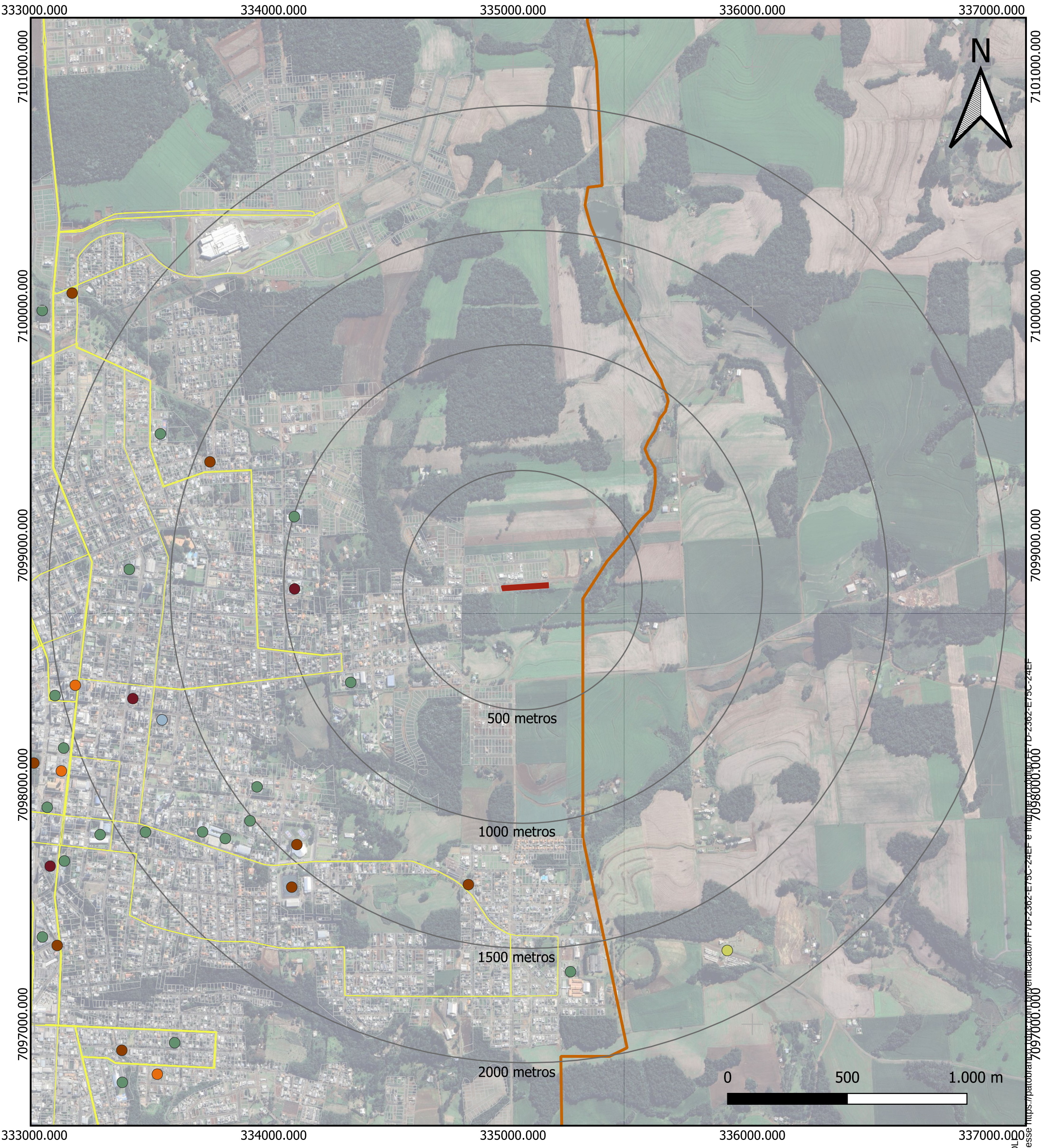
Através do levantamento e das análises aqui apresentadas, conclui-se que o imóvel a ser permutado não terá interferência na disponibilidade de imóveis públicos para a implantação de equipamentos públicos futuros. A área possui potencial de expansão e de recebimento de novos imóveis para a finalidade de edificação de equipamentos públicos compatíveis com o crescimento do bairro, assim como também apresenta quantidade de equipamentos públicos suficiente em seu entorno para atender as demandas locais.

Pato Branco, *datado e assinado digitalmente*.

Isabel O. Consoli
Arquiteta e Urbanista
Diretora do Departamento de Desenvolvimento Urbano

Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/FF7D-2362-E75C-24EF e informe o código FF7D-2362-E75C-24EF

Estudo Técnico do Lote 01 Quadra 2193



LEGENDA:

- Assistência Social
- Bombeiros
- Cemitério
- Cultura
- Educação
- Esporte e Lazer
- Saude
- Saúde
- Segurança

L 01 Q 1776

- 500 Metros
- 1000 Metros
- 1500 Metros
- 2000 Metros
- Perímetro urbano
- Linha transporte público

PREFEITURA DE PATO BRANCO – Secretaria de Planejamento Urbano	Local: Secretaria de Planejamento Urbano Setor de Geoprocessamento e Cadastro Técnico	
Descrição: Estudo Técnico do Lote 01, Quadra 2193	Município: Pato Branco	Estado Paraná
Datum - Sistema de Projeção: SIRGAS 2000 - UTM - Fuso 22S	Data: 18/01/2024	Escala do mapa 1 / 15000
Requerente: Camâra de Vereadores de Pato Branco	Fonte / Equipamento Prefeitura Municipal de Pato Branco	
Desenho: Fabiano Broch	Responsável Técnico Adriellen Simionato Câmpara	

Assinado por 1 pessoa: ISABEL O. CONSOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/FF7D-2362-E73C-24EF e informe o código FF7D-2362-E73C-24EF

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: FF7D-2362-E75C-24EF

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

ISABEL O. CONSOLI (CPF 049.XXX.XXX-85) em 19/01/2024 09:52:35 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/FF7D-2362-E75C-24EF