



LEVANTAMENTO HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE – PR

**NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE – PR
ABRIL DE 2025**

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	3
2. OBJETIVOS DO RELATÓRIO.....	4
2.1 Objetivo Geral.....	4
3. METODOLOGIA	5
4. ORIGEM, FORMAÇÃO TERRITORIAL E TITULARIDADE	6
5. PLANO DE MANUTENÇÃO E GESTÃO	7
6. INSERÇÃO URBANÍSTICA, AMBIENTAL E COMPATIBILIDADE.....	8
7. CONCLUSÃO TÉCNICA.....	9
8. RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS	10

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O presente relatório refere-se ao levantamento histórico de ocupação do imóvel matriculado sob o nº 19.885, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Lontra, Estado do Paraná. O imóvel está localizado na área central do Município de Nova Esperança do Sudoeste – PR, com acesso principal pela Rua Severino Frizon Ruaro.

Trata-se do Lote Rural nº 62, inserido na Gleba nº 24-FB, possuindo uma área total de 30.812,55 m², conforme o registro imobiliário vigente. Originalmente classificado como área rural, o terreno encontra-se atualmente inserido em uma zona urbana consolidada, classificada pelo Plano Diretor Municipal (2023) como Zona Residencial 2 (ZR2), a qual destina-se predominantemente ao uso residencial com maior densidade demográfica, permitindo também o uso comercial e de serviço local.

2. OBJETIVOS DO RELATÓRIO

2.1 Objetivo Geral

Este documento tem como finalidade principal apresentar o histórico de ocupação e uso do imóvel, identificando a evolução da ocupação territorial ao longo do tempo e avaliando a transição consolidada de uso rural para urbano.

As informações aqui dispostas visam subsidiar processos administrativos essenciais, tais como:

- O licenciamento ambiental e a regularização urbanística da área.
- A implantação de equipamentos públicos, especificamente o projeto de um Abrigo e Muro de Arrimo Modular voltado ao atendimento da população.
- O atendimento às exigências técnicas de instrução processual estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021 (art. 18), garantindo o adequado planejamento da contratação pública.

3. METODOLOGIA

Para a elaboração deste relatório técnico, foram adotados procedimentos analíticos rigorosos, baseados na integração de dados documentais, espaciais e normativos:

Procedimento	Descrição da Atividade
Análise Documental	Exame detalhado da Matrícula nº 19.885 e do Memorial Descritivo do projeto de implantação.
Avaliação Espacial	Interpretação da ocupação territorial por meio de imagens aéreas (Google Earth) e levantamento do contexto urbano e institucional do entorno.
Análise Normativa	Verificação da compatibilidade com a legislação urbanística e ambiental aplicável, incluindo o Plano Diretor Municipal e o Estatuto da Cidade.

4. ORIGEM, FORMAÇÃO TERRITORIAL E TITULARIDADE

O imóvel está inserido na Gleba nº 24-FB, área historicamente vinculada ao processo de colonização da região Sudoeste do Paraná, promovido ao longo do século XX. A formação territorial desta região caracterizou-se pelo parcelamento de grandes glebas em lotes rurais, com predominância de pequenas propriedades familiares voltadas à agricultura de subsistência.

Conforme consta no registro imobiliário, a titularidade do imóvel pertence à Mitra Diocesana de Palmas, pessoa jurídica de direito privado. A forte presença de instituições religiosas atuou como agente estruturante do território local. A vinculação do imóvel a esta instituição sugere que a área foi historicamente destinada a atividades comunitárias, uso institucional (igreja, eventos, apoio social) e organização territorial da comunidade, desempenhando um papel relevante na estruturação social do município.

No ano de 2024 através da lei 1175/2024 que autorizou o Município de Nova Esperança do Sudoeste a fazer permuta de lotes ficando o referido lote de posse do município de Nova Esperança do Sudoeste, sendo a referida escritura esta em processo de regularização.

5. PLANO DE MANUTENÇÃO E GESTÃO

A dinâmica de ocupação do terreno pode ser compreendida através de quatro fases distintas de evolução territorial:

Fase 1: Ocupação Rural Original Inicialmente, o imóvel apresentava uso predominantemente agrícola e baixa densidade construtiva, inserido em um contexto rural típico. O uso estava diretamente associado à produção familiar ou institucional de subsistência.

Fase 2: Consolidação Comunitária Com a atuação da instituição proprietária e o consequente crescimento populacional da região, houve a introdução de usos comunitários. Formaram-se centralidades locais, com a implantação de igreja, salão paroquial e serviços, ampliando significativamente a função social do imóvel.

Fase 3: Processo de Urbanização O crescimento urbano do município impulsionou a expansão da malha urbana em direção ao imóvel. Observou-se a implantação de vias públicas estruturantes, como a Rua Severino Frizon Ruaro, e a construção de equipamentos públicos no entorno imediato (como a Creche Sementes da Esperança e a Igreja Matriz Nossa Senhora do Sagrado Coração), alterando em definitivo a dinâmica territorial de rural para urbana.

Fase 4: Situação Atual e Vocação Institucional Atualmente, o imóvel encontra-se inserido em área urbana consolidada, dotada de infraestrutura viária pavimentada e redes de serviços. A área apresenta remanescentes construtivos (muros e calçadas) e amplas áreas livres com cobertura vegetal, demonstrando elevado potencial técnico e locacional para a implantação de novos equipamentos públicos, como o Abrigo e Muro de Arrimo previstos em projeto.

6. INSERÇÃO URBANÍSTICA, AMBIENTAL E COMPATIBILIDADE

Apesar de sua origem rural (evidenciada pela inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR), o imóvel está plenamente inserido na dinâmica urbana. O terreno faz divisa com importantes vias locais (Rua Severino Frizon Ruaro e Rua Jucelino Kubchek) e está classificado no Zoneamento Urbano como ZR2, o que confirma sua vocação para adensamento e uso misto.

Nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a função social da propriedade urbana deve atender às necessidades coletivas. A destinação do imóvel para a implantação de um Abrigo com acessibilidade, áreas de convivência, estacionamento público e contenção de encostas (muro de arrimo) é plenamente admissível e recomendada.

Do ponto de vista ambiental, a intervenção deverá observar a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), garantindo o controle adequado de supressão vegetal (como a preservação ou manejo de espécies arbustivas previstas no projeto paisagístico) e a correta execução do sistema de drenagem e estabilidade do solo, requisitos fundamentais para a segurança do muro de arrimo projetado.

7. CONCLUSÃO TÉCNICA

A análise integrada dos elementos fundiários, urbanísticos e ambientais permite concluir que o imóvel em questão (Matrícula nº 19.885) apresenta uma transição consolidada de uso rural para urbano. A área possui aptidão técnica, territorial e vocação clara para a implantação de equipamentos urbanos e institucionais.

A ocupação atual e o projeto de implantação do Abrigo e Muro de Arrimo são totalmente compatíveis com a dinâmica do entorno, que já exerce influência urbana significativa sobre o imóvel. A execução do projeto garantirá maior segurança (contenção de encostas), acessibilidade e espaços de convivência para a população, cumprindo a função social da propriedade.

8. RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS

Para garantir a viabilidade segura e a regularidade do empreendimento público, recomendam-se as seguintes ações:

- 1 Regularização Fundiária: Formalização jurídica do uso da área pelo Município de Nova Esperança do Sudoeste junto à Mitra Diocesana de Palmas (mediante cessão, doação, desapropriação ou outro instrumento legal adequado), visto que o projeto será executado pelo ente público em área de propriedade privada.
- 2 Atualização Cadastral: Verificação formal da inserção do imóvel no perímetro urbano municipal e adequação da classificação na matrícula, consolidando a transição de rural para urbano.
- 3 Licenciamento Ambiental: Realização de avaliação ambiental simplificada ou licenciamento junto ao órgão competente (IAT), contemplando o manejo da vegetação e o sistema de drenagem.
- 4 Segurança de Engenharia: Execução rigorosa dos levantamentos topográficos e geotécnicos detalhados, essenciais para o dimensionamento seguro das fundações profundas e do muro de arrimo pré-moldado.
- 5 Acessibilidade Universal: Garantir que a execução das calçadas, passeios públicos e acessos atenda rigorosamente às normas ABNT NBR 9050 e NBR 16537/2024, conforme previsto em projeto.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

- BRASIL. Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.
- BRASIL. Lei nº 12.651/2012 – Código Florestal.
- BRASIL. Lei nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos.
- ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.
- ABNT NBR 16537/2024 – Acessibilidade - Sinalização tátil no piso.
- ABNT NBR 6122 – Projeto e execução de fundações.
- ABNT NBR 11682 – Estabilidade de encostas.
- Plano Diretor Municipal de Nova Esperança do Sudoeste – PR (2023).
- Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Lontra – Matrícula nº 19.885.