



CONSELHO DA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – CONCIPADE  
ATA II REUNIÃO ORDINÁRIA DE 2025

**Data:** 14 de abril de 2025

**Horário:** 14h00

**Local:** Sala de reuniões da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito

Pauta:

- a) Referendar a Ata da I Reunião Ordinária do CONCIPADE/2025;
- b) Expedientes;
- c) Balançete do FMDU;
- d) 9ª Conferência da Cidade de São José dos Pinhais
- e) Processo de Pedido de Ajuste de Zoneamento
- f) Outros assuntos.

No dia 14 de abril de 2025, às 14h00, na sala de reuniões da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT), deu-se início à II Reunião Ordinária do Conselho da Cidade de São José dos Pinhais (CONCIPADE-SJP) do ano de 2025. A lista de presença segue em anexo. O Presidente do CONCIPADE-SJP, Sr. Lucas Grubba Pigatto, agradeceu a presença de todos, e passou a pauta do dia: **item a** – **referendar a Ata da I Reunião Ordinária do CONCIPADE**: a ata da I Reunião do CONCIPADE-SJP realizada no dia 07/02/2025 foi encaminhada aos(as) Conselheiros(as) via grupo de whatsapp do Conselho, e aprovada no aludido canal de comunicação. Na presente reunião foi realizada novamente a leitura da ata da reunião do CONCIPADE-SJP e os(as) Conselheiros(as) referendaram a mesma; **item b** – **expedientes**: 1) Resolução nº 02/2025 – CONCIPADE/SJP aprovando o Regimento Interno da 9ª Conferência Municipal da Cidade, elaborado pela Comissão Organizadora, cuja convocação é ratificada neste ato pelo CONCIPADE-SJP, considerando as reuniões ordinárias do dia 10/12/2024 e 07/02/2025 do mencionado Conselho Municipal; 2) Resolução nº 03/2025 – CONCIPADE/SJP homologando o Relatório Final da 9ª Conferência Municipal da Cidade de São José dos Pinhais; 3) Ofício 001/2025 - CONCIPADE-SJP respondendo requerimento da Sra. Elizabeth Maria de Aguiar Maia, no qual solicita de ajuste de zoneamento, esclarecendo que **não há previsão legal** que justifique a solicitação do Requerente de alterar o zoneamento de Zona Especial de Serviços Intermodais (ZESI) para Zona Residencial 2 (ZR2); 4) Memorando nº 168/2025 – SEMUTT encaminhado ao Gabinete da Prefeitura referente ao protocolo 2025...446308 do Associação de Moradores do Jardim Independência solicitando a substituição da Sra. Adriana Alves de Liz pelo Sr. Nelson Silva de Liz; 5) Errata da



Resolução nº 002/2025 – Concidade-SJP: Onde se lia: “Art. 6º. A 9ª Conferência da Cidade de São José dos Pinhais terá como temática: “Construindo a Política de Desenvolvimento Urbano: caminhos para cidades inclusivas, sustentáveis e com justiça social”. Onde se lia: “Art. 29. (...) § 4º. A Plenária Deliberativa deverá aprovar de 4 a 8 propostas, e no mínimo 1 (uma) de cada Grupo Temático, para envio para Etapa Estadual, conforme orientação constante na Cartilha da 6ª Conferência Nacional das Cidades, disponível no site da REDUS (https://www.redus.org.br/https://www.redus.org.br/concid24/conferencia-nacional/biblioteca).” Leia-se “Art. 29. (...) § 4º. A Plenária Deliberativa deverá aprovar de 4 a 8 propostas, e preferencialmente no mínimo 1 (uma) de cada Grupo Temático, para envio para Etapa Estadual, conforme orientação constante na Cartilha da 6ª Conferência Nacional das Cidades, disponível no site da REDUS (https://www.redus.org.br/concid24/conferencia-nacional/biblioteca).” Onde se lia: Coordenação da 9ª Conferência Municipal da Cidade de São José dos Pinhais. Leia-se Comissão Organizadora da 9ª Conferência da Cidade de São José dos Pinhais; *item c – balancete do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU)*: foi aprovado pelos Conselheiros o balancete do FMDU do período de dezembro de 2024 a fevereiro de 2025, cujos valores serão especificados a seguir: **Fonte 511: a) EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança)** - (conta bancária 3363/71069-7) será realizado um ajuste, pois o valor R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) entrou na conta de OODC (Outorga Onerosa do Direito de Construir), ou seja, para o FMDU e o FMHIS. A contabilidade está verificando a alçada corrigida; b) *ARE (Alçada de Regularização Especial)* valor arrecadado + aplicação ficou no importe de R\$ 410.981,06 (quatrocentos e dez mil, novecentos e oitenta e um reais e seis centavos). Valor na conta de aplicação: R\$ 1.941.060,41 (um milhão, novecentos e quarenta e um mil, sessenta reais e quarenta e um centavos) / (conta bancária 3363/71055-7). **Fonte 090: OODC (Outorga Onerosa do Direito de Construir)** valor arrecadado + aplicação ficou no importe de R\$ 49.821,78 (quarenta e nove mil, oitocentos e vinte e um reais e setenta e oito centavos). Valor na



conta aplicação: 613.590,65 (seiscentos e treze mil, quinhentos e noventa reais e sessenta e cinco centavos), sendo que desse valor total R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) referem-se ao TAC-Urbânismo; **item d – 9ª Conferência da Cidade de São José dos Pinhais**: foi informado que o relatório final aprovado pelo Conselho Estadual das Cidades, e ainda não tem as datas para a Conferência Estadual e Nacional, apenas foram definidos os meses de agosto e outubro para as respectivas realizações. As entidades eleitas para próxima gestão foram: Movimentos Sociais e Populares (4 vagas): **Titular 1**: União das Associações de Moradores e Entidades Sociais (UNAM); **Suplente 1**: União das Associações de Moradores e Entidades Sociais (UNAM), **Titular 2**: União por Moradia Popular do Estado do Paraná (UMP), **Suplente 2**: União por Moradia Popular do Estado do Paraná (UMP), **Titular 3**: Associação de Moradores dos Bairros Altas, Papanduva da Serra e Arredores, **Suplente 3**: Associação de Moradores dos Bairros Altas, Papanduva da Serra e Arredores, **Titular 4**: Associação de Moradores Moradas Trevizan, **Suplente 4**: Associação a Força de Um Poder Maior, Segmento (2): Entidades de Trabalhadores (2 vagas): **Titular 1**: APP Sindicato – Núcleo Metropolitana Sul, **Suplente 1**: APP Sindicato – Núcleo Metropolitana Sul, **Titular 2**: Sindicato de Motoristas e Cobradores de Curitiba e Região Metropolitana (SINDIMOC), **Suplente 2**: Sindicato dos Trabalhadores Rurais e Agricultores e Agricultoras de São José dos Pinhais (STRAF); segmento: (3) Entidades Profissionais, Acadêmicas e de Pesquisa (1 vaga): **Titular 1**: Associação dos Engenheiros e Arquitetos de São José dos Pinhais e **Suplente 1**: Instituto de Engenharia do Paraná, segmento: (4) Entidades Empresariais: somente a Associação Comercial, Industrial, Agrícola e Prestação de Serviços de São José dos Pinhais (ACIAP) se inscreveu e participou da Conferência. Assim, a Plenária da Conferência deliberou que a mesma, para garantir a paridade do Conselho-SJP, pode ficar com as 2 vagas de titular e respectivos suplentes: **Titular 1**: Associação Comercial, Industrial, Agrícola e Prestação de Serviços de São José dos Pinhais (ACIAP) e **Suplente 1**: ACIAP, **Titular 2**: ACIAP, **Suplente 2**: ACIAP; segmento (5): Organizações não Governamentais: ONG Luz Divina, a Plenária deliberou que mesmo que o representante da entidade tenha saído rapidamente e voltado, o mesmo participou



de todo o processo e ficará com a vaga de titular e suplente: **Titular 1:** ONG Luz Divina e Suplente 1: ONG Luz Divina; **item e – processo de ajuste de zoneamento: Análise de Processos (inscrição Imobiliário nº 08.244.0015.0000):** (matrícula nº 76.078/2º CRI) – ALVES PROMOÇÃO EM VENDAS LTDA – (202406050217213235). A Requerente está solicitando ajuste de zoneamento **de** ZEBOR 1 (Zona Especial de Ocupação Restrita 1) **para** ZEBOR 2 (Zona Especial de Ocupação Restrita 2) em parte do imóvel. Essa mesma matrícula já foi objeto de parecer do Conselho de SJP: **“PARECER 003/2021 – CONCIDADE SJP. REQUERENTE: GRACIETTI LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA. PROCESSO: 202007023917355239. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 0824400160000 e 0824400150000. São José dos Pinhais, 01 de julho de 2021. Tendo em vista o protocolo 202007023917355239, solicitado por GRACIETTI LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, Inscrição Imobiliária 0824400160000 e 0824400150000, o Conselho da Cidade de São José dos Pinhais – CONCIDADE SJP reuniu-se nesta data para avaliar as solicitações do requerente para aplicação do artigo 18 da Lei Complementar 107/2016 e alterações. Após análise do processo entre os presentes informamos que o pedido foi DEFERIDO com ampliação para ZEBOR2 desde que os imóveis sejam unificados numa mesma matrícula, tendo como condicionantes a indicação, nos mapas, das áreas em ZEBOR2, bem como seja observado a indicação constante no parecer 324/2021 da SEMMA sobre a consulta à COMEC e quando da aprovação de ocupação/uso, solicitar PRAD. Informamos, ainda, que as alterações serão inseridas na base cartográfica municipal. A não observância das condicionantes será passível de fiscalização e aplicação das sanções legais previstas.”** Em 2023, novamente o lote foi objeto de novo requerimento para o Conselho de SJP, o qual emitiu a seguinte decisão: **“PARECER 004/2023 – CONCIDADE SJP. REQUERENTE: GRACIETTI LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA. PROCESSO: 202303220818199805. INSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS: 082.440.016.0000 e 082.440.015.0000. São José dos Pinhais, 29 de junho de 2023. Tendo em vista o protocolo 202303220818199805, solicitado por GRACIETTI LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, Inscrições Imobiliárias nº 082.440.016.0000 e 082.440.015.0000, o Conselho da Cidade de São José dos Pinhais – CONCIDADE/SJP reuniu-se nesta data**

Handwritten initials and a checkmark.



para avaliar as solicitações do requerente para aplicação do art. 18 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Considerando a análise do processo entre os presentes e com base nas informações, o pedido foi **INDEFERIDO**, tendo em vista o não atendimento das condicionantes anteriormente estabelecidas pela SEMMA (Parecer nº 324/2021) e pelo CONCIDADE (Parecer nº 003/2021).” O Parecer nº 324/2021 – SEMMA informou que: “Em atendimento ao pedido de troca de zoneamento para os imóveis sob inscrição nº 0824400160000 e 0824400150000, localizados na Rua Alameda Butantã, bairro Colônia Rio Grande, coordenadas UTM 22 J E 678502,43 m e S 7171302,92 m. Os imóveis encontra-se nos seguintes zoneamentos: Zona Especial de Restrição à ocupação – ZEOR 1, Zona Especial de Restrição à Ocupação 2 – ZEOR 2. Em análise processual e vistoria in loco, o qual foi possível observar que encontra-se próximo do canal extravasador, Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu conforme Decreto Estadual nº 3.742/2008, o qual possui o objetivo de promover a proteção, manutenção e recuperação ambiental das áreas contíguas do leito do Rio Iguaçu. Desta forma, somos de parecer desfavorável quanto à alteração de zoneamento. Todavia, o empreendedor poderá solicitar a COMEC uma consulta prévia com mais informações referente a presente área, de quais são as principais atividades que podem ser implantadas na presente área”. Em 2024, a Requerente Alves Promoção em Vendas Ltda apresentou o presente expediente solicitando o ajuste apenas do imóvel sob matrícula 76.078/2º CRI. A justificativa técnica apresentada requer a alteração de ZEOR1 – Zona Especial de Ocupação Restrita 1 para ZEOR2 – Zona Especial de Ocupação Restrita 2, visando “utilizar a propriedade com as atividades permissíveis para esse novo zoneamento”. Esta solicitação está prevista na legislação municipal, através do artigo 18 da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação (Lei Complementar nº 107/2016 e alterações) com objetivo de corrigir possíveis distorções na demarcação das Zonas Especiais de Ocupação Restrita, quando da sua delimitação no mapa de zoneamento (Anexo I) da referida lei. Ainda descrito no artigo 18 da referida legislação, a alteração está condicionada ao parecer favorável da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e aprovação do Concidade-SJP, e desta forma deve-se considerar os pareceres emitidos pela SEMMA, relacionados abaixo: 1) Parecer DEMOB - Departamento de Monitoramento e Biodiversidade, emitido em

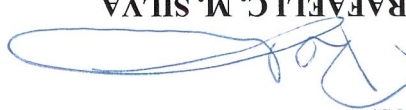


26/08/2024, informando que "(...) o imóvel possui características necessárias para o ajuste de zoneamento de ZEOR1 para ZEOR2, devendo observar que onde possui APP, deverá ser mantido o zoneamento mais restritivo (ZEOR1) com a finalidade de preservação do curso hídrico (...); 2) Parecer nº 114/2025 - Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico, emitido em 03/02/2025 – informa a inexistência de nascentes no lote, mas indica a existência de APP com 30m para o corpo hídrico presente no lote; 3) Parecer nº 22/2025 - Divisão de Licenciamento Ambiental, em 25/03/2025, atesta a partir da análise do Laudo Hidrogeológico que "(...) não vê óbices quanto à alteração do zoneamento."; 4) Parecer nº 296/2025 - Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico, em 08/04/2025, informa que "(...) a vegetação existente no imóvel não é um impedimento para a continuidade do processo (...)", bem como o Parecer emitido pelo Departamento Planejamento Territorial e Urbano (DPTU): "(...) apoiado pelos pareceres do órgão ambiental competente deste município, este departamento é favorável a ampliação do limite do zoneamento ZEOR2, desde que seja mantida como ZEOR1 a área de preservação permanente de 30m às margens do corpo hídrico. Conforme orientação do DPTU, e considerando a validação anterior da Divisão de Geoprocessamento, essa deliberação fica condicionada à apresentação do levantamento topográfico planialtimétrico com demarcação dos limites da proposta de ajuste. Tal documento deverá ser conferido pela Divisão de Geoprocessamento e aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente. O servidor da SEMMA e Conselheiro Sr. Diogenes M. Menon esclareceu também que deve estar condicionado à delimitação da AIFRI (Área de Interesse Especial Regional do Iguacu) e apresentação do PRAD como anteriormente estipulado. Após análise dos processos pelos Conselheiros, e com base no § 4º do art. 18 da LC 107/2016 e alterações, foi **DEFERIDO** o ajuste para ampliação do limite do zoneamento ZEOR2 em parte do imóvel, **condicionado** o atendimento dos Pareceres da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA) e do Departamento de Planejamento Territorial Urbano (DPTU) da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT), e com a apresentação da demarcação da sua proposta de ajuste sobre mapa topográfico da área, indicando também o corpo hídrico e sua correspondente faixa de preservação, bem como a cota máxima de alagamento definida pelo Instituto Água e Terra (IAT), considerando as curvas de nível presentes na

Handwritten initials and a checkmark.



base cartográfica municipal. Obedecendo a delimitação da AIBRI (Área de Interesse Especial Regional do Iguacu) e apresentação do PRAD. Este material deverá ser conferido e aprovado pelos técnicos da SEMMA e da SEMUTT. Concluídos os assuntos de pauta, encerrou-se a reunião e eu, Rafaeli C. M. da Silva, servidora da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito lavrei a presente ata, assinada por mim e pelo Presidente do Conselho, Sr. Lucas Grubba Pigatto, a qual será publicada no Portal dos Conselhos.

**RAFAELI C. M. SILVA**  
**SECRETÁRIA EXECUTIVA CONCIDADE-SJP**  
  
**LUCAS GRUBBA PIGATTO**  
**PRESIDENTE CONCIDADE-SJP**  
