



PARECER TÉCNICO 017/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: NOVA CASA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (OUT)

Protocolo: 202409045519149034

Inscrição Imobiliária: Incra nº 7011497236492

Data: 06/05/2025

Página 1 de 3

Trata-se de protocolo sob nº **202409045519149034**, apresentado por **Nova Casa – Negócios Imobiliários Ltda**, referente à solicitação de extensão do perímetro urbano e zoneamento ZIS-2 para a totalidade do lote sob **Incra nº 7011497236492**. Após análise da documentação apresentada, o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se nesta data para deliberar sobre o assunto.

Considerando,

- I. a Lei Municipal nº 103/2015, que estabelece o Perímetro Urbano de São José dos Pinhais, disciplinando os limites territoriais em que se permite o uso e a ocupação urbana conforme as diretrizes do Plano Diretor e das legislações urbanísticas vigentes;
- II. que a gleba objeto de análise encontra-se seccionada pelo perímetro urbano, sendo que apenas uma pequena porção, correspondente a menos de 5% da área total, está inserida na zona urbana e classificada como ZIS-2 (Zona Industrial e de Serviços 2), o que impõe limitações práticas à sua utilização e dificulta a viabilidade de empreendimentos compatíveis com o entorno;
- III. que o artigo 6º da Lei nº 103/2015 prevê a possibilidade de alteração do perímetro urbano, desde que observados critérios técnicos e legais, dentre eles a análise pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), ouvido o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT);
- IV. que o imóvel em questão, especialmente na testada voltada para a Rua Antonio Singer, apresenta forte vocação para atividades econômicas de natureza comercial, industrial ou de serviços, devido à sua classificação em zona ZIS-2 (em parte do imóvel), à sua localização estratégica nas proximidades do Distrito Industrial da Volkswagen e ao fácil acesso à Rodovia BR-376, configurando-se como área potencial para o desenvolvimento econômico local;
- V. que a região ainda apresenta carência significativa de infraestrutura urbana básica, como equipamentos públicos de educação, saúde, lazer e sistemas de saneamento, o que compromete a sustentabilidade de uma expansão urbana imediata e fere os princípios de urbanização qualificada previstos na legislação urbanística;
- VI. que o Município de São José dos Pinhais encontra-se em processo de revisão do Plano Diretor, sendo este o instrumento adequado para aprofundar os estudos técnicos e estratégicos necessários à avaliação da conveniência e da viabilidade de uma eventual ampliação do perímetro urbano nesta região, em consonância com os objetivos de desenvolvimento sustentável e de ordenamento territorial;

o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) recomenda a deliberação parcial do pedido do empreendedor, com a ampliação dos parâmetros construtivos e de uso e ocupação do solo em parte do imóvel em análise, observadas as seguintes condições:

PARECER TÉCNICO 017/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: NOVA CASA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (OUT)

Protocolo: 202409045519149034

Inscrição Imobiliária: Incra nº 7011497236492

Data: 06/05/2025

Página 2 de 3

- Ampliação dos parâmetros de ZIS-2 até o limite máximo de 500 metros a partir da Rua Antônio Singer;
- O proprietário deverá realizar previamente a subdivisão do imóvel, separando a área com os parâmetros urbanos da área rural, e, posteriormente, proceder com o loteamento da área urbana, conforme a legislação aplicável;
- O imóvel urbano deverá ser destinado exclusivamente a atividades econômicas de natureza comercial, industrial ou de serviços, compatíveis com a classificação ZIS-2;
- Deverá ser apresentada manifestação formal de concordância do proprietário do imóvel, acompanhada de mapa georreferenciado indicando a situação atual de zoneamento e a situação pretendida, com a devida delimitação da área objeto da proposta.
 - os mapas apresentados deverão estar referenciados ao sistema geodésico de referência SIRGAS 2000 e com coordenadas projetadas no sistema UTM, sendo que o levantamento das informações deve atender o estipulado pela NBR-13133. Como também deverá ser fornecida cópia digital em formato shapefile ou CAD dos arquivos utilizados como referência para a produção do mapa de localização do imóvel.
 - os mapas devem ser apresentados em escala compatível com a visualização e interpretação de todas as feições representadas, constando, no mínimo escala numérica, legendas; área total do imóvel; área ocupada em cada zoneamento, antes e depois do ajuste; data; local; assinatura do proprietário; assinatura do engenheiro responsável com número de registro no órgão.

Participaram desta reunião, concordando com as decisões discutidas:

Aline Giumbeli	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Eduarda Lauck Machado	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SEMVOP)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Helton Carlos Cotovisky Bastos	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES – SEMUTT)	
José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA GERAL SEMUTT)	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Yuri Marlon Strzeleski Wodzik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Marcio Lidio Moraes Arcoverde	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	



PARECER TÉCNICO 017/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: NOVA CASA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (OUT)

Protocolo: 202409045519149034

Inscrição Imobiliária: Incra nº 7011497236492

Data: 06/05/2025

Página 3 de 3

Coordenação GAT		
Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA DPTU - SEMUTT)	
Cecília Szenkowicz Holtman	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Secretária Executiva GAT)	
Thiago Henrique Zen	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Coordenador GAT)	