

ATA DA 10ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Aos treze dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco, na sala de reuniões da Secretaria Municipal de Urbanismo, às 09h00, reuniram-se os membros do CMPDU, estando presentes os (as) seguintes Conselheiros (as): Presidente do CMPDU e Secretário Municipal de Urbanismo, Sr. Lucas Grubba Pigatto; Representante(s) da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA): Gelcimar Seiscentos de Souza (suplente); Representante(s) da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SEMVOP): Carlos Ricardo Veneri Pereira (titular); Representante(s) da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEMU): Florisvaldo Joaquim dos Santos Júnior (titular); Representante da Secretaria Municipal de Habitação: Júlia Brandão Fistarol (suplente); Representante(s) da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SEMUTTRAN): Márcio Lídio Arcoverde (titular); Representante(s) da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de São José dos Pinhais (AEA-SJP): Brunno Buhner Chupel (suplente); Representante da Associação Comercial, Industrial, Agrícola e de Prestação de Serviço de São José dos Pinhais (ACIAP): Meri Terezinha Leal (titular); Representante(s) da Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR): Silvia Terezinha Kozien (titular); Representante do Conselho da Cidade de São José dos Pinhais: Isaldo Romulo Torres de Souza (Titular 1). O Sr. Lucas Grubba Pigatto, agradeceu a presença de todos, e apresenta os requerimentos com solicitações diversas que segue:

CONSULTA AZUL:

1. O protocolo nº 202505143516535346, em nome de GUILHERME HENN, solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRP2511330380. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** o pedido de permissível para permitido Serviço 3 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividades solicitadas de acordo com as CNAE: 4930-2/01, 4930-2/02 e 5211-7/99. Para o correto funcionamento das atividades o empreendedor deverá atender e respeitar as recomendações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no documento nº 176/2025.
2. O protocolo nº 202505293213481498, em nome de COMUNIDADE TERAPÊUTICA MEU ALVO É CRISTO, solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRP2510019920, julgaram pelo **DEFERIMENTO somente ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS no local** o pedido de permissível para permitido Serviço 1 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividade solicitada de acordo com a CNAE: 8720-4/99. Para o correto funcionamento da atividade o empreendedor deverá atender e respeitar as recomendações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no documento nº 167/2025.
3. O protocolo nº 202505294916746339, em nome de BRUNO SILVIO ALBUQUERQUE, solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRP2514641063. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** o recurso do indeferimento do dia 26/05/2025. Serviço 2 e Comércio 1 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividades solicitadas de acordo com as CNAE: 4754-7/01 e 3329.5/01. Reenquadramento do zoneamento para Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) de acordo com o Alvará de Construção nº 309/2021. **Condicionante do CMPDU:** No reaproveitamento ou nova consulta de viabilidade solicitar para o número predial correto da Avenida Rui Barbosa, sito número 3288.
4. O protocolo nº 202505273612178171, em nome de ARMAC LOCAÇÕES LOGÍSTICA E SERVIÇOS S.A, solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRP2509197760. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** o pedido de permissível para permitido Comércio 2 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividades solicitadas de acordo com as CNAE: 4530-7/03 e 4662-1/00. Para o correto funcionamento das atividades o empreendedor deverá atender e respeitar as recomendações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no documento nº 162/2025.
5. O protocolo nº 202505275717160785, em nome de NOVA SAFRA LTDA., solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRP2511828270. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, **NÃO JULGARAM** o pedido de permissível para

permitido Serviço 3 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividade solicitada de acordo com a CNAE: 5211-7/99. Requerente deverá esclarecer o local das atividades, pois de acordo com técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente o barracão onde será exercida atividade é no imóvel ao lado na inscrição imobiliária (16.490.0004.0000) na Rua Antônio Singer nº 1822.

6. O protocolo e-SIC 202504301020507657, em nome de DIGITAL SAT DISTRIBUIDORA DE EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS S.A, solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRP2510686927. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** o pedido de permissível para permitido Comércio 3 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividades solicitadas de acordo com as CNAE: 4649-4/02, 4651-6/01 e 4652-4/00. Para o correto funcionamento das atividades o empreendedor deverá atender e respeitar as recomendações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no documento nº 179/2025.

7. O protocolo nº 202506063214361697, em nome de NUTRICLIN SAÚDE E COM. DE PRODUTOS NATURAIS LTDA., solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRP2511870350. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** o pedido de permissível para permitido Atividade Terciária – Lei Municipal nº 29/2000 e alterações. Atividades solicitadas de acordo com as CNAE: 4617-6/00, 4637-1/99, 4644-3/01, 4645-1/01, 4646-0/02, 4729-6/99, 4773-3/00, 4930-2/02, 5211-7/01 e 5211-7/99. Para o correto funcionamento das atividades o empreendedor deverá atender e respeitar as recomendações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no documento nº 181/2025.

8. O protocolo nº 202505083818857067, em nome de PEDRO ALBERTO PRADANOS ZARZOSA, solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRP2511247602. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** o pedido de permissível para permitido Serviço 3 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividades solicitadas de acordo com as CNAE: 4930-2/02 e 4930-2/03. Para o correto funcionamento das atividades o empreendedor deverá atender e respeitar as recomendações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no documento nº 184/2025.

9. O protocolo nº 202506063116710312, em nome de GUSTAVO LUIZ FOSTER JARDEWESKI, solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRP2509699644. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições **DEFERIMENTO** o pedido de permissível para permitido Serviço 3 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividade solicitada de acordo com a CNAE: 8532-5/00. **Condicionante do CMPDU:** No reaproveitamento ou nova consulta de viabilidade solicitar para o endereço correto das atividades, sito a Rua Reinaldino Scharffenberg de Quadros, 858. Para o correto funcionamento das atividades o empreendedor deverá atender e respeitar as recomendações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no documento nº 180/2025.

10. O protocolo e-SIC 202505072913856535, em nome de LUCIANO SALMON DA MOTTA, solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRP2510982216. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** o pedido de permissível para permitido Serviço 3 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividades solicitadas de acordo com as CNAE: 8511-2/00, 8512-1/00, 8513-9/00 e 8520-1/00.

11. O protocolo nº 202506061917882005, em nome de IGREJA DO EVANGELHO QUADRANGULAR, solicita reconsideração da Consulta Comercial nº SJP2501153. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** o pedido de permissível para permitido Serviço 3 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividade solicitada de acordo com a CNAE: 9491-0/00. Para o correto funcionamento da atividade o empreendedor deverá atender e respeitar as recomendações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no documento nº 182/2025.

12. O protocolo e-SIC 202506054217734004, em nome de BRUNA CAROLINA LUBAS, solicita reconsideração da Consulta Comercial nº SJP2501985. Após análise os membros do CMPDU,

no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** o pedido de permissível para permitido Serviço 3 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividades solicitadas de acordo com as CNAE: 5611-2/05 e 8230-0/02. **Sugestão do CMPDU:** Verificar a numeração predial na Secretaria Municipal de Urbanismo apresentando o documento do imóvel. Para o correto funcionamento das atividades o empreendedor deverá atender e respeitar as recomendações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no documento nº 185/2025.

13. O protocolo nº 202506044517523459, em nome de LUCIANE FRANCIELE BARBOSA PEREIRA, solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRB2500532380. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO somente ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS no local** o pedido de permissível para permitido Serviço 1 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividades solicitadas de acordo com as CNAE: 0210-1/07, 0220-9/01, 0230-6/00, 1610-2/04, 4744-0/02, 4930-2/02. **Recomendação do CMPDU:** regularizar a propriedade via usucapião. Para o correto funcionamento das atividades o empreendedor deverá atender e respeitar as recomendações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no documento nº 172/2025.

14. O protocolo nº 202506114219763285, em nome de SEMPRE COM DEUS TRANSPORTES LTDA., solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRP2514808200. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO somente ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS no local** o pedido de permissível para permitido Serviço 1 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividade solicitada de acordo com a CNAE: 4930-2/03. Para o correto funcionamento das atividades o empreendedor deverá atender e respeitar as recomendações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no documento nº 188/2025.

15. O protocolo nº 202506131212100571, em nome de SINCO SINALIZAÇÃO COMUNICAÇÃO IND E COMÉRCIO, solicita reconsideração da Consulta Comercial nº PRP2515602350. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** o pedido de permissível para permitido Serviço 3 – Lei Complementar nº 107/2016 e alterações. Atividade solicitada de acordo com a CNAE: 4930-2/03. Para o correto funcionamento da atividade o empreendedor deverá atender e respeitar as recomendações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no documento nº 192/2025.

CONSULTA AMARELA:

1. O protocolo nº 202506042918628744, em nome de BIO GESTÃO E CONSULTORIA AMBIENTAL LTDA., solicita reconsideração da Inscrição Imobiliária nº 14.263.0049.0000. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido no que se refere ao uso de permissível para permitido de condomínio edilício horizontal, para fins de implantação de dois condomínios com um total de 225 unidades. Obs: Fica condicionado a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que já se encontra em trâmite no protocolo nº 202411073819180071.

2. O protocolo nº 202506065012919822, em nome de PEDRO PAULO ANDREGHETONI, solicita reconsideração do INCRA nº 701.149.050.113-1. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto ao uso de permissível para permitido – comércio e serviço específico – para fins de posto de combustível. OBS: O presente deferimento está condicionado à verificação da distância mínima exigida entre postos de combustíveis, para fins de emissão do Alvará de Construção, bem como à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

3. O protocolo nº 202506064313128632, em nome de BHR ENGENHARIA LTDA, solicita reconsideração às Inscrições Imobiliárias nº 01.129.0004.0000 e 01.129.0005.0000. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto ao uso de permissível para permitido – comércio e serviço específico – para fins de posto de combustível. OBS: O presente deferimento está condicionado à verificação da distância mínima exigida entre postos de combustíveis, para fins de emissão do Alvará de Construção, bem como à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

4. O protocolo nº 202505293014892695, em nome de JOSE LUCAS DIAS, solicita reconsideração da Inscrição Imobiliária nº 16.381.0030.0000. Após análise, os membros do

CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto ao uso de permissível para permitido – serviço 3 – para fins de estação de tratamento de efluentes gerados pela lavagem dos equipamentos.

5.O protocolo nº 202505282714809372, em nome de ALAN BORRASCA, solicita reconsideração da Inscrição Imobiliária nº 12.162.0023.0000. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto ao uso de permissível para permitido – serviço 2 – para fins de serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores. Ainda, construção de estrutura móvel, calçada com recolhimento de água e resíduos, que será direcionada para caixas separadoras e container para escritório administrativo, copa e banheiro.

6.O protocolo nº 202505295711331183, em nome de PEDRO PAULO THOMAZ CARDOSO, solicita reconsideração do INCRA no 701.149.035.092-33. Após análise os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto ao uso de permissível para permitido – condomínio edifício horizontal. OBS: Fica condicionado a análise e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) caso ultrapasse 50 unidades.

7.O protocolo nº 202505305712745844, em nome de RDL ADM PART E EMPREENDE LTDA., solicita reconsideração da Inscrição Imobiliária nº 03.125.0010.0000. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto à compra de potencial construtivo passando o coeficiente de aproveitamento de 0,20 para 0,40, conforme tabela de cálculo previsto na Lei Complementar no 2497/2014 ficou em **R\$ 52.528,00 (cinquenta e dois mil e quinhentos e vinte e oito reais)**. OBS: área total do lote: 98.000,00 m² - área adequada para construção: 19.600,00 m² - **área total a ser construída com a compra de potencial: 39.200,00 m²**.

8.O protocolo 202505221512367073, em nome de BLUE CHEMICAL DO BRASIL LTDA., solicita reconsideração à Inscrição Imobiliária nº 14.229.0003.0000. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto ao uso de permissível para permitido – serviço 3 – para fins de tanque de 15m³ para armazenamento de óleo diesel BS10 para abastecimento de frota própria.

9.O protocolo 202506093418823705, em nome de GUSTAVO CANHIZARES PINTO, solicita reconsideração da Inscrição Imobiliária nº 13.629.0001.0000. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto ao uso de permissível para permitido – atividade terciária – para fins de depósito comercial e pátio de container, com área de 27.847,10m². OBS: Fica condicionado a análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

10.O protocolo 202506110811869721, em nome de PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, solicita reconsideração da Inscrição Imobiliária nº 04.056.0035.0000. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto ao uso de permissível para permitido – comunitário 4 – para fins de implantação da Casa da Mulher Paranaense, com 540,84m².

11.O protocolo 202506092717124241, em nome de CRYSTIAN DE SOUZA, solicita reconsideração do INCRA no 701.149.008.869-2. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto ao uso de permissível para permitido – comércio e serviço – para fins de depósito, com área de 40.000,00m². OBS: Fica condicionado a análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

12.O protocolo 202506100215621083, em nome de CRYSTIAN DE SOUZA, solicita reconsideração da Inscrição Imobiliária nº 16.301.0020.0000. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido quanto redução do afastamento lateral, passando de 5,00m para 3,30m, conforme o regimento interno do condomínio.

13.O protocolo 202506124018249672, em nome de EMPAL PARTICIPAÇÕES LTDA., solicita reconsideração da Inscrição Imobiliária nº 16.309.0019.0000. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO** do pedido para que passe a constar na matrícula do imóvel e no Termo de Compromisso a manutenção da taxa de ocupação da área original do lote e seja válida também para as futuras obras no lote.

14.O protocolo 202312185914570093, em nome de SJP BUSINESS PARK ADMINISTRAÇÃO DE IMOVE., solicita reconsideração da Inscrição Imobiliária nº 16.309.0026.0000. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO PARCIAL** do pedido referente à análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança

(EIV), conforme Parecer Técnico no 022/2025 do Grupo de Assessoramento Técnico (GAT), para instalação de centro logístico com finalidade comercial, sendo o entendimento desse conselho que passe a constar, além das condicionantes definidas pelo GAT, a contrapartida para mitigação/compensação dos impactos do empreendimento: 1. Doação de área através de regularização do sistema viário: o empreendedor deverá demarcar e doar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária incidente no imóvel. O atingimento da diretriz será confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser elaborado pelo requerente e analisado e aprovado pela Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT). Esta contrapartida será analisada e aprovada pelas Divisões de Infraestrutura Viária e Parcelamento dos Solos da SEMUTT.

15. O protocolo 202506054419358847, em nome de ELECTROLUX DO BRASIL S/A., solicita reconsideração das matrículas no 36.079, 36.080, 38.109, 51.039, 51.040, 57.783, 57.785, 57.786, 66.519, 68.572, 68.573, 71.665, 73.261, 78.886 e 82.479. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO PARCIAL** do pedido de aditamento do Termo de Compromisso, passando a constar da seguinte forma: Pesquisa OD: A pesquisa de Origem e Destino deverá ser realizada e seu relatório final entregue pela COMPROMISSÁRIA ao COMPROMITENTE em até 6 (seis) meses a contar da emissão do Alvará de Funcionamento do empreendimento. EEE e Linha de Recalque: A implantação completa e operacional da Estação Elevatória de Esgoto (EEE) e da Linha de Recalque (LR), incluindo sua interligação com o coletor existente da SANEPAR, deverá ser concluída pela COMPROMISSÁRIA no prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de emissão da Licença Ambiental específica para este sistema de esgotamento sanitário. A comprovação dar-se-á pela apresentação do termo de recebimento provisório ou definitivo da obra pela SANEPAR ou órgão competente, e pela licença de operação do sistema. Vagas de emprego: O prazo para a execução desta contrapartida será de 18 (dezoito) meses a partir da data da emissão do Alvará de Construção, devendo ser comprovada mediante documento expedido pela Secretaria de Trabalho, Emprego Economia Solidária, via Agência do Trabalhador de São José dos Pinhais. Obs: Referente ao item “4. Vagas de emprego”, qual o empreendedor informa já ter cumprido, é necessário que apresente a respectiva declaração de cumprimento de contrapartida expedida pela Secretaria competente, não havendo alteração no item em questão.

16. O protocolo 202505232618291104, em nome de RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILI., solicita reconsideração da Inscrição Imobiliária nº 16.319.0025.0000. Após análise, os membros do CMPDU, no uso das suas atribuições, julgaram pelo **DEFERIMENTO PARCIAL** do pedido de reconsideração das condicionantes e contrapartidas definidas no parecer do GAT no 18/2024, da seguinte forma: 1. Quanto à aprovação do projeto de acesso: Permanece como condicionante para emissão do Alvará de Construção a aprovação dos projetos de todos os acessos de veículos e pedestres, junto à Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito – Departamento de Trânsito. Tal exigência está respaldada pela Lei Complementar no 105/2016 (Código de Obras Municipal) e alterações. 2. Quanto à infraestrutura da Rua Elias Pedro Saade: Permanece sendo responsabilidade integral da empreendedora a elaboração do projeto e implantação completa da infraestrutura viária na Rua Elias Pedro Saade, conforme detalhado no item 1 das Contrapartidas do Parecer Técnico 018/2025. 3. Quanto à passarela de pedestres sobre a BR-116: Considerando os argumentos do empreendedor, fica excluída a referida contrapartida. 4. Quanto ao prazo para execução das contrapartidas: O prazo final para execução das contrapartidas será de dois anos a partir da emissão do Alvará de Construção.

Nada mais havendo, eu, Liandra Verenka Berti, Secretária Executiva do Conselho, lavrei a presente ata, que segue assinada por mim e pelos demais presentes.

São José dos Pinhais, 13 de junho de 2025.

Lucas Grubba Pigatto
Presidente do CMPDU

Gelcimar Seiscentos de Souza
SEMMA (suplente)

Carlos Ricardo Veneri Pereira
SMVOP (titular)

Florisvaldo Joaquim dos Santos Júnior
SEMU (titular)

Júlia Brandão Fistarol
SEMHA (suplente)

Márcio Lídio Arcoverde
SEMUTTRAN (titular)

Bunno Buhrrer Chupel
AE-SJP (suplente)

Meri T. Leal
Representante ACIAP (titular)

Silvia T. Kozien
Representante SANEPAR (titular)

Isaldo Romulo Torres de Souza
Representante 1 do CONCIDADE-SJP (titular)

José Mauricio Précoma Miranda
Diretor Geral de Urbanismo

Dalmir de Souza
Servidor da SEMU

Liandra Verenka Berti
Secretária Executiva do CMPDU