



CONSELHO DA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – CONCIDADE
ATA IV REUNIÃO ORDIÁRIA DE 2025

Data: 09 de outubro de 2025

Horário: 09h00

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

Pauta:

- a) Análise e aprovação da Ata da III Reunião Ordinário do CONCIDADE/2025;
- b) Expedientes;
- c) Balancetes do FMDU;
- d) Conferência Estadual das Cidades;
- e) Processos de Ajuste de Zoneamento;
- f) Outros assuntos.

No dia 09 de outubro de 2025, às 09h00, na sala de reuniões da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT), deu-se início à IV Reunião Ordinária do Conselho da Cidade de São José dos Pinhais (CONCIDADE-SJP) do ano de 2025. A lista de presença segue em anexo. O Presidente do CONCIDADE-SJP, Sr. Lucas Grubba Pigatto, agradeceu a presença de todos, e passou a pauta do dia: **item a – análise e aprovação da Ata da III Reunião Ordinária do CONCIDADE-SJP**: considerando que na última reunião, realizada em agosto/2025, não teve quórum, foi realizada nesta oportunidade a leitura da ata da III Reunião do ConCidade-SJP, do dia 29/05/2025, a qual após a leitura foi aprovada por unanimidade dos presentes; **item b – expedientes**: 1) Ofício 153/2025 da União de Associação de Moradores e Entidades Sociais do Paraná (UNAM) indicando o Sr. Daniel Fitz em substituição ao Sr. Isaldo Rômulo Torres de Sousa; 2) Decreto Municipal nº 6.746, de 19 de agosto de 2025 nomeando o Sr. Daniel Fitz como representante da UNAM; **item c – balancetes do FMDU**: 1) **período de março a maio de 2025 - Na Fonte 511** existem as seguintes receitas: a) *EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança)* - (conta bancária 3363/71069-7), cujo valor constante na conta aplicação em maio de 2025 é de R\$ 14.114,64 (quatorze mil, cento e quatorze reais e sessenta e quatro centavos). Obs: o valor de R\$ 14.108,72 (quatorze mil, cento e oito reais e setenta e dois centavos) foi bloqueado indevidamente, mas a Secretaria Municipal de Finanças já está resolvendo tal situação; b) *ARE (Alvará de Regularização Especial)* - (conta bancária 3363/71055-7), na qual consta na conta aplicação em maio de 2025 o montante de R\$ 2.231.885,59 (dois milhões, duzentos e trinta e um mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos). As despesas constantes na seguinte receita são relativas à Conferência Municipal da Cidade de São José dos Pinhais, sendo: a) 116,50 (cento e dezesseis reais e cinquenta centavos), pago em março/2025 referente aos banners; b) R\$ 4.785,00 (quatro mil, setecentos e oitenta e cinco reais) pago em abril/2025 referente ao almoço dos participantes; c) R\$ 3.000,00 (três mil reais) pago em maio/2025 alusivo à Palestra Magna da conferência municipal. Destacando-se que as aludidas despesas foram aprovadas no Plano de Aplicação de Recursos do FMDU/2024. Na **Fonte 090** existem as seguintes receitas: *OODC (Outorga Onerosa do Direito de Construir) e TAC Urbanismo* - (conta bancária 3363/71061-1), cujo valor que consta na conta aplicação em maio/2025 é de R\$ 490.603,51 (quatrocentos e noventa mil, seiscentos e três reais e cinquenta e um centavos); 2) **período de junho a agosto de 2025 - Na Fonte 511** existem as seguintes receitas: a) *EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança)* - (conta bancária 3363/71069-7), cujo valor que consta na conta aplicação em agosto de 2025 é no importe de R\$ 77.765,65 (setenta e sete mil, setecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos); b) *ARE (Alvará de Regularização Especial)* - (conta bancária 3363/71055-7), possui na conta aplicação em agosto/2025 o valor de R\$ 2.668.115,28 (dois milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, cento e quinze reais e vinte e oito centavos). A despesa de R\$ 4.362,50 (quatro

21

<



mil, trezentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos), constante no período refere-se ao coffee break para Conferência Municipal da Cidade de São José dos Pinhais. Reiterando que a aludida despesa foi aprovado no Plano de Aplicação de Recursos do FMDU/2024. Na **Fonte 090** existem as seguintes receitas: *OODC (Outorga Onerosa do Direito de Construir) e TAC Urbanismo* - (conta bancária 3363/71061-1), em agosto/2025 na conta aplicação consta o valor de R\$ 967.163,43 (novecentos e sessenta e sete mil, cento e sessenta e três reais e quarenta e três centavos). Obs: 1) o valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil) será transferido para conta EIV, pois é relativo ao pagamento de contrapartida de EIV, outros R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) está aguardando aprovação da câmara, e será transferido do FMHIS para o FMDU (EIV); 2) a despesa de R\$ 294.685,85 (duzentos e noventa e quatro mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos) foi para pagamento dos bancos e floreiras, conforme plano de aplicação de recursos aprovado pelo CONCIDADE-SJP em 2024; 3) R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) TAC Urbanismo entrou em janeiro/2024. Após a apresentação os balancetes apresentados foram aprovados e serão publicados por meio de Resolução; **item d - informações sobre a Conferência Estadual das Cidades:** a Servidora da SEMUTT, Sra. Beatriz M. dos Santos, representou o Município de São José dos Pinhais na condição de delegada, sendo eleita delegada suplente para a Conferência Nacional das Cidades. A mesma informou, ainda, que outro delegado municipal representante de entidade ligada a movimentos sociais foi eleito como delegado suplente para a Conferência Nacional das Cidades. Esclareceu quais propostas da conferência municipal de São José dos Pinhais foram debatidas na Conferência Estadual e ainda, aguardamos a publicação das propostas aprovadas na Conferência Estadual, bem como a data da etapa nacional; **item e - processos de pedido de ajuste de zoneamento:** 1) Protocolo nº 202412175113876628 - Maida Rossana Fernandez Piske (inscrição imobiliária 08.234.0005.0000 - matrícula 61.634 - 2º Ofício de Imóveis de São José dos Pinhais - lote 05 - quadra 15 - Jardim Bandeirantes). A Requerente solicitou ajuste de zoneamento de ZEOR 1 (Zona Especial de Ocupação Restrita 1). O Diretor Geral do Urbanismo, Transportes e Trânsito emitiu parecer informando que "O imóvel em questão situa-se no Jardim Bandeirantes (LOTE 5, QUADRA 15), loteamento aprovado desde 1991, e está próximo a imóveis inseridos na Zona Residencial 3 (ZR3) (...).Ademais, o imóvel é vizinho a imóveis inseridos no Programa Moradia Legal, conforme imagens abaixo, ou seja, a ocupação nos lotes próximos já está consolidada. (...)O § 1º do art. 6º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações determina que a delimitação do zoneamento 'deverá percorrer preferencialmente vias de circulação, logradouros públicos, acidentes naturais, divisas de lotes ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de domínio ou da testada do lote'. Além disso, o art. 18, I, d, 4 desta mesma lei estabelece que a faixa em ZEOR1 ao longo do Canal Extravasador do Rio Iguaçu terá largura mínima de 50,00m. A decisão de estabelecer a quadra 15 como ZEOR1 desconsiderou que boa parte desta quadra já estava ocupada, (...). Isto gerou um problema para os proprietários desses imóveis, que não conseguem ampliar, reformar ou regularizar as edificações ali existentes. (...)Com foco neste problema, o Concidade deferiu através do protocolo 202010022118572578, o ajuste de zoneamento para o lote 9 da quadra 12 (Planta Max), e do protocolo 202312071517755286, o ajuste de zoneamento para o lote 3 da quadra 12 da Planta Max. À época destas deliberações, o principal critério utilizado pelo Conselho para reajustar o zoneamento foi o entorno existente. Assim, apesar de atualmente existir uma resolução que padroniza a documentação encaminhada ao Conselho, no que se refere à solicitação de análise e parecer sobre ajuste de zoneamento, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei Complementar 107 e alterações, solicita-se a este Conselho a deliberação do presente expediente nos mesmos moldes do protocolo 202010022118572578 e do protocolo 202312071517755286.". Na última reunião, de agosto de 2025, os conselheiros



sugeriram o encaminhamento a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), a qual se manifestou no seguinte sentido: Parecer nº 793/2025 – Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico /SEMMA esclareceu que: "(...) Quanto à solicitação de análise para alteração de zoneamento em lote sob inscrição imobiliária 08.234.0005.0000, foi possível observar que o imóvel se encontra inserido em núcleo com ocupação consolidada, sem a presença de vegetação ou faixas de preservação permanente. Além disso, o art. 18, I, d, 4 desta mesma lei estabelece que a faixa em ZEOR1 ao longo do Canal Extravasor do Rio Iguazu terá largura mínima de 50,00 m, estando o imóvel em distância superior a mesma. Desta forma, não há óbices por parte da divisão quanto a continuidade processual.(...)"; a Divisão de Geoprocessamento da SEMUTT com base na matrícula informou que: "Após analisar a matrícula do imóvel 61.634, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, em confronto com a base de dados cartográfica oficial do Município e com a planta do loteamento que deu origem ao imóvel, constatou-se que o lote encontra-se devidamente implantado e em conformidade com as informações constantes no registro imobiliário." O Conselho da Cidade de São José dos Pinhais, reunido nesta data, para avaliar a presente situação 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, DEFERIU o pedido de ajuste de zoneamento de ZEOR1 (Zona Especial de Ocupação Restrita 1) para ZR3 (Zona Residencial 3), e ainda sugeriu que a SEMUTT realize a alteração nos lotes próximos na mesma situação. 2) Protocolo nº 202405132819994137 – JACOB CRUZ BILL (inscrições imobiliárias 07.144.0005.0000 e 07.144.0006.0000 – lotes 5 e 6 da quadra 66 – Cidade Jardim II). O Requerente solicitou ajuste de zoneamento de ZEOR1 (Zona Especial de Ocupação Restrita 1) para ZR3 (Zona Residencial 3). No Parecer Complementar nº 120/2025 – emitido pela Geóloga da SEMMA, a mesma informou que: "trata-se da análise técnica da solicitação para ajuste de zoneamento, referente aos terrenos localizados próximos a Rua Leonel Bassan, 300, bairro Cidade Jardim, Inscrição Imobiliária 07.144.0005.0000 e 07.144.0006.0000 pertencente ao zoneamento denominado Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1).(…) Verifica-se que os referidos imóveis encontram-se inseridos em área urbanisticamente consolidada, com infraestrutura implantada e inserção em loteamentos regulares aprovados pela Prefeitura, predominando no entorno imediato o zoneamento classificado como ZR3 – Zona Residencial 3. De acordo com o Laudo Hidrogeológico apresentado, os imóveis em questão localizam-se nas proximidades de uma represa artificial, formada por ocasião da implantação do Canal Extravasor. Apesar dessa proximidade, os lotes encontram-se fora da faixa de 50 metros usualmente aplicada como limite de influência direta do canal. Dessa forma, não há óbices técnicos por parte desta Secretaria quanto à alteração de zoneamento dos imóveis indicados para ZR3, desde que sejam integralmente respeitadas as Áreas de Preservação Permanente (APP), nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012. Adicionalmente, visando à coerência da malha urbanística e à continuidade do zoneamento pretendido, sugere-se a inclusão dos imóveis de inscrições imobiliárias nº 07.144.0007.0001 e 07.144.0007.0002 na mesma alteração, por se encontrarem em condições territoriais e urbanísticas similares às dos imóveis analisados. (...)". Em resposta a Divisão de Geoprocessamento (GEO), a Geóloga da SEMMA informou no Parecer Complementar nº 127/2025 – Divisão de Licenciamento Ambiental que: "Trata-se da análise técnica da solicitação para ajuste de zoneamento, referente aos terrenos localizados próximos a Rua Leonel Bassan, 300, bairro Cidade Jardim, Inscrição Imobiliária 07.144.0005.0000 e 07.144.0006.0000 pertencente ao zoneamento denominado Zona Especial de Ocupação Restrita 1 (ZEOR1). O Código Florestal vigente (Lei Federal nº 12.651/2012) não prevê, de forma expressa, a obrigatoriedade de Área de Preservação Permanente (APP) no entorno de reservatórios artificiais que não sejam nascentes ou

21

<



ConCidadeSJP

Conselho da Cidade de São José dos Pinhais
CONCIDADE
Rua Passos de Oliveira, 1101
São José dos Pinhais – Pr

cursos d'água naturais. Embora a Resolução CONAMA nº 302/2002 trate do tema, ela foi editada sob a vigência do antigo Código Florestal (Lei nº 4.771/1965) e apresenta incertezas quanto à sua aplicabilidade atual. Ressalta-se que a lagoa artificial do Canal Extravasador abrange ampla área urbana já consolidada, o que inviabiliza a definição, por esta Secretaria, de uma faixa não edificável sem respaldo legal específico. Diante disso, entende-se que a análise ambiental deve se limitar à aplicação do Código Florestal vigente e à adoção do princípio da isonomia urbanística, de modo que imóveis localizados em condições territoriais e ambientais semelhantes recebam o mesmo tratamento. Assim, não se identificam impedimentos técnico-ambientais à alteração de zoneamento pretendida, ficando a cargo dos demais instrumentos de planejamento urbano avaliar a necessidade de restrições complementares." Na sequência, o GEO esclareceu que "Em análise ao mapa de localização, de uso e ocupação do solo (página 54 e 55), bem como aos arquivos digitais em formato shapefile, verifica-se que estes estão espacialmente adequados e compatíveis com a área de estudo. Ressalta-se que esta análise limita-se à verificação da adequação espacial do lote e dos arquivos apresentados. Conforme o posicionamento técnico-ambiental da SEMMA (Parecer nº 127/2025), não há obrigatoriedade de Área de Preservação Permanente (APP) no entorno de reservatórios artificiais e não há óbices ambientais quanto à alteração de zoneamento." O Conselho da Cidade de São José dos Pinhais, reunido nesta data, para avaliar a presente situação 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, DEFERIU o pedido de ajuste de zoneamento **de** ZEOR1 (Zona Especial de Ocupação Restrita 1) **para** ZR3 (Zona Residencial 3); 2) Protocolo nº 202508213118397737 - PEDRO HENRIQUE DO NASCIMENTO (inscrição imobiliária 08.060.0015.0000 - lote 3 - quadra 12 - Aristrocata). O Requerente solicitou ajuste de zoneamento **de** ZEOR1 (Zona Especial de Ocupação Restrita 1) **para** ZR3 (Zona Residencial 3) em parte do aludido lote. O requerente entrou com processo de Alvará de Regularização Especial - ARE e para utilizar os parâmetros de ZR3 em todo o lote do imóvel. O Diretor Geral da SEMUTT, considerando o Parecer Técnico de Aprovação da Divisão de Licenciamento Ambiental informou que "o imóvel em questão situa-se no Jardim Aristrocata, aprovado por esta Municipalidade em 10/01/1980. A ocupação da maior parte do loteamento se deu a partir dessa data e a do imóvel em questão (lote 3, quadra 12) ocorreu pelo menos desde 2007, conforme imagem de satélite pertencente ao Município. O Requerente quando solicitou o Alvará de Regularização Especial - ARE, mediante o protocolo nº 202107121315376497, teve o mesmo submetido à Divisão de Licenciamento Ambiental, a qual informou que: 'Conforme solicitação efetuada à Secretaria Municipal de Urbanismo para aprovação de projeto e Alvará de Regularização Especial - ARE, mediante o protocolo nº 202107121315376497, informamos que: Conforme Parecer nº 162/2023 da Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico - SEMMA, a edificação em alvenaria com 2 pavimentos está em ZEOR1, mas não apresenta óbices na regularização, pois trata-se de área com estrutura consolidada construída em meados de 2000. 1. Apresenta Termo de Aceite da execução do sistema independente de tratamento de efluentes nº 026/2024, emitido pelo Departamento de Controle Ambiental - SEMMA em 12 de junho de 2024. 2. Apresenta Matrícula de Registro de Imóveis nº 26.608 2º Ofício de São José dos Pinhais do lote nº 03 da quadra nº 12 da Planta jardim Aristocrata com área total de 386,75 m². **Recomendações** Este parecer tem como base as informações apresentadas pelo requerente a esta Secretaria, não o autorizando de outras alterações/intervenções não citadas ou declaradas, para as quais deverá ser solicitada autorização ao órgão ambiental competente, se necessário. **Conclusão** Diante dos documentos apresentados e conforme análise embasada nas previsões legais informadas, bem como nas delimitações efetuadas na prancha de implantação, não há óbices quanto à



emissão de Alvará de Regularização Especial - ARE de Regularização de ampliação de residência unifamiliar em alvenaria de 02 pavimentos.' Considerando a informação da SEMMA no Parecer Técnico de Aprovação, datado de 07/08/2025 no protocolo relativo ao ARE (202107121315376497), e com foco neste problema, e com base nos protocolos 202010022118572578 e 202312071517755286, nos quais o CONCIDADE-SJP utilizando como principal critério para reajustar o zoneamento o entorno existente, solicitamos análise desse Conselho para que seja ajustado o Zoneamento de ZEOR1 para ZR3 na porção do aludido lote que se encontra na ZEOR1, pelo fato do mesmo estar em loteamento aprovado. Por fim, cabe destacar que apesar de atualmente existir uma resolução que padroniza a documentação encaminhada ao Conselho (Resolução nº 01/2021 - CONCIDADE-SJP), no que se refere à solicitação de análise e parecer sobre ajuste de zoneamento, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei Complementar 107 e alterações, solicita-se a este Conselho a deliberação do presente expediente nos mesmos moldes dos protocolos 202010022118572578 e 202312071517755286." O Conselho da Cidade de São José dos Pinhais, reunido nesta data, para avaliar a presente situação 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, DEFERIU o pedido de ajuste de zoneamento de ZEOR1 (Zona Especial de Ocupação Restrita 1) para ZR3 (Zona Residencial 3). Os Conselheiros, aprovaram também, a edição de uma resolução estabelecendo critérios para casos análogos. Observado que o ajuste de zoneamento **não** substitui as licenças ambientais necessárias para o prosseguimento do projeto. A seguir, os conselheiros presentes convalidaram a decisão realizada por meio de votação digital no grupo de whatsapp do Conselho, para a substituição do conselheiro titular representante do CONCIDADE-SJP no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMPDU), Sr. Isaldo Torres pelo conselheiro titular Christian Frederico da Cunha Bundt no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMPDU), e decidiram também que o conselheiro Daniel Fitz ficará como Conselheiro Suplente da Conselheira titular Monica Longo de Carvalho no CMPDU. Por fim, ficou esclarecido que serão encaminhados ofícios para as entidades eleitas na Conferência das Cidades que comporão o CONCIDADE-SJP na nova gestão dez/2025 até a próxima Conferência. 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 lavei 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 do CONCIDADE-SJP