



PARECER TÉCNICO 044/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: HALUCH E CIA LTDA

Protocolo: 20250422118300308

Inscrição Imobiliária: MATRÍCULA 84.195 2º CRI

DATA: 11/09/2025

Página 1 de 3

Trata-se de protocolo sob nº **20250422118300308**, apresentado por **HALUCH E CIA LTDA**, referente ao pedido de ampliação dos parâmetros construtivos de uso do solo para imóvel de matrícula 84.195 (2º Ofício de Registro de Imóveis) e Inscrição Imobiliária nº 99.415.0999.0000, localizado no Bairro Campo Largo da Roseira/Zona Rural do Município de São José dos Pinhais.

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 1% da área total, está inserida na zona urbana e classificada como ZOC (Zona de Ocupação Controlada);
- 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 está próximo ao núcleo habitacional do bairro Campo Largo da Roseira. A área é classificada como Zona de Ocupação Controlada (ZOC) e tem predominância de loteamentos e condomínios com vocação residencial;
- V. que a requerente propõe a implantação de um loteamento urbano de 2.213 lotes, a ser construído em três fases (339, 1.242 e 632 lotes, respectivamente);
- VI. que o crescimento populacional da região tem sido expressivo e acelerado, com a perspectiva de continuar, tendo em vista a chegada de grandes empreendimentos como a Electrolux e a Refriko; e que a implantação de um loteamento formal é vista como uma oportunidade de mitigar a ocupação desordenada, proporcionando um ordenamento territorial mais eficiente para a área;
- VII. 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;
- VIII. que entende-se que a ampliação dos parâmetros construtivos deve seguir o zoneamento existente na área urbana do imóvel, que é a Zona de Ocupação Controlada (ZOC). No entanto, a Lei Complementar nº 107/2016 define a ZOC como áreas já ocupadas ou parceladas. Diante desse conflito na legislação municipal, o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) considera que a aplicação deste zoneamento não faz sentido e sugere que a questão seja analisada e decidida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU).



PARECER TÉCNICO 044/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: HALUCH E CIA LTDA

Protocolo: 202504221118300308

Inscrição Imobiliária: MATRÍCULA 84.195 2º CRI

DATA: 11/09/2025

Página 2 de 3

- IX. a tabela comparativa de parâmetros entre a ZOC e outras zonas residências previstas na Lei de zoneamento municipal que mais se aproximam das características da ZOC:

| ZONA | PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO/CONSTRUÇÃO | | | | | | | | | |
|------|---|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------------|---|-----|-------|
| | Testada (m) / Lote mínimo (m ²) | Altura máxima (nº de pavimentos) | Coefficiente de Aproveitamento | Taxa de ocupação máxima | Taxa de permeabilizado solo mínima | Recuo Frontal mínimo | Afastamento mínimo divisas | Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) | | |
| ZOC | Zona de Ocupação Consolidada | 12/360 | 2 | 1 | 50% | 40% | 5m | 1,5m | 56 | baixa |
| ZR2 | Zona Residencial 2 | 12/420 | 2 | 1 | 50% | 40% | 5m | 1,5m | 56 | baixa |
| ZR3 | Zona Residencial 3 | 12/360 | 4 | 1,8 | 60% | 30% | 5m | 1,5m | 135 | média |

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:

- Ampliação dos parâmetros urbanos, conforme zoneamento definido pelo CMPDU até a faixa de servidão da linha de transmissão de energia que secciona o imóvel em sentido norte-sul (aproximadamente 535 metros a partir da testada do imóvel para a 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;
- 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.



PARECER TÉCNICO 044/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: HALUCH E CIA LTDA

Protocolo: 20250422118300308

Inscrição Imobiliária: MATRÍCULA 84.195 2º CRI

DATA: 11/09/2025

Página 3 de 3

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) | |
| Gerson Tomaz Miranda | Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SEMVOP) | |
| 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) | |
| Pedro Angelo Neto | Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT) | |
| Roberta Linhares Meyer | Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT) | |
| Yuri Marlon Strzeleski Wodzik | Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA) | |
| Coordenação GAT | | |
| Beatriz Lemos de Almeida | Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA DPTU - SEMUTT) | |
| Thiago Henrique Zen | Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Coordenador GAT) | |