



PARECER TÉCNICO 050/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: HALUCH E CIA LTDA

Protocolo: 202504221118300308

Inscrição Imobiliária: MATRÍCULA 84.195 2º CRI

DATA: 30/09/2025

Página 1 de 3

Trata-se reanálise do protocolo sob nº **202504221118300308**, 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. que o Parecer Técnico 044/2025 – GAT, de 11/09/2025, recomendou a deliberação parcial do pedido do empreendedor, com a ampliação dos parâmetros construtivos e de uso e ocupação do solo urbano 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);
- II. que a área urbana do imóvel em análise está inserida na Zona de Ocupação Controlada (ZOC), conforme Lei Complementar 106/2017;
- III. que, entendendo haver um conflito na legislação municipal sobre a aplicação da ZOC em áreas ainda não ocupadas ou parceladas, o GAT sugeriu que a questão fosse analisada e decidida pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU);
- IV. a manifestação do Diretor Geral da Secretaria de Urbanismos, Transportes e Trânsito, e presidente em exercício do CMPDU, que indicou que, na reunião de 17/09/2025, os conselheiros entenderam que não caberia a eles definir o tipo de zoneamento, optando por indeferir o pedido de extensão dos parâmetros urbanos;
- V. a solicitação para que o GAT reanalise seu entendimento e opte por um zoneamento a ser aplicado na área, em caso de eventual deferimento pelos conselheiros.

o GAT recomenda a adoção do zoneamento de **Zona de Ocupação Controlada (ZOC)** para a área de extensão dos parâmetros urbanos. Esta recomendação se baseia no fato de que a pequena porção da gleba já inserida na zona urbana está classificada como ZOC.

Assim, o Parecer do GAT 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, fica com o seguinte teor:

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;



PARECER TÉCNICO 050/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: HALUCH E CIA LTDA

Protocolo: 202504221118300308

Inscrição Imobiliária: MATRÍCULA 84.195 2º CRI

DATA: 30/09/2025

Página 2 de 3

- 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;

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, do zoneamento de Zona de Ocupação Controlada (ZOC), 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.



PARECER TÉCNICO 050/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: HALUCH E CIA LTDA

Protocolo: 202504221118300308

Inscrição Imobiliária: MATRÍCULA 84.195 2º CRI

DATA: 30/09/2025

Página 3 de 3

- 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.

O GAT entende que a aplicação do zoneamento ZOC, que é o existente na área urbana do imóvel, permite dar encaminhamento ao pedido, garantindo o ordenamento territorial da área, enquanto o Município avança no processo de revisão do Plano Diretor.

Participaram desta reunião, concordando com as decisões discutidas:

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 Viação e Obras Públicas (SEMVOP)	
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)	
Yuri Marlon Strzeleski Woznik	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)	