



42 Mananciais, e que quando a Câmara Técnica avalia o plano municipal,  
43 consequentemente já têm conhecimento das alterações que estão sendo feitas em  
44 relação ao uso do solo e do perímetro. Disse que se o Plano Diretor de Campina  
45 Grande do Sul foi submetido na época em que ocorreu a revisão a essa Câmara  
46 Técnica, não há porque submeter individualmente à CAT imóvel por imóvel  
47 individualmente quando houver alteração de uso do solo rural para fins urbanos.  
48 Perguntou qual era o entendimento dos demais membros da CAT sobre o assunto,  
49 sendo corroborado com o exposto pelo presidente. **A CAT decidiu que, uma vez que**  
50 **o plano diretor dos municípios foi chancelado por essa Câmara Técnica, e desde**  
51 **que as alterações de uso do solo rural para fins urbanos estejam em**  
52 **conformidade com a legislação municipal e estadual, não é necessário submeter**  
53 **à CAT por esse motivo quando houver por exemplo, um pedido de parcelamento.**  
54 Será verificado a necessidade de elaboração de Resolução para constar oficialmente  
55 a decisão da Câmara Técnica. Encerrado o assunto, o presidente da CAT iniciou a  
56 relatoria sobre os processos da pauta:

57 **1. Protocolo nº16.704.374-7 – COT275/2020. Interessado: Empreendimentos**  
58 **Paraíso LTDA. Solicitação: aprovação de Projeto de subdivisão de áreas em**  
59 **Campina Grande do Sul, na Rua Lucidio Florêncio Ribeiro. Matrícula: 01.251**  
60 **Área Total: 504.617,10 m².** O presidente da CAT explicou que a área está dentro do  
61 perímetro urbano do município, mas que na matrícula consta ainda como sendo rural.  
62 Que a dúvida que suscitou pelo Departamento de Controle da Organização Territorial  
63 – DCOT, é que grande parte da área se encontra inserida em Zona de  
64 CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE II – ZCVS II onde é permitido lotes de  
65 20.000,00 m², e que edificação não está entre os usos permitido. Que entre os usos  
66 permissíveis estão a pesquisa científica, atividades ligadas à educação ambiental,  
67 atividades que permitem o uso moderado e autossustentado da biota. Que em razão  
68 da zona não permitir construções, surge a dúvida se é possível realizar o  
69 desmembramento. Disse que está previsto na legislação o lote mínimo de 20.000,00, e  
70 que os lotes gerados nesse parcelamento atendem a esse parâmetro, e que dessa  
71 forma entende que é possível realizar o desmembramento, mas que os usos devem  
72 ser observados como exposto na legislação. Demonstrou na imagem compartilhada  
73 com os membros através da plataforma digital Google Meet, a localização do imóvel  
74 sobre a base cartográfica e foto aérea obtida através do Google Earth, que o imóvel  
75 também é atingido em menor porção pela Zona de Urbanização Consolidada II – ZUC  
76 II e ao lado, Zona de Conservação da Vida Silvestre III – ZCVS III e Zona de  
77 Preservação de Fundo de Vale – ZPFV, margeando a ZCVS II. Que existe uma via  
78 municipal consolidada que atravessa o imóvel. A representante do município relatou  
79 que em 2009 foi realizado desapropriação dessa área, que a rua é antiga, possui  
80 decreto e estava prevista no mapa de diretrizes viárias do município, mas que ainda  
81 não consta no registro de imóveis. Que o desmembramento irá “regularizar” essa  
82 situação. Foi então demonstrado o projeto de parcelamento da área onde é proposto a  
83 subdivisão em três lotes, sendo o lote “A1” proposto na ZUC – II, outro lote que será

84 destinado ao município para regularização da área conforme a desapropriação, e outro  
85 lote que ficará na Zona de Conservação da Vida Silvestre II. Foi sugerido que após  
86 essa subdivisão que gera o lote “A3” na ZCVS – II, que não seja permitir realizar novo  
87 parcelamento dessa área posteriormente. A CAT decidiu que é possível realizar o  
88 desmembramento da área, mas que devem ser observados os usos conforme cada  
89 zoneamento. **Em votação, decidiu-se por unanimidade, exceto pela abstenção do**  
90 **representante do MPPR, pela aprovação do pedido para desmembramento da**  
91 **área.**

92 **2. Protocolo nº16.760.158-8 – COT303/2020. Interessado: Gestão Inovadora**  
93 **Creative Assessoria Empresa Eireli. Solicitação: Consulta Prévia para**  
94 **Condomínio Horizontal 124 lotes. Matrícula: 18.553/18.554. Área total:**  
95 **94.513,68/20.000,00m².** O presidente da CAT explicou que pela legislação vigente, o  
96 imóvel objeto da matrícula nº18.553 está parcialmente em área urbana e parcialmente  
97 em área rural, e o imóvel objeto da matrícula nº18.554 está em área urbana.  
98 Demonstrou na imagem compartilhada com os membros através da plataforma digital  
99 Google Meet, a localização dos imóveis sobre a base cartográfica e foto aérea obtida  
100 através do Google Earth, onde é atingido na frente pela Zona de Ocupação Orientada I  
101 – ZOO I, pela Zona de Preservação de Fundo de Vale – ZPFV que divide o imóvel, e é  
102 o limite entre a área urbana e área rural, e aos fundos pela Zona de Uso Agropecuário  
103 – ZUA e Zona de Conservação da Vida Silvestre III – ZCVS III. A representante do  
104 Departamento de Controle da Organização Territorial – DCOT apresentou o projeto  
105 preliminar onde a proposta é utilizar a área toda para condomínio. Disse que o projeto  
106 não respeita o lote mínimo exigido pela legislação, nem a ZPFV, mas que o  
107 interessado será informado pelo DCOT sobre esta e outras questões no Parecer  
108 Técnico. Questionou se poderia haver o mesmo uso em imóveis de condições  
109 distintas, pois um dos imóveis está parcialmente em área rural, na ZUA, e  
110 parcialmente em área urbana, na ZOO I, onde o uso para condomínio é permissível.  
111 Perguntou se é possível implantar o condomínio na ZOO I, em área urbana onde o uso  
112 é permissível, com parte do imóvel em zona rural. O presidente da CAT ressaltou que  
113 o projeto deve respeitar os parâmetros e usos definidos para cada zona pela qual é  
114 atingido. Que o entendimento de alguns técnicos da COMEC é de que em casos como  
115 esse, o imóvel deve ser desmembrado separando a área rural da área urbana. Que  
116 neste caso, se for feita essa subdivisão, a parte do imóvel que está em zona rural  
117 ficará sem acesso, encravada. A representante do município disse que o cartório do  
118 município não registra empreendimentos que estejam em imóvel parcialmente rural e  
119 urbano. **A CAT decidiu que para uso da área como condomínio, deve ser feito o**  
120 **desmembramento do imóvel, separando a parte rural e a parte urbana em duas**  
121 **matrículas. Deve ser consultado o INCRA para verificar sobre o acesso ao lote, e**  
122 **caso o interessado queira implantar um condomínio na área, deve adaptar o**  
123 **projeto aos parâmetros e usos previstos para cada zona conforme legislação da**  
124 **APA, e deve ser submetido a CAT.** Finalizado os assuntos em pauta, ficou acordado  
125 que em havendo processos para a Câmara Técnica, **a próxima REUNIÃO fica**

126 **agendada para o dia treze (13) de outubro do corrente ano de 2020, às quatorze**  
127 **horas (14h00min), por meio da plataforma digital Google Meet.** Que será avisado  
128 por email e pelo grupo de WhatsApp caso a reunião não ocorra. Questionou-se sobre  
129 a ausência dos representantes da Prefeitura Municipal de Quatro Barras, restando  
130 acordado que o município será notificado sobre a não participação às reuniões.  
131 Registrou-se a entrada da representante da Prefeitura Municipal de Pinhais no final da  
132 reunião por motivos justificados ao presidente da CAT, dessa forma não participou das  
133 decisões. Encerrada a reunião às 16h03min, e, para constar, eu, ANA CRISTINA  
134 NEGOSKI, secretária executiva da CAT IRAÍ lavrei a presente Ata que, lida e  
135 aprovada, será assinada por mim e pelo presidente.

**ELOIR ALBERTI JR.**  
Presidente CAT

**ANA CRISTINA NEGOSKI**  
Secretária Executiva



ePROTOCOLO



Documento: **ATA\_1reuniao\_14\_09\_2020.pdf**.

Assinado por: **Ana Cristina Negoseki** em 28/09/2020 15:04, **Eloir Ernani Aberti Junior** em 28/09/2020 15:45.

Inserido ao protocolo **16.760.158-8** por: **Ana Cristina Negoseki** em: 28/09/2020 14:57.



Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:  
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:  
**9f0fb4bd23aa9d61164442d5e4c2dd60**.