

**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARATUBA**  
**SECRETARIA DO URBANISMO**  
**CMUMA**  
**Conselho Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente**

**ATA DE REUNIÃO**

**Assunto: 34ª Reunião do CMUMA**

**Data: 05/03/2020**

**Horário: 14:00**

Ata da 34ª Reunião do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - CMUMA, realizada às quatorze horas do quinto dia do mês de março do ano de dois mil e vinte, na sala de reuniões da Sede II - Secretaria Municipal do Urbanismo, sito a Avenida 29 de Abril, nº 425, na Cidade de Guaratuba, no Estado do Paraná. O Secretário Municipal do Urbanismo Sr. Fernando Goncalves Cordeiro, presidiu a reunião, secretariada por Lohainne Christina da Silva, estiveram presentes, a Sra. Larissa Valério de Souza Machado, representante da Secretaria do Urbanismo, o Sr. Vilmar Faria Silva, representante da Associação Comercial e Industrial de Guaratuba - ACIG, o Sr. Eros Tissot Schuartz, representante da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Guaratuba - A.E.A.A.G, o Sr. Gleberon José Constantino, representante da ASSOCIG, o Sr. Sérgio Paulo Zanetti, representante da Secretaria do Meio Ambiente, Sr. Anderson Marlon Grasel, representante da Secretaria do Meio Ambiente, o Dr. Ricardo Bianco Godoy, representante da Procuradoria Geral, o Sr. Carlos Danilo Machado de Souza, representante da Secretaria do Urbanismo, o Sr. Marcos Wasilewski, representante do Instituto Guajú, a Sra. Adriana Corrêa Fontes, representante da Secretaria do Meio Ambiente, o Sr. Pedro Paulo Pereira Junior, representante da Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR, e a Sra. Célia Cristina Lima Rocha, representante do Instituto Ambiental do Paraná - IAP. Foi iniciada a 34ª Reunião do CMUMA.

Sr. Fernando iniciou a reunião informando que estará passando a condução da reunião para a Vice-Presidente, Sra. Adriana, e ele estará assim se ausentando da reunião, e que após deliberado o processo ele retornará. O relatório realizado pela Camara Técnica do Urbanismo foi entregue para todos os conselheiros. Sra. Adriana sugeriu que como os representantes do Edifício Costa Reale estão aguardando uma resposta, ele poderiam então fazer parte da leitura do relatório. Sr. Vilmar foi contra, dizendo que deve-se primeiro aprovar o relatório, para depois entregar aos interessados. Sr. Marcos disse que os conselheiros devem tomar ciência, e após, os requerentes podem participar para defender, e após defesa, o relatório seria votado. Dr. Ricardo disse que o relatório não possui uma conclusão, nem positiva e nem negativa. Sr. Vilmar disse que existe uma solução, que o projeto deve ser readequado para ser aprovado, e que na Camara Técnica não quiseram citar estes itens. Sr. Gleberon disse que o relatório aponta as irregularidades. Dr. Ricardo disse que as partes dever ter conhecimento das irregularidades, e depois o conselho deliberar. Sr. Pedro Paulo disse que ele gostaria primeiramente de discutir o relatório com os conselheiros. Sra. Adriana iniciou a leitura do relatório. Referente ao item 1.1, Sr. Marcos disse que o alvará deve ser o ultimo documento ser liberado. Sra. Adriana disse que estes tramites acontecem normalmente. Sr. Vilmar disse que hoje não sai alvará de construção sem a documentação. Srta. Larissa confirmou como é feito a tramitação do processo de aprovação de projeto. Sr. Marcos disse que pode ter sido informado informalmente que o alvará estava pronto. Sr. Pedro Paulo questionou o tramite, se existe um meio oficial para ser requerido o visto da vigilância sanitária. Srta. Larissa disse que é o requerente que leva o processo até a vigilância sanitária. Sr. Pedro Paulo perguntou se teria que ter algum comunicado a SANEPAR, para o requerente ter conhecimento se no local tem fossa ou não. Sr. Vilmar disse que foi pego item por item para analisar as irregularidades. Sr. Pedro Paulo disse que em 2017 foi solicitado junto a SANEPAR um pedido de viabilidade referente a existência de água e esgoto no local, e que o mesmo foi retirado somente em 2019. Sr. Zanetti lembrou que já existia uma casa no local. Referente ao item 1.2, Sr. Vilmar disse que fica evidente que o inciso III não foi cumprido, e que o segundo item diz que só se preocuparam em resolver, quando o processo começou a ser questionado. Srta. Larissa disse que anteriormente era somente apresentado um termo de responsabilidade e ART de projeto de prevenção de incêndio. Referente ao item 1.3, Srta. Larissa disse que está sendo realizada uma nova análise para a publicação do EIV. Sr. Vilmar disse que na lei diz que o EIV deve ser publicado, e que o município está primeiro analisando

**Conselho Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente**

para confirmar a inexistência de irregularidades, para posteriormente realizar a publicação. Referente ao item 2.1, Sr. Vilmar disse que este é problema mais grave, pois o prédio não cabe no terreno que ele esta proposto. Sr. Zanetti perguntou como foi realizado o calculo destes coeficientes sem se ter a certeza de onde passa realmente a linha do zoneamento. Sr. Vilmar explicou como foi realizado o calculo, onde o prédio ultrapassa 2.200 m<sup>2</sup> da área permitida para construção. Sra. Célia disse que teve acesso ao relatório do Ministério Público solicitando apoio aos técnicos, onde a arquiteta responsável realizou uma análise do processo de aprovação, onde ela constatou que o coeficiente está maior que o permitido. Sr. Gleberson lembrou que o projeto primeiramente foi aprovado pelo COLIT. Referente ao item 2.2, foi lido e não houve ponderações dos conselheiros. Iniciou-se a leitura do relatório referente ao alvará da piscina. Referente ao item 1, Sr. Gleberson disse que a subdivisão foi aprovada pela prefeitura. Dr. Ricardo questionou como que a discussão sobre a aprovação do prédio veio para os conselheiros. Sr. Vilmar explicou como foi o tramite. Sr. Marcos questionou qual a responsabilidade do CMUMA na aprovação do projeto. Sr. Zanetti disse que na época, como o projeto já havia sido aprovado pelo COLIT, o Sr. Fausto, que era o presidente do CMUMA na época, apresentou somente o processo no CMUMA, informando que o mesmo passou pelo COLIT e foi aprovado. Sr. Vilmar disse que foi negado 3 vezes este projeto no COLIT, e que após ser realizada uma comissão, ele foi aprovado. Foi convidado os representantes do empreendimento para defender o processo. Eles iniciaram dizendo que estavam dispostos a sanar todas as duvidas que os conselheiros possam ter, e que eles gostariam de iniciar comentando os itens apontados no relatório feito pela Câmara Técnica de Urbanismo. Sr. Vilmar questionou como foi que eles receberam o relatório, e eles responderam que como existe um processo administrativo referente ao assunto, eles receberam o relatório conforme o procedimento que estava sendo seguido. Sr. Vilmar disse que houve falhas que não deveriam acontecer, e que devem ser realizados alguns ajustes. Sra. Adriana questionou qual seria o custo de se fazer uma nova unificação, eles informaram que toda a documentação do empreendimento já está pronta, e que para alterar, o custo seria altíssimo. Sr. Vilmar disse que o município solicitou a realização da subdivisão, mas não disse para ela ser feita de forma irregular, porém o ofício que faz esta solicitação, foi assinado irregularmente, onde o então secretário de urbanismo da época, emitiu documentos de cunho técnico, sem ser técnico, e que a única solução que se tem hoje, é a realização de ajustes no projeto, questionando assim se existe a possibilidade de readequação. Os representantes da empresa disseram que eles estão abertos a ouvir as sugestões e ver o que pode ser feito. Sr. Marcos sugeriu que os representantes da empresa sejam convidados a participar de uma reunião da câmara técnica do urbanismo para assim discutir os pontos que devem ser alterados. Sra. Adriana agradeceu a presença dos representantes da empresa, e eles se retiraram da reunião. Sr. Pedro Paulo disse que eles estão deixando bem claro que prefeitura que induziu a eles cometerem o erro. Sra. Célia disse que a prefeitura só tomou uma posição referente as licenças ambientais após o IAP notificar e multar o município. Sr. Vilmar disse que ele sempre fala que o zoneamento está errado, e agora deu um problema bem grande. Dr. Ricardo perguntou então qual seria a solução. Sr. Vilmar disse que a única solução que existe, é realizar a readequação do projeto. Sra. Adriana lembrou que o custo para a realização desta readequação é grande. Dr. Ricardo disse que se existe um problema, ele deve ser corrigido, que o município irá pagar dependendo da decisão que for tomada, e que conseqüentemente os conselheiros também, pois a empresa fez o que foi lhes solicitada. Sr. Vilmar disse que o profissional que realizou as irregularidades no projeto, também deverá ser responsabilizado. Sr. Marcos disse que quem assinou a aprovação de um projeto irregular, também deve ser responsabilizado. Sra. Adriana disse que o requerente readequou a documentação. Sr. Vilmar disse que o projeto não está adequado. Srta. Larissa questionou se cabe ao conselho aprovar novamente um processo que já está aprovado. Sr. Pedro Paulo disse que o conselho está ali para analisar as irregularidades. Sr. Vilmar disse que o secretário do urbanismo que trouxe o processo ao CMUMA, e que a Dra. Denise notificou a empresa. Dr. Ricardo disse que devemos analisar e ver se existe alguma forma de aprovar o projeto. Sra. Célia disse que existem irregularidades no processo. Dr. Ricardo disse que as normas estão sujeitas a interpretação, e muitas vezes deve ser utilizado o bom senso. Sr. Marcos perguntou o que deve ser feito, e sugeriu que seja feita uma câmara técnica para ver as sugestões para readequação. Dr. Ricardo disse que não se pronunciaria pela cassação do alvará, que ele reconhece as irregularidades, e que quem deve tomar a decisão final é o poder judiciário, e que as decisões que são tomadas no CMUMA podem ter conseqüências. Sr. Vilmar disse que prefere responder pela readequação, pois

**Conselho Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente**

tecnicamente existe solução. Sra. Adriana disse que devemos responder de uma forma ou outra. Sra. Célia disse que é contra o empreendimento, e que é a favor da readequação. Dr. Ricardo disse que o município que vai decidir. Sr. Gleberison disse que acha que é um retrocesso, pois no estado vizinho pode construir algo bem maior, e aqui estamos discutindo um prédio de 10 andares, e que o prejuízo para Guaratuba é grande, não somente em questão da prefeitura, mas sim para a população. Sra. Célia disse que isso deve ser discutido no plano diretor. Sra. Adriana abriu a votação para ver se os conselheiros concordam com as irregularidades apontadas pela câmara técnica do urbanismo, e que este relatório deve ser encaminhado para a prefeitura para tomar as providencias. Sr. Pedro Paulo, Sra Célia e Sr. Marcos votaram a favor. Dr. Ricardo e Sr. Zanetti foram contra. O Sr. Vilmar indicou que os conselheiros que fizeram parte da Câmara técnica do urbanismo, não podem votar por terem feito parte da elaboração do relatório e que o relatório na câmara técnica foi assinado pelos membros sem ressalvas. A votação finalizou em 3x2 pela aprovação do relatório da Câmara Técnica, que será encaminhado ao executivo. Sr. Pedro Paulo e Sra. Adriana, se ausentaram da reunião as 16h55. Sr. Fernando voltou para presidir a reunião.

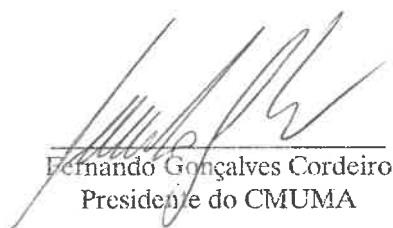
**Processo 50414/19** – representante da requerente veio defender o processo, sendo que o mesmo será votado na reunião extraordinária.

**Processo 3852/20**- representante da requerente veio defender o processo, sendo que o mesmo será votado na reunião extraordinária.

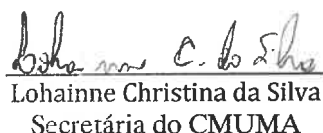
Sr. Eros agradeceu por todo este tempo que ele fez parte do conselho, e informou aos demais conselheiros que não faz mais parte, pois houve alteração da presidência da associação que ele faz parte.

Marcada reunião extraordinária dia 12 de março de 2020, às 9h.

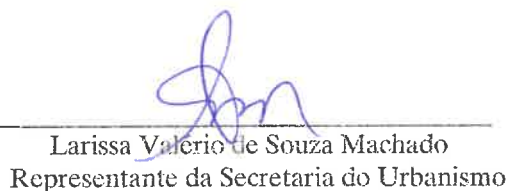
Não havendo mais nada a tratar, foi encerrada esta reunião às dezesseis horas e trinta minutos, a qual para constar, foi lavrada esta Ata, que depois de lida e aprovada, será devidamente assinada por todos os membros. Guaratuba, quinto dia do mês de dezembro do ano de dois mil e dezenove.



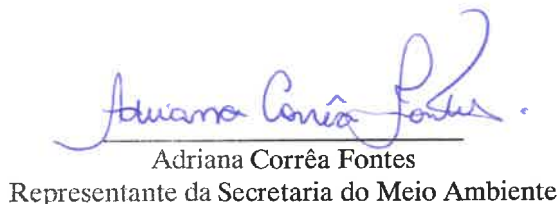
Fernando Gonçalves Cordeiro  
Presidente do CMUMA



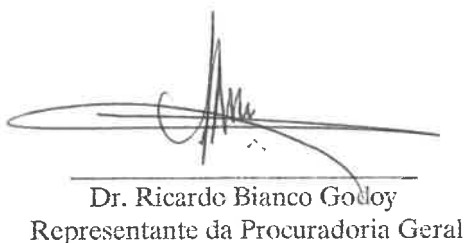
Lohainne Christina da Silva  
Secretária do CMUMA



Larissa Valério de Souza Machado  
Representante da Secretaria do Urbanismo



Adriana Corrêa Fontes  
Representante da Secretaria do Meio Ambiente

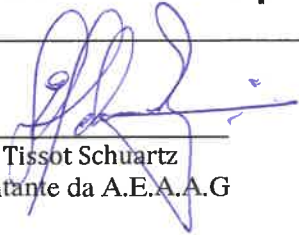


Dr. Ricardo Bianco Godoy  
Representante da Procuradoria Geral

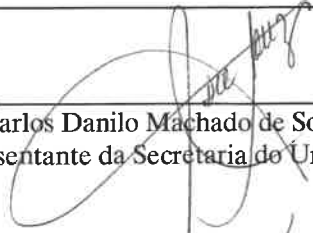


Vilmar Faria Silva  
Representante da ACIG.

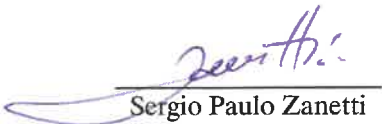
**Conselho Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente**



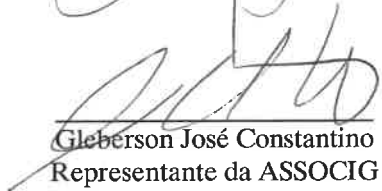
\_\_\_\_\_  
Eros Tissot Schuartz  
Representante da A.E.A.A.G



\_\_\_\_\_  
Carlos Danilo Machado de Souza  
Representante da Secretaria do Urbanismo



\_\_\_\_\_  
Sergio Paulo Zanetti  
Representante da Secretaria do Meio Ambiente

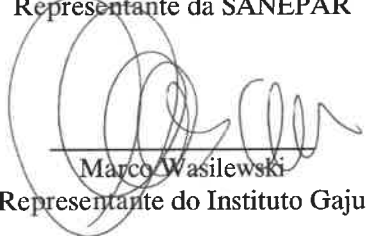


\_\_\_\_\_  
Gleberson José Constantino  
Representante da ASSOCIG

\_\_\_\_\_  
Célia Cristina Lima Rocha  
Representante do Instituto Ambiental do Paraná

\_\_\_\_\_  
Pedro Paulo Pereira Jr.  
Representante da SANEPAR

\_\_\_\_\_  
Anderson Marlon Grasel  
Representante da Secretaria do Meio Ambiente



\_\_\_\_\_  
Marco Wasilewski  
Representante do Instituto Gaju

## Relatório da Câmara Técnica do Urbanismo

A reunião iniciou com análise do Alvará de Construção nº 24308/2018-C:

### **1. Análise documental**

- 1.1 **Visto da Vigilância Sanitária** – observou-se a aprovação nas pranchas pela Vigilância Sanitária com data superior a data de aprovação do alvará de construção e conforme Decreto municipal nº 21.632/2017, item G: *“03 vias do projeto de tratamento e destinação final de efluentes sanitários aprovadas pela Divisão de Saneamento e Vigilância Sanitária; A prancha aprovada pela Divisão de Saneamento e Viqilância Sanitária deverá ser anexada antes da expedição do Alvará”;*

*Estando em desconformidade com a legislação municipal, que prevê a necessidade de anuência da Vigilância Sanitária, o projeto foi deferido por aquele órgão municipal, um dia após a emissão do alvará.*

- 1.2 **Projeto de Prevenção de Incêndio** – Alvará de construção foi emitido sem apresentação do Laudo de exigências do Corpo de Bombeiros conforme descrito na Lei nº 1.173/2005, Art. 62 – inciso III: *“Projeto de prevenção contra incêndio e laudo de exigências expedido pelo Corpo de Bombeiros, conforme estabelecido na Legislação Estadual”;*

*Note-se que a legislação municipal, prevê a necessidade de apresentação do projeto de prevenção contra incêndio e o laudo de exigências expedido pelo Corpo de Bombeiros.*

- 1.2.1 *Na época foi solicitado apresentação do Termo de Responsabilidade e a respectiva ART, responsabilizando-se pela elaboração e apresentação do projeto de prevenção de incêndio, com a devida aprovação do Corpo de Bombeiros.*

*O Laudo de Aprovação do Corpo de Bombeiros, foi apresentado na data de 20/01/2020, constatando que as medidas de segurança contra incêndio e pânico estão de acordo com as normas.*

- 1.3 **Estudo de Impacto de Vizinhança** - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) foi apresentado antes da emissão do Alvará de Construção, entretanto não houve publicação da análise, conforme determina a Lei nº 1.170/2005, Art. 15 – inciso IV.

- 1.3.1 *Diante da constatação atual, da ausência de publicação do EIV à época, decidiu-se por nova análise conjunta entre as Secretarias do Urbanismo e do Meio Ambiente. A Secretaria do Meio Ambiente já procedeu com a análise ambiental, com parecer favorável ao deferimento e aprovação do EIV. Após, o processo foi encaminhado para análise da Secretaria do Urbanismo, e, caso seja considerado satisfatório, será encaminhado para publicação.*

### **2. Análise referente ao zoneamento do projeto**

- 2.1 A Lei Municipal nº 1.489/2012, altera a redação do Art. 23 da Lei Municipal nº 1.164/2005, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, passando a constar:

*“Art. 23 – Quando um terreno for atingido por mais de uma zona, os usos e os parâmetros de ocupação serão considerados separadamente em cada parcela do terreno, de acordo com as respectivas zonas; com exceção dos terrenos com testada para a Avenida Atlântica, que deverão ser regidos pela tabela de zoneamento da Zona Balneária – ZB”.*

*Em análise verificou-se que os parâmetros de ocupação está extrapolados no projeto, ultrapassando o coeficiente máximo de 3,5 para a Zona Residencial 03 – ZR3, segundo consta na Lei Municipal nº 1.593/2014, Art. 2º que altera a Tabela do Art. 1º da Lei Municipal nº 1.491/2012.*

TABELA - Valor da Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo

Zona	CA	CAA	CAAZ	VCF
ZB	1,0	+0,50 <sup>(1)</sup>	1,50 <sup>(2)</sup>	2,5%
ZR2	1,0	+ 1,0	2,0	2,5%
ZR3	1,0	+ 2,0 / +2,5 <sup>(2)</sup>	3,0 / 3,52 <sup>(2)</sup>	2,5%
ZR4	1,0	+ 2,0	3,0	2,5%
ZR5	1,0	+ 3,0	4,0	2,5%

<sup>(1)</sup> Permitido para Habitação Transitória 1 e 2;

<sup>(2)</sup> Permitido para lotes com testada mínima de: 20m e área mínima de: 900m<sup>2</sup>.

*Estima-se que para a parcela do lote em ZR3, e conforme a área computável, tal coeficiente de aproveitamento deveria ser pelo menos 5,0 (cinco).*

*Para que se possa afirmar categoricamente, faz-se necessário levantamento topográfico da área de abrangência do zoneamento ZR3 no lote em questão. Porém, reiteramos que o COLIT emitiu a anuência prévia para aprovação do projeto, mesmo após a análise de aprovação do projeto, sendo que, independente do traçado do zoneamento, tal coeficiente de aproveitamento, estaria em desacordo com o disposto no artigo 23 da Lei 1.164/2005, até então, tendo o despacho somente com o pedido de análise e aprovação da EIV.*

- 2.2 Projeção do edifício atinge a Zona Residencial 02 – ZR2 de acordo com o mapa de zoneamento do ano 2005, estabelecido pelo atual Plano Diretor, e não alterado no Decreto Estadual 10855/2014.

*Observa-se que houve aprovação do COLIT, em observância ao mapa apresentado pelo Secretário do Urbanismo na época, de forma irregular por erro gráfico, ao mesmo tempo está provido de um ofício citando que o mapa está com imprecisão gráfica em sua elaboração. Ainda, foi encaminhado outro ofício, mencionando que o atual Plano Diretor, estava em fase revisão, e que o projeto apresentado estava em conformidade com a legislação municipal e com o Decreto Estadual 10855/2014, contudo, da mesma forma, estima-se que a projeção predial atinge uma área construída de 1% (um por cento) do total projetado na ZR2, o que para se ter certeza, dependerá do levantamento topográfico, conforme já mencionado no item 2.1.*

A reunião segue com análise do Alvará de Construção nº 18106/2019-A:

1. **Subdivisão** – Foi constatada em análise que a subdivisão do lote, não segue os parâmetros definidos pelo zoneamento, em que a área subdividida apresenta medidas inferiores do que a definida pela legislação (1164/2005).

*Constatou-se que tal pedido de subdivisão foi solicitado ao requerente, em virtude do art. 23 da Lei 1164/2005, onde equivocadamente, tal lote estaria de frente para a Av. Atlântica, ou seja, sobre os parâmetros de zona balneária, e que pelo certo, o lote se encontra com testada para a Rua Generoso Marques, sendo assim, se enquadra em ZR2 e ZR3.*

*O projeto de subdivisão foi apresentado pelo requerente e houve aprovação pelo município, mesmo contrário à legislação.*


### **CONCLUSÃO**

Diante de todo o exposto, e das irregularidades apontadas, esta Câmara Técnica entende que o presente relatório deve ser encaminhado ao CMUMA, para apreciação.

Guaratuba, 03 de março de 2020.



GLEBERSON CONSTANTINO  
PRESIDENTE



LARISSA VALÉRIO SOUZA MACHADO  
RELATORA



EROS TISSOT SCHUARTZ  
MEMBRO



VILMAR FARIA SILVA  
MEMBRO

