

AO INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA - IPLAN

Processo nº. 2960305/2019 – protocolo: 34/2019
Empreendimento: Condomínio Residencial Campobello Garden

ROTTAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA

LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.863.002/0001-20, com sede na Rua Emiliano Pernetá, 174 – 12º andar, CEP 80.010-050, representada neste ato conforme seu contrato social por **MARIO AUGUSTO ROMERO STRESSER**, brasileiro, engenheiro civil, portador da CI/RG nº 6.126.866-9 – SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 035.019.119-04 e **PAULO RAFAEL FOLADOR**, brasileiro, engenheiro civil, portador da CI/RG nº 5.883.514-5 – SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 008.212.149-42, vem respeitosamente apresentar e requerer o que segue:

Das considerações iniciais:

Em 21/02/2020 fora expedido o ofício de parecer técnico referente à análise do EIV/RIVI do empreendimento em epígrafe cuja implantação será realizada em área já urbanizada e devidamente aprovada no Loteamento Cidade Jardim, o qual fora devidamente aprovado pelo Município através do alvará de construção nº. 005/2019 e devidamente registrado junto à matrícula sob o R3-62.809 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ponta Grossa, PR e pelo IPLAN através do termo de compromisso datado e assinado em 03/05/2017.

Antes de discorrermos a análise quanto ao objeto do parecer técnico final do referido EIV/RIVI, é importante rememorarmos que o respectivo empreendimento trata-se da implantação de casas destinadas à habitação de interesse social do Programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida, as quais serão implantadas em área devidamente urbanizada e aprovada pelo município, conforme informações retro.

Tal urbanização em comento fora analisada pelo Município através do processo nº. 2870190/2016, protocolo 11/2016, a qual disciplinou após análises e do conselho deliberativo do IPLAN as seguintes condicionantes que estariam o vinculando à emissão do habite-se do referido loteamento, a saber:

1. *Apresentação de cópia do contrato firmado entre o empreendedor e a Sanepar, referente a execução das obras de ampliação da rede de abastecimento de água e o sistema de esgotamento sanitário, conforme citado no EIV;*
2. *Apresentação de cópia do contrato firmado entre o empreendedor e a Copel, referente à execução das obras de ampliação da rede de energia elétrica, conforme citado no EIV;*
3. *Entrega do levantamento planialtimétrico e projeto executivo aprovado pela PMPG das obras de implantação do trecho entre o loteamento Cidade Jardim e a rua Florestópolis;*
4. *Projeto executivo da ponte sobre o Arroio Olarias;*

5. *Execução das obras de implantação do trecho entre o loteamento Cidade Jardim e a cabeceira da futura ponte sobre o Arroio Olarias, considerando a abertura de via, pavimentação, obras de drenagem, iluminação pública, execução de passeios e sinalização viária;*
6. *Execução da iluminação pública do acesso do loteamento, conforme consta no EIV;*
7. *Execução de sinalização adequada a pedestres e veículos dentro do loteamento e nos principais acessos, conforme consta do EIV.*

No entanto é importante lembrar que o referido de estudo de impacto de vizinhança apresentado no processo de aprovação do loteamento trouxe uma série de elementos e propostas que visavam a minimização do impacto gerado pelo empreendimento quanto aos temas de impacto social, saúde, educação, transporte e infraestrutura urbana, propondo assim medidas que a implantação deste loteamento poderia adotar para mitigá-los. Entretanto, após análise pelo IPLAN o empreendedor aceitou em conceder ao Município as contrapartidas relacionadas nos itens 1 a 7 retro, reestruturando assim sua previsão orçamentária para execução das mesmas, que por si só, acarretaram um volume financeiro de grande monta, por serem obras de infraestrutura pesada.

Diante do termo de compromisso mencionado e assinado em 31/05/2017, restou ao empreendedor executar a ligação viária entre o loteamento e a cabeceira da futura ponte sobre o Arroio Olarias, a qual será uma importante ligação entre a região leste a oeste e central de Ponta Grossa, fomentando assim a malha e estrutura viária de um dos principais bairros em fase de crescimento como o Cara-Cara e Oficinas, vetores de alto crescimento e qualificação urbana da cidade.

Tal investimento será o equivalente a cerca de R\$ 899.905,50 (oitocentos e noventa e nove mil, novecentos e cinco reais e cinquenta centavos), conforme projetos e orçamento anexo, que deverá ser custeado pelos empreendedores do loteamento, visando assim atender às condicionantes estabelecidas no referido termo de compromisso, tornando assim a urbanização mais eficiente e qualificada para os adquirentes e futuros moradores do loteamento em si e dos bairros próximos, com a melhora urbana e viária que tais obras trarão ao município, que sem sombra de dúvidas poderão trazer novas urbanizações e novos investimentos imobiliários para a cidade com a viabilidade deste novo vetor e sua ligação viária.

Voltando ao escopo inicial da análise no que se refere ao parecer final do EIV objeto do processo nº. 2960305/2019 – protocolo nº. 34/2019, emitido no último dia 21/02/2020, temos que elucidar algumas considerações que se formam essenciais para a análise do assunto. Preliminarmente cumpre rememorar conforme dito acima, que tratam-se de construção de casas voltadas ao interesse social, atreladas ao Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, o qual propõe o acesso à moradia digna, de qualidade e acessível à população de baixa renda.

Tal parecer de análise final no entanto apresenta uma proposição de medidas compensatórias, trazidas abaixo, adicionais às medidas recém requeridas, aprovadas e aceitas pelo empreendedor, como anteriormente mencionadas, quando da recém aprovação do loteamento Cidade Jardim. Tais medidas requeridas neste momento não somente oneram todo o custo de implantação do referido empreendimento como também já haviam sido mensuradas quando da apresentação do estudo de impacto de vizinhança do loteamento, onde foram levantadas e analisadas diversas fontes de informações e de diversas frentes, desde às necessidades sociais, saúde até infraestrutura urbana.

1. **EDUCAÇÃO:** *ampliação do CMEI Profª Helena Parigot de Souza Cruz, contemplando 2 salas de aula, fraldário e circulação*

coberta entre as salas conforme projeto aprovado pela SME;

2. **LAZER:** urbanização nas praças localizadas entre os condomínios;
3. **SISTEMA VIÁRIO:** alargamento e pavimentação da Rua Germano Justus, no trecho compreendido entre a Rua José Arnaldo de Moraes e Rua Luis de Paula, conforme projeto fornecido pelo Iplan;
4. **SISTEMA VIÁRIO:** alargamento e pavimentação da Rua Arnaldo José de Moraes, no trecho compreendido entre a Rua Germano Justus e Edilson Araújo.

Antes de continuarmos com a referida análise é importante verificarmos as reais necessidades das medidas apresentadas acima, senão vejamos, quanto ao item 3 é possível identificar que o trecho compreendido para alargamento e pavimentação da rua Germano Justus entre o trecho da rua José Arnaldo de Moraes e Luis de Paula, mostradas abaixo, já encontram-se pavimentadas, como podemos observar através do sistema “Google Street View” com imagens datadas de 05/2019:

Localização no mapa:

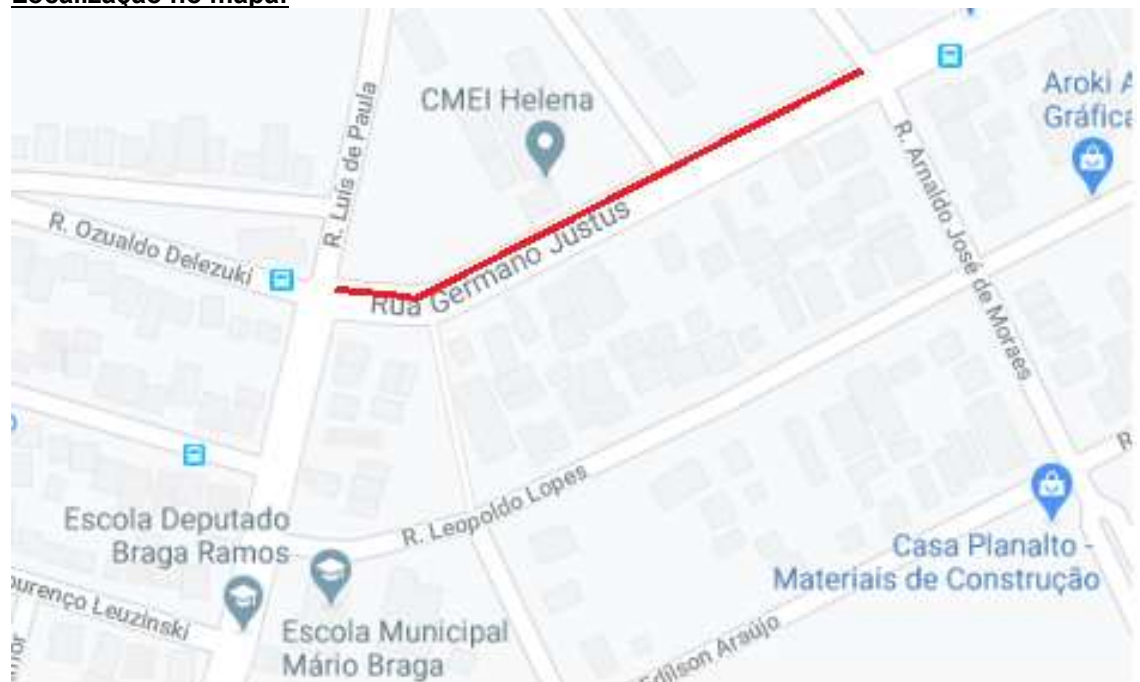


Imagem Google Street View:



Quanto ao item 4 é possível observar que a mesma fora objeto de implantação de loteamento pretérito o qual fora realizada massiva ocupação sem a devida infraestrutura obrigatória quando da implantação do empreendimento, ou seja, hoje estão instaladas habitações sem a infraestrutura viária necessária, conforme observamos nas imagens abaixo:

Localização no mapa:

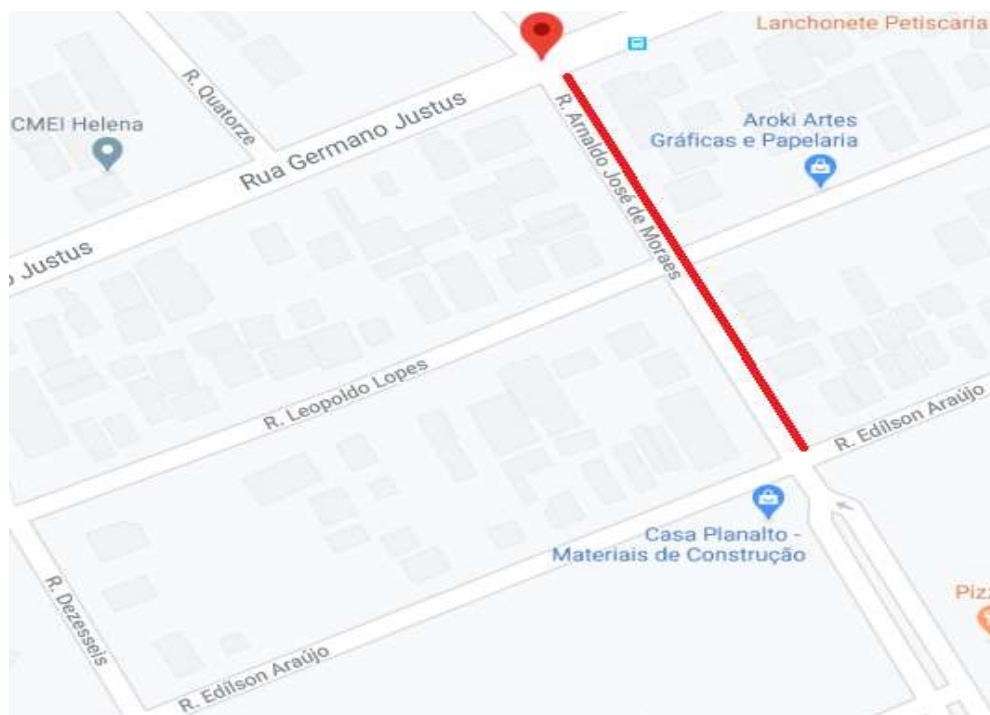


Imagem do Goolge Street View:



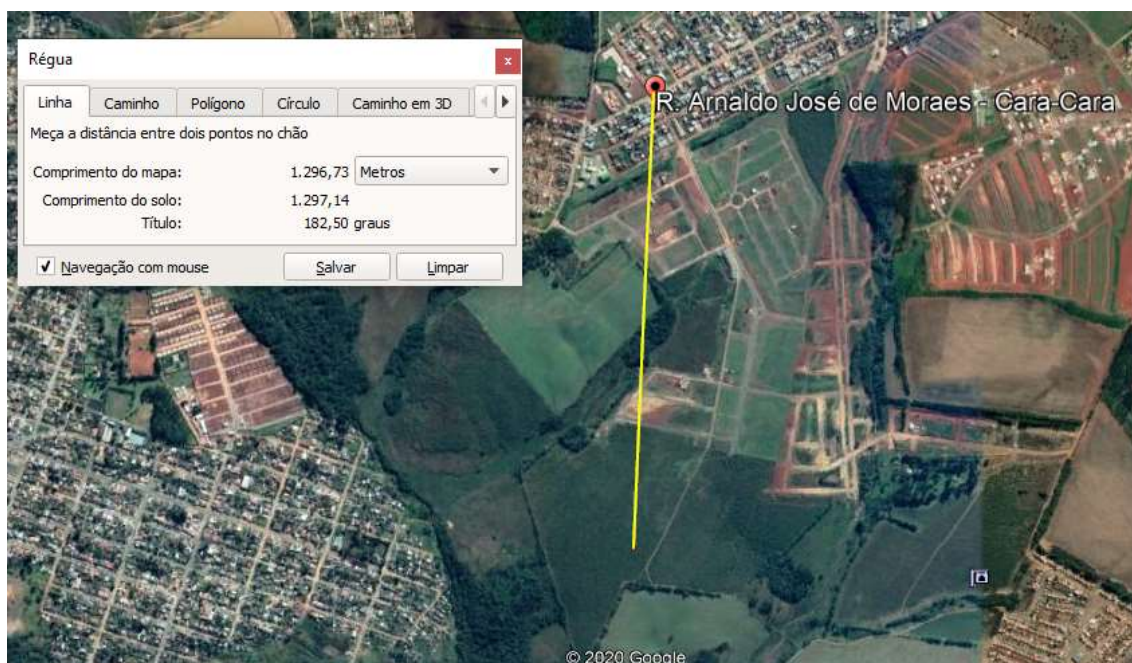
No entanto, preliminarmente é importante mencionar que tais obras de infraestrutura viária de alargamento e pavimentação destas ruas, quando necessárias, são obras de perfil obrigatório ao empreendedor que loteou a gleba em questão, conforme disciplina o artigo 18 inciso V dado pela redação da Lei nº. 9.785/1999, que diz:

“Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

*V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, **que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais** ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;” **(grifo nosso)**.*“

No entanto retomando quanto à análise do EIV/RIVI do loteamento Cidade Jardim, a localização desta rua está distante acima do AID (área de influência direta) do respectivo empreendimento, ou seja, está há mais de 1.000 (mil metros) de raio do loteamento, ou seja, trata-se de uma área abarcada pelo estudo porém sem ligação direta e que afete a circulação das pessoas que habitarão o loteamento ou terão quaisquer impactos à vizinhança ligados à questão de infraestrutura urbana, conforme vemos na imagem abaixo:

Imagem do Google Earth:



Diante disto é possível identificar que não há que se falar em proposição destas obras como mitigação e/ou compensação aos impactos do loteamento Cidade Jardim, preliminarmente pelo fato de que tais ruas estão fora do raio de influência do empreendimento, a rua do item 3 já

está devidamente urbanizada não havendo então possibilidade de alargamento tendo em vista propriedades lindeiras e já construídas, a menos que haja desapropriação por parte do Poder Público e as ruas constantes do item 4 também não consta da área de influência do empreendimento que este gerou ou gerará impacto à localidade, sem levar em conta de que quando da urbanização da gleba o loteador à época se viu obrigado por Lei em executar e entregar tais infraestruturas ao Município.

Entretanto quanto ao projeto sob responsabilidade desta, é sabido que a implantação destas casas em comento carregará uma demanda de serviços públicos e infraestrutura adequada à circulação e urbanidade dos adquirentes e futuros moradores, no entanto tais necessidades já foram previamente previstas quando do estudo para implantação do loteamento, e abrindo um parêntese quanto à análise, é notório e de conhecimento comum o contexto histórico do desenvolvimento urbano de grandes cidades ou cidades emergentes, que ao redor do Brasil observa-se a surgência de novos núcleos urbanos implantados através de loteamentos ou condomínios de lotes que multiplicam o número de habitações ulterior à concepção dos mesmos, gerando assim duas ou mais unidades habitacionais em um único lote. Casas estas construídas muitas vezes por pessoas isoladas, mas muitas delas por pequenos construtores que ao longo do tempo vão construindo diversas unidades com a junção de poucos lotes e assim formam espécimes de condomínios horizontais.

Outro ponto relevante que é preciso mencionar neste momento é que a empreendedora do condomínio de casas objeto do parecer em comento é a mesma sócia do empreendimento Loteamento Cidade Jardim, que por sua vez só está ocorrendo dado ao fato da aprovação do respectivo condomínio para construção das unidades habitacionais, fato este que torna-se uma única viabilidade técnico-financeira, ou seja, os custos a serem desembolsados com medidas mitigadoras ou compensatórias serão de objetivo comum, ou seja, para implantação do loteamento e respectivo condomínio.

Entretanto o empreendedor, seguindo as disposições legais, dos estudos e de diversos outros condomínios aprovados, em fase de construção ou entregues por esta construtora e incorporadora, destinou uma verba neste projeto de condomínio de aproximadamente R\$500/uh, ou seja, um volume de cerca de R\$ 227.007,33 (duzentos e vinte e sete mil, sete reais e trinta e três centavos), conforme orçamento anexo, para oferecimento às complementações ao EIV do loteamento Cidade Jardim, que neste caso apresentou ao corpo técnico a realização do projeto e urbanização das praças entre os condomínios. Tal medida vem a corroborar com as demais outras medidas já assumidas no termo de compromisso do respectivo loteamento, que por si só cumprem o papel de mitigar impactos tendo em vista o seu volume de obras de infraestrutura e serviços públicos que irão ofertar à comunidade.

Por fim ressalta o empreendedor que todos os seus condomínios tramitados, aprovados e construídos na cidade foram entregues sempre adotando boas medidas e implantando obras de contrapartidas compensatórias de qualidade e que proporcionaram um melhor desenvolvimento da cidade, todas estas sempre muito bem aceitas pelo Poder Público, clientes e sociedade em geral.

Do requerimento

Diante destas considerações e proposições, entende o empreendedor que tais medidas compensatórias já assumidas no termo de compromisso do loteamento Cidade Jardim e a urbanização das praças entre os condomínios já somam uma grande importância e consolidam por completo todas as medidas cabíveis para mitigação dos impactos ocasionados pelo empreendimento. Ressalta ainda que, se tais lotes fossem comercializados individualmente, tal ocupação se daria de forma descontrolada e sem obrigação de serem adotadas medidas compensatórias de construtores individuais, visto que estas edificações não estariam disciplinadas na legislação quanto a EIV/RIVI, fato este que reforça o compromisso da empresa em construir as moradias dignas e entregar ao município e população obras de melhoria de

infraestrutura que somarão ao desenvolvimento da cidade, as quais estão sendo propostas neste momento.

Por fim **requer que como medida mitigadora e compensatória para o processo nº. 2960305/2019, protocolo nº. 34/2019, seja deferida como a urbanização das praças entre os condomínios**, pois estas se somarão às medidas assumidas no termo de compromisso do EIV do loteamento Cidade Jardim e comporão medidas de urbanidade para a região direta e cidade de Ponta Grossa/PR.

Sem mais para o momento,
Pede e aguarda o deferimento.

Curitiba, 20 de março de 2020.

ROTTAS
CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.