



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA
CNPJ: 76.175.884/0001-87
Estado do Paraná
Exercício 2017

1ª VIA

DOCUMENTO



Processo 1520076/2017

Interessados

Requerente: 2232290 LARocca PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Protoc. em: 1052 SMARH - Departamento de Atendimento ao Cidadão.

Assunto: 83 I - Recurso

Data Inicial: 01/06/2017 09:08

Local Inicial: 424 IPLAN - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa

Situação: Em trâmite

Resultado:

Observações: REFERENTE AO EIV DO LOTEAMENTO BAIRRO NOVO

Atenção: Somente serão prestadas informações referente ao processo com apresentação deste.

Telefone Protocolo: (042) 3220-1364 - Internet: <http://www.pontagrossa.pr.gov.br>

Consulta do andamento processual: <http://www.pontagrossa.pr.gov.br/consulta>

EXMO. SR. PRESIDENTE DO CONSELHO DELIBERATIVO DO
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA

RECEBIDO
Em 11/05/2017
Plyana Zanoni
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa

JOEL LARocca NETO e LARocca PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

empreendedores do Loteamento Bairro Novo, nesta cidade, tendo recebido em 18/05/2017 a correspondência (datada de seis dias anteriores) denominada "Parecer Técnico Conclusivo" emitida por esse Instituto a respeito do seu Estudo de Impacto de Vizinhança, realizado em respeito à Lei 12.447/2016, vêm perante V. Exa. interpor o presente

RECURSO

como manifestação de sua total inconformidade com o teor do documento citado. O parecer proclama ser uma decisão que teria sido tomada pelo Conselho Deliberativo do IPLAN na sua terceira reunião ordinária de 2017, na sala de reuniões do Gabinete do Prefeito Municipal, em data de 08 de maio do corrente ano. No parecer se solicita, entre outras medidas, a doação de parte da área do lote de matrícula 58.860, conforme descrito no item 4.3 da correspondência citada, supostamente para alargamento da Avenida Sebastião Bastos, que serve de acesso ao imóvel onde se pretende implantar o empreendimento.

1. Histórico

Cumpre informar preliminarmente que a gleba onde foi projetado o Loteamento Bairro Novo (descrita na matrícula 58.860) é parte desmembrada da Chácara São Pedro, que incluía os loteamentos onde foram implantados núcleos residenciais do programa Minha Casa Minha Vida, denominados Londres e Panamá. Quando da repartição do imóvel original, coube aos recorrentes e seus então sócios, Cristine Schubert Esperidião Miró Guimarães e Juarez Slaviero Miró Guimarães a parcela São Pedro C, com 9,9 hectares, que foi posteriormente dividida amigavelmente em duas porções, cabendo aos recorrentes (que, em parte, incorporaram sua parte à empresa acima nominada), a área de 33.008m², onde foi projetado o loteamento ora em exame, com 51 lotes (2 deles de vocação comercial), uma área institucional e uma área verde. A área já pertence ao perímetro urbano do município desde 2009, através da Lei 10.134.

Sobre a Chácara São Pedro, corria uma estrada municipal (hoje Avenida Sebastião Bastos), inteiramente contida, nesse trecho, em terra particular (foto da Fig 1A, de data anterior à implantação do Residencial Panamá), a qual servia como acesso às duas pequenas hidrelétricas da Companhia Paranaense de Energia e foi utilizada, após 2009, como acesso para os canteiros do loteamento Panamá (foto da Fig 1B).

3
L

Figura 1A
Estrada rural
(antes de 2010)



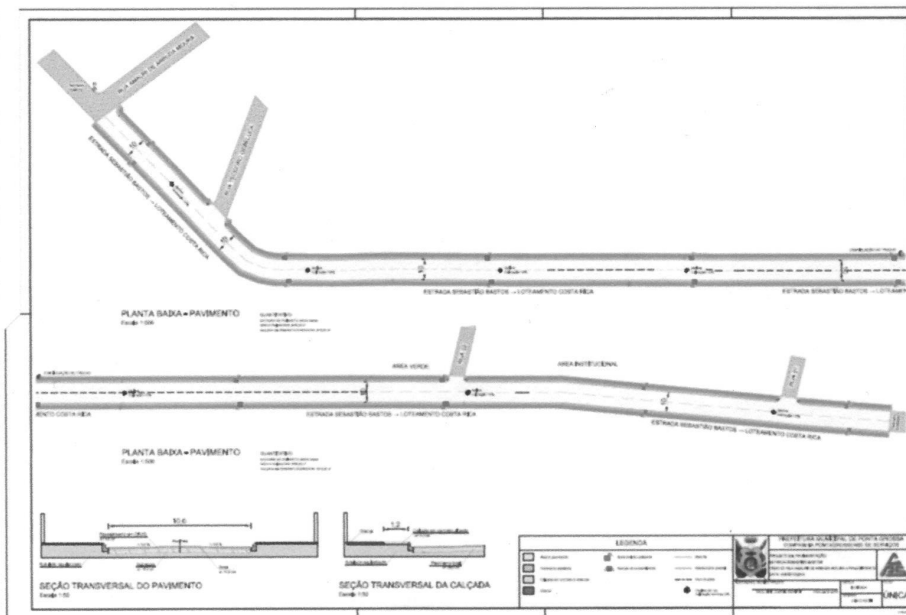
Figura 1B
Estrada servindo de acesso ao canteiro
(ao fundo obras do Residencial Londres)



Note-se que em nenhum momento, foi a área destinada à estrada (posteriormente avenida) adquirida pelo Município, não tendo sido nem mesmo decretada de utilidade pública para fins de desapropriação. **A obra de engenharia representada pela implantação da avenida representa um óbvio esbulho da propriedade privada, a ser cobrado em Juízo.**

Essa obra, por estar na região fronteira entre a gleba dos recorrentes e o loteamento vizinho, foi implantada sobre uma faixa de 3,6m de largura do Residencial Panamá e outra faixa de 12,40m de largura do Residencial Bairro Novo, invadindo uma área de 1.368m² dos recorrentes, que pode ser avaliada, *grossa modo* como terra nua, em pelo menos 27.360 reais.

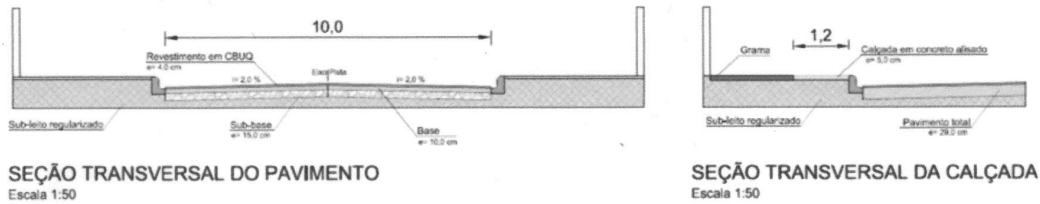
Figura 2
Planta da Avenida Sebastião Bastos, de autoria da PMPG



A transformação da estrada em avenida, realizada seguindo o projeto de autoria da engenheira civil Josélia Ranieri, da Companhia Pontagrossense de Serviços, pertencente à Prefeitura Municipal, utilizou uma faixa total de 16,00m, dos quais 10,00m constituem a pista de rolamento, com passeios de 3,00m de cada lado. A seção se encontra centralizada na faixa implantada (Fig 3). Cada passeio tem uma faixa de calçada pavimentada com 1,20m.

A
L

Figura 3
Seções transversais copiadas do projeto (ampliadas da Fig 2)



Seja por temor de suscitar reações adversas dos confrontantes (a invasão de terras particulares pela avenida ocorreu também nos vizinhos ao sul e, em menor proporção, ao norte, sendo alguns deles pessoas politicamente poderosas), a Prefeitura eximiu-se de lançar a contribuição de melhoria sobre os imóveis beneficiados com a obra pública. Desse modo, esquivou-se de um possível encontro de contas no cotejo entre o valor das áreas particulares invadidas e o valor do eventual tributo, sendo que, em vista do Art. 219 da Lei Municipal 6.857/2002, a possibilidade de cobrança do tributo já prescreveu:

Art. 219 (...)

§ 6º - O lançamento da contribuição de melhoria será efetuado no máximo em 60 (sessenta) dias, após a conclusão da obra pública realizada pela administração direta ou indireta, sob pena do Poder Executivo Municipal não poder vir a lançar o tributo. (Redação acrescida pela Lei 10.662/2011)

Tal desmazelo tributário da gestão municipal obviamente fere a Lei de Responsabilidade Fiscal e deverá ser levado à apreciação do Ministério Público, para que tome as providências que o caso requer.

As fotos da Fig 4 (A até D) mostram diversas fases da execução da avenida, sendo perceptível a invasão de terras particulares.

O esbulho praticado pelo Município não pode ser considerado decorrente de ignorância sobre a condição fundiária local, pois ainda por ocasião do desmembramento das partes da Chácara São Pedro, em 2009, a planta arquivada junto ao Cadastro Técnico Municipal claramente destacava a faixa viária correndo sobre terreno particular.

W. J. S.
H

Figura 4A
Obras da avenida



Figura 4B
Obras da avenida



5
L

Figura 4C
Obras da avenida

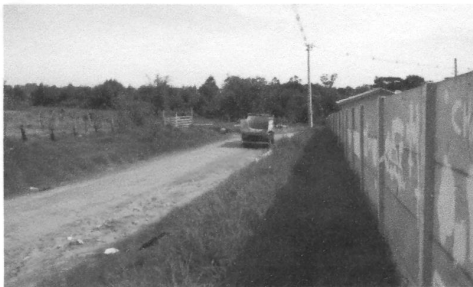


Figura 4D
Obras da avenida



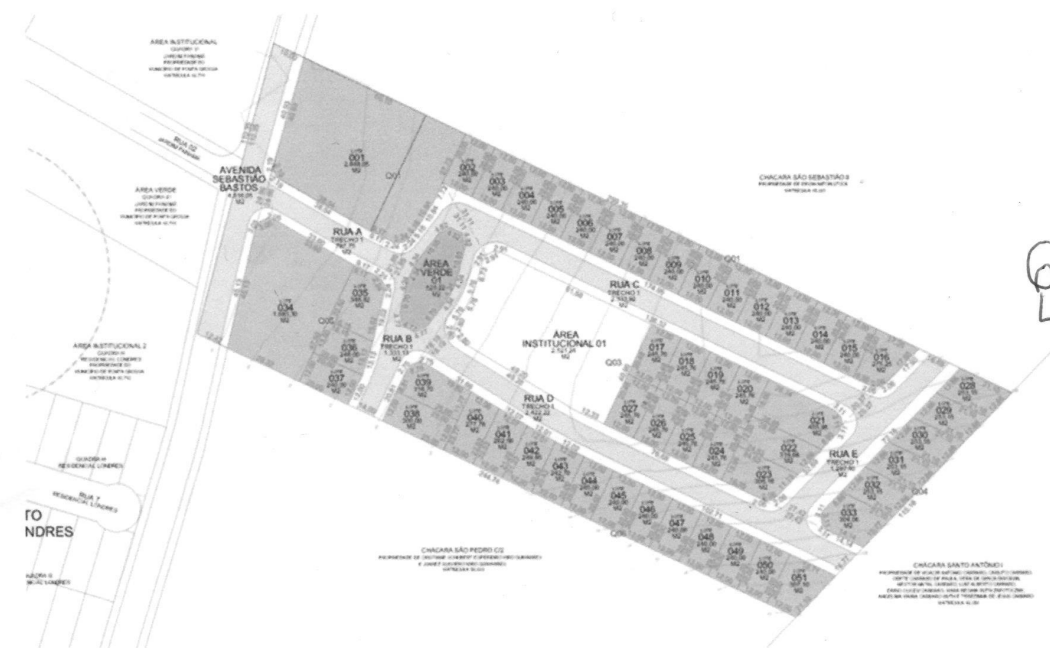
Não somente a comunidade foi lesada nesse processo de implantação de obra pública em terreno particular sem prévia aquisição: também os recorrentes o foram, na medida em que lhes foi vedada a possibilidade de desmembrar os lotes comerciais fronteiros à avenida, cuja venda certamente muito contribuiria para aliviar o seu cronograma de dispêndios. Em um dos lotes fronteiros (ver Figs 5 e 6), já estava projetado e se encontrava em fase de negociação prévia com interessados um centro comercial com 15 unidades, uma delas um supermercado de vizinhança, que já estaria servindo à população dos conjuntos habitacionais vizinhos, manifestamente carentes de comércio vicinal desde a inauguração do primeiro, há cerca de sete anos.

Figura 5
Centro comercial projetado



col.
S
H

Figura 6
Projeto do Residencial Bairro Novo



Restou aos recorrentes, para regularizar a situação, apenas a opção de fazer um loteamento sobre a gleba, repassando a área atingida pela avenida para a municipalidade, como parte dos 35% da área de gleba que devem ser doados à municipalidade, por força da Lei Federal 6.766/1979. Por conta dessa alteração de projeto, foi necessário um novo levantamento topográfico, que recuou a cerca, há muito tempo implantada, em 3,00 metros, só para respeitar o projeto da Companhia Pontagrossense de Serviços.

Já estava o Loteamento Bairro Novo pré-aprovado, com análise dos departamentos de Urbanismo e de Planejamento Urbano da Secretaria de Planejamento, quando sobreveio a promulgação da Lei 12.447/2016 que instituiu o Estudo de Impacto de Vizinhança no município de Ponta Grossa. Renunciando participar de uma pendenga judicial que certamente lhes seria favorável, em vista da não retroatividade da legislação, os recorrentes aceitaram mandar realizar um EIV (estudo de impacto de vizinhança), que foi apresentado ao IPLAN para análise já em 13/12/2016, tendo sido solicitados complementos, os quais foram entregues em 05/04/2017.

No complemento de EIV apresentado à equipe técnica do IPLAN, os recorrentes frisaram não haver absolutamente nenhuma mitigação a implantar, em face do pequeno porte do loteamento, motivador de reduzidíssimos impactos sobre o sistema viário, o sistema escolar, o sistema de saúde pública e as redes de infraestrutura, que, de qualquer modo, são obrigação dos loteadores. Naquele documento, contudo, indicaram os ora recorrentes medidas que poderiam ser pensadas como compensatórias, mas que na verdade eram apenas “gentilezas urbanas” ofertadas pelo empreendimento. Eram elas:

- a) a implantação da iluminação viária no trecho da Avenida Sebastião Bastos situado entre o viaduto da entrada do loteamento Londres e a entrada do Bairro Novo (fora da gleba que está sendo loteada), que pende mais para a condição de gentileza urbana do que como compensação por um improvável impacto;
- b) o projeto e obra de paisagismo da área verde do loteamento Londres, também fora da gleba ora parcelada, dotando-a não somente de vegetação arbórea (a área

Cal.
[Handwritten signature]

é hoje campestre) mas também de equipamento de recreação infantil, bancos e caminhos para pedestres, evitando a continuidade da invasão do bem público pelos proprietários vizinhos;

- c) tendo em vista o excessivo volume de drenagem conduzido ao Lajeado Novo após a implantação dos conjuntos do MCMV, a drenagem do Bairro Novo será conduzida à área verde acima citada, por conta dos loteadores, para que tome outro encaminhamento e, portanto, atenuar o impacto que os loteamentos vizinhos causaram ao sistema hídrico local.

L

O “parecer técnico conclusivo” do IPLAN, em seu item 4, incorporou as sugestões de “gentilezas urbanas” como exigências para o “habite-se” (como se loteamentos tivessem emissão de habite-se, termo que só se aplica a edificações). Tendo em vista a deliberação do Conselho Deliberativo do IPLAN, contra a qual se insurgem os recorrentes, as ofertas acima listadas estão sendo retiradas através deste instrumento, em face do que deve ser inteiramente refeito o item 4 do “parecer técnico conclusivo”, com a eventual listagem de medidas compensatórias que sejam coerentes com os impactos que o loteamento não produz e que se situem na faixa de custo prevista pelo Decreto 12.951/2017, que regulamenta a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança, e dá outras providências, reproduzida na Fig 7.

Figura 7

Tabela do Anexo I do Decreto 12.951

**USOS RESIDENCIAIS, CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS
PORCENTAGENS**

NÍVEL DE IMPACTO POR NÚMERO DE UNIDADES	PORCENTAGEM
<= 150	0,5 a 1%
> 150 e <= 300	1% ou 2%
> 301 e <= 500	2% a 3%
Nos empreendimentos acima de 500 unidades, acrescentará 0,25% a cada 50 unidades acrescentadas ao projeto.	

A propósito, considerando o orçamento que os recorrentes apresentaram ao próprio IPLAN e que deve estar anexo ao protocolado de análise do EIV, o empreendimento a ser implantado tem um custo de R\$ 729.163,89 e, estipulando um preço para a gleba, de R\$ 20,00 por metro quadrado médio, um preço de terra nua de R\$ 660.175,40 totalizando assim R\$ 1.389.339,29. A aplicação do percentual máximo lançado na tabela do Anexo I do Decreto 12.951 conduz ao limite de custo das compensações a 13.893 reais, valor que é inferior à metade da dívida contraída pelo Município com os recorrentes, causada pela invasão da faixa de 12,40m na lateral da Avenida Sebastião Bastos.

2. Alargamento da Avenida Sebastião Bastos

A listagem das exigências que o Conselho do IPLAN intenta impor aos recorrentes para que seja emitido o “habite-se” (sic) do loteamento incorpora também alguns itens que haviam sido propostos pelos ora recorrentes e que estão sendo retirados da proposta, um item especialmente lesivo ao empreendimento, qual seja, a “doação de parte da área do lote de matrícula 58.860...” cujo memorial descritivo conduz a uma faixa de 20,00m de largura, talvez para reconfigurar a Avenida Sebastião Bastos como uma provável via coletora.

Trata-se de uma diretriz viária totalmente arbitrária, já que nem na Lei Municipal 4.841/1992, lei do sistema viário ainda vigente, nem nos trabalhos que foram realizados pelo IPLAN em

col.

2006 visando a revisão do Plano Diretor e que não chegaram sequer a votação na Câmara de Vereadores, há qualquer menção a via coletora nessa região.

Além disso, o anteprojeto de lei do sistema viário que não chegou a ser apreciado pelos edis, mas que certamente foi objeto de sistemáticos estudos técnicos, prevê uma distancia entre alinhamentos de apenas 18,00m. A Fig 7, reprodução da tabela do Art. 12 do anteprojeto de lei constante do Plano Diretor de 2006 o demonstra:

8
L

Fig 8
Reprodução do Art. 12 da proposta de Lei do Sistema Viário
Plano Diretor de 2006

Art. 12. Na área urbana a abertura de novas vias obedecerá às seguintes características funcionais e geométricas assim como os perfis das vias conforme estabelecido no anexo 02:

	EIXOS	INTER-BAIRROS	COLETORAS	LOCAIS
DISTÂNCIA MÍNIMA ENTRE PASSEIOS	20,00 m	20,00 m	12,00 m	11,00 m
LARGURA MÍNIMA DOS PASSEIOS	3,00 m	3,00 m	3,00 m	2,50 m
DISTÂNCIA MÍNIMA ENTRE PREDIAIS	26,00 m	26,00 m	18,00 m	16,00 m
RAIO MÍNIMO DE CONFLUÊNCIA*	8,00 m	8,00 m	8,00 m	6,00 m
TIPO DE PAVIMENTAÇÃO	Asfalto	Asfalto	Asfalto, bloco de concreto ou poliedro	Bloco de concreto ou poliedro
CICLOVIAS	INDICADO	INDICADO	POSSÍVEL	POSSIVEL
FAIXA EXCLUSIVA DE ÔNIBUS**	INDICADO	INDICADO	NÃO	NÃO

Trata-se, ainda, de uma exigência desconectada da simples aritmética: como a faixa invadida na face do Residencial Panamá é de 3,60m e a faixa invadida no Residencial Bairro Novo é de 12,40m, a transformação dessa última para uma largura de 20,00m propiciará uma caixa-de-rua de 23,60m, cerca de 5,60m maior que a necessária para uma via coletora.

Mesmo admitindo, apenas *ad argumentandum*, a conveniência de uma via privilegiada na malha viária dos conjuntos habitacionais do nordeste urbano, é o caso de frisar que o próprio Município, através de sua empresa subsidiária, já a configurou, em agosto de 2015, com uma faixa pavimentada de 10,00m de largura (suficiente para três faixas de rolamento) e passeios com a dimensão recomendada pela lei viária (Ver foto da Fig 8).

Figura 9
Avenida Sebastião Bastos como implantada atualmente



la.
M

Não agiu erroneamente a Secretaria que aprovou o eixo viário, pois embora sejam previstos novos loteamentos na região, eles não se servirão apenas da Avenida Sebastião Bastos para o seu escoamento. Somente se servirão da avenida 50% dos moradores do Residencial Panamá (os outros 50% escoarão seguros através do Residencial Londres), a totalidade dos moradores do Bairro Novo e do Residencial Costa Rica e, ainda, 50% dos futuros moradores do Jardim das Flores, que, mesmo contando com os condomínios internos lá projetados, chegam a 1.600 moradias. O total de 2.281 moradias será habitado por até 7.161 pessoas. Mesmo que se tratasse de famílias de alto poder aquisitivo, com um veículo cada 2 pessoas, ainda assim a frota completa que passaria pela avenida não passaria de 3.580 carros, que, no horário de pico, seriam capazes de produzir um volume de 358 carros por hora, mais ou menos um terço da capacidade de uma faixa...

Frise-se que não se vislumbra possibilidade de expansão do perímetro urbano na direção nordeste em vista de ser essa região uma área de proteção ambiental (APA) e da eventual implantação do assim chamado Contorno Norte e mesmo que houvesse tal possibilidade, os 10,00m de pista pavimentada da avenida projetada pela CPS absorveriam aumento de população de até 20 mil pessoas!

Trata-se, por fim, de uma exigência que agride a geometria, não só no exagero imposto à largura da via, mas também na criação de uma assimetria da seção transversal,

Figura 10A

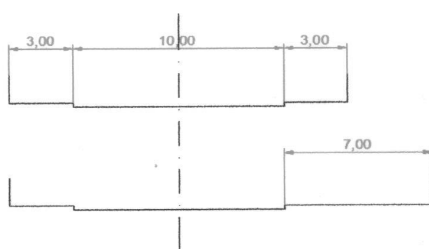
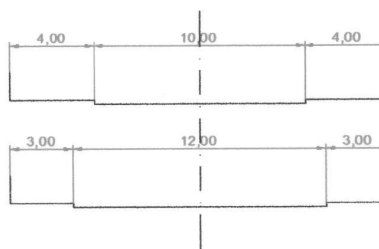


Figura 10B



A parte superior da Fig 10A mostra a seção transversal atual, que servindo mais que satisfatoriamente ao tráfego; a parte inferior da mesma figura mostra o que ocorreria com a "doação da faixa de 20,00m" que consta do item 4.3 do "parecer técnico conclusivo". Caso fosse necessária realmente uma via coletora nessa região (contrapondo-se à decisão implícita no projeto de agosto de 2015 da própria Prefeitura, que criou uma via local "reforçada"), seria o caso de decretar alargamento de 1,00m em ambos os lados da via, levando a largura total de 16,00 para 18,00 metros. Mais tarde, mediante alargamentos de 1,00m em cada lado da faixa pavimentada, se chegaria à seção transversal de uma via coletora.

Trata-se, por fim, de uma exigência absolutamente ***direcionada a prejudicar apenas*** este empreendimento. Logo ao norte do Bairro Novo, situa-se o loteamento Jardim das Flores, em processo de aprovação, para cuja finalidade já foi desmembrada a área destinada à Avenida Sebastião Bastos, respeitando o alinhamento implantado pela Companhia Pontagrossense de Serviços a mando da Prefeitura Municipal, configurando uma via com caixa total de 16,00m. Desconhece-se qualquer iniciativa do poder público municipal em decretar alargamento do trecho da mesma avenida situado entre a ponte do Rio Verde e a entrada do loteamento Lagoa Dourada II, esse sim, objeto de convergência de tráfego (além do Lagoa Dourada II, o trecho ainda escoará o afluxo dos loteamentos Jardim das Flores e Morada das Águas), justificando, ***ai sim***, uma via coletora, já a curto prazo.

Handwritten signature and initials.

3. Consequências da “doação” exigida

A pretensa exigência lançada como item 4.3 do “parecer técnico conclusivo” é, na verdade, uma tentativa de acobertamento do esbulho representado pela abertura da avenida em terras particulares. Trata-se, é forçoso concluir, de forçar os interessados a “doar” a faixa que deveria ter sido desapropriada e não foi.

Além dessa alarmante faceta, que muito diz acerca da “seriedade” dos agentes públicos envolvidos no presente processo de análise, resta outra, relacionada com as questões registrais imobiliárias: a única forma de individualizar a faixa a ser “doada” seria através de desmembramento. No entanto, esse eventual desmembramento privaria a gleba que se está loteando de uma testada para um logradouro público, o que transformaria a gleba toda em uma área encravada. Não há sequer um registro de imóveis no país que permita registrar área urbana encravada.

Nesse caso, o loteamento como um todo estaria inviabilizado. A conta de lucros cessantes que seria cobrada na Justiça certamente ultrapassaria os dois milhões de reais.

4. Aspectos financeiros

Tendo em vista o que foi exposto, os empreendedores ora recorrentes já foram prejudicados financeiramente nos seguintes aspectos:

- (a) Tiveram parte de seu imóvel invadido pelo poder público para a abertura de uma via pública sobre área particular, sem nenhum tipo de indenização (no mínimo 27.360 reais).
- (b) Foram obrigados a contratar topógrafo para marcação do novo alinhamento do remanescente do terreno em relação à Avenida Sebastião Bastos (1.000 reais).
- (c) Tiveram que contratar a empresa que elaborou o estudo de impacto de vizinhança (EIV) sem que houvesse obrigação legal de realizá-lo, uma vez que o projeto já se encontrava em análise, com direitos adquiridos.
- (d) Perderam a oportunidade de desmembrar os lotes comerciais frontais que teriam proporcionado renda inicial para a implantação do empreendimento.
- (e) Têm perdido tempo e dinheiro respondendo a colocações descabidas no próprio processo de apreciação do EIV aqui referido

e, agora, por fim,

- (f) sofrem o achaque de uma “doação” de 838m² adicionais aos 1.368m² já invadidos, situados na parte frontal e mais valiosa da gleba (não menos de 293.300 reais de área comercializável que deixaria de ser vendida).

5. Aspectos não-financeiros

É mister que se registre, pela gravidade do ocorrido, algo que “não tem preço”.

Os representantes dos ora recorrentes, informados da 3ª Reunião Ordinária do Conselho do IPLAN, onde seu estudo seria apreciado, dirigiram-se ao prédio da Prefeitura Municipal na tarde do dia 08 de maio de 2017, onde a reunião se realizava, a portas fechadas (embora se tratasse de assuntos de interesse público, num prédio público, reunindo, afora os conselheiros voluntários, funcionários sustentados pelo orçamento público). A intervalos irregulares, os representantes das empresas cujos EIVs estavam sendo apreciados, eram convidados a ingressar na sala de reuniões, onde podiam debater aspectos relacionados com medidas mitigatórias, compensatórias, ou outros detalhes acerca de seus empreendimentos. Essa reunião fechada, que momentaneamente foi aberta aos representantes das outras três

6
L

[Handwritten signatures and initials]

empresas, não foi franqueada aos arquitetos dos ora recorrentes, que se retiraram do recinto três horas depois de uma longa espera sem atendimento, ao longo das quais receberam apenas o amável e atencioso acompanhamento do Chefe de Gabinete da Municipalidade, do Prefeito Municipal e de alguns secretários municipais que chegavam para a reunião seguinte, a ocorrer no mesmo local. f
L

A deselegância do gesto impactou fortemente um dos subscritores do presente recurso, ex-presidente e ex-conselheiro desse IPLAN e, embora configure apenas mais um desimportante incidente ao longo de uma vida profissional cujo valor independe da apreciação dos membros desse conselho, é aqui registrada como contribuição ao histórico da grosseria nativa. Mesmo após algumas gerações, o registro deste desabafo, escrito e arquivado em processo oficial, estará disponível para os historiadores do futuro.

6. Requerimento

Requer-se, como objeto do presente recurso, seja reexaminada a questão e emitido novo “parecer técnico conclusivo” sobre o EIV do loteamento Residencial Bairro Novo, retirando todas as exigências do item 4. Poderão ser citadas, não como medidas compensatórias, mas como “gentilezas urbanas” livremente ofertadas pelos empreendedores, tão somente a manutenção da cortina vegetal ao norte do loteamento até o encerramento das atividades agrícolas do terreno vizinho e o o encaminhamento do efluente pluvial ao arroio que nasce no conjunto Panamá, como forma de reduzir o impacto que os empreendimentos MCMV tem causado, irresponsavelmente, no arroio Lajeadinho.

Termos em que
Pede deferimento.

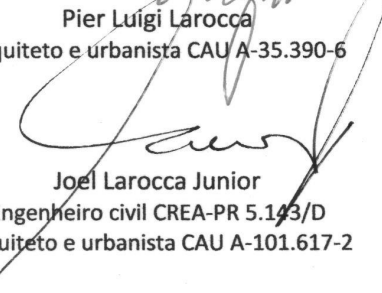
Ponta Grossa, 31 de maio de 2017.



Clarissa de Almerda Lima
Arquiteta e urbanista CAU A-36.367-7



Pier Luigi Larocca
Arquiteto e urbanista CAU A-35.390-6



Joel Larocca Junior
Engenheiro civil CREA-PR 5.143/D
Arquiteto e urbanista CAU A-101.617-2