



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA
CNPJ: 76.175.884/0001-87
Estado do Paraná
Exercício 2020

DU

02

1ª VIA

DOCUMENTO



ORIGINAL

Processo 290141/2020

Interessados

Requerente: 2279937 A.L.O.S EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Protoc. em: 424 IPLAN - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa

Assunto: 2213 U - Recursos EIV.

Data Inicial: 29/01/2020 13:08

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

Engº Orlando

IPLAN

Engº Orlando

IGM

Engº Orlando

Situação: Em trâmite

Resultado:

Observações: RECURSOS REF. PROCESSOS 2900255/19 - 2900256/19 - 2900257/19 - 2900258/19 E 2900261/19 - EMPREENDIMENTO : JARDIM PORTO FELIZ

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>

02

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

ALOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Bruno Filgueira, inscrita no CNPJ sob o nº 13.708.972/0001-87, representada por seus administradores **GUSTAVO GOLIN MACEDO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 4.337.771-1 (PR), inscrito no CPF nº 026.325.239-66, com escritório na Rua Bruno Filgueira, 2434, Bigorrrilho, Curitiba/PR, CEP 80710-530, e **ALEXSSANDER MARTINI DOETZER**, brasileiro, casado, administrador, portador do RG nº 3.872.821-0 (PR), inscrito no CPF nº 496.553.709-25, com escritório na Rua Bruno Filgueira, 2434, Bigorrrilho, Curitiba/PR, vem por meio do presente, expor e requerer o que segue.


Considerando os Pareceres Técnicos Finais EIV/RIVI dos processos nº **2900255/2019, 2900256/2019, 2900257/2019, 2900258/2019 e 2900261/2019**, emitidos em 11/12/2019, a **Requerente**, a qual é incorporadora dos empreendimentos em análise nos referidos processos, situados em JARDIM PORTO FELIZ, Bairro do Contorno, quadrante SO em Ponta Grossa/PR, vem requerer a **RECONSIDERAÇÃO** da análise feita pela Comissão de Análise de EIV, conforme os argumentos que passa a expor.

Em 24/06/2019 foram feitos os protocolos de Alvará de Construção nº 1750159/2019, 1750157/2019, 1750165/2019, 1750154/2019 e 1750162/2019. Neste período era vigente a **Lei Municipal nº 6.329/99**, que regulamentava o zoneamento de uso e ocupação do solo. Referida lei dispunha que:

Art. 28 (...) § 7º - Respeitado o disposto na Tabela II, parte integrante desta lei, quanto aos índices urbanísticos das Zonas Residenciais 2, 3 e 4 (ZR2, ZR3, ZR4), será permitido desdobro com lote testada mínima de 6m (seis metros), desde que seja para empreendimento habitacional em áreas acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Desta forma, o empreendimento cumpriu as exigências da lei vigente à época, observando a orientação do dispositivo supracitado no que se refere a testada mínima de 6 metros. Entretanto, em 15/10/19 foi publicada a **Lei Municipal nº 13.570/19**, a qual alterou o artigo 28, passando a dispor o que segue:

Art. 28 (...) § 7º - Respeitando o disposto na Tabela II, parte integrante desta lei, quanto aos índices urbanísticos das Zonas Residenciais 2, 3, e 4 (ZR2, ZR3 e ZR4), poderá ser permitido sublotes com testada mínima de 6,5 (seis metros e cinquenta centímetros) e área mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), desde que respeitadas as características urbanísticas e peculiaridades do local do empreendimento e a aprovação do respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.



A

PGM.

Para parecer
jurídico ref.
Recurso EIV.

Em

19/02/2020.

Ao IPLAN
conforme solicitação

E- 02/03/2020

[Handwritten signature]

Oriando Sérgio Henneberg
Eng. Civil / PMPG/ SMP
CREA nº 12.928-D/PR

[Handwritten mark]
Rafaela Sangalli
Arquiteta e Urbanista
CAU 170190-8

PGM
RECEBIDO
EM 20/02/2020

RECEBIDO

EM 03/03/2020

Sylvana Zanon
Coordenadora de Pesquisa e
Estratégia Iplan / 26.636

Ao

D.U.

Para atender a
cota da P.G.M.

AO
DU

A/C ENG. ORLANDO

Para anexar o Alvará de Construção
em questão, bem como informar qual era
a lei vigente quando do deferimento da
referida outorga.

Ponta Grossa, 28/02/2020.

[Handwritten signature]
Andressa Maria Bechinski
Assessora

Procuradoria Administrativa - PGM

[Handwritten signature]
Sylvana Zanon
Coordenadora de Pesquisa e
Estratégia Iplan / 26.636

[Handwritten mark]
03/03

Devido a esta alteração, a Comissão de Aprovação de EIV Simplificado, fez exigências para que o empreendimento cumprisse as orientações da nova lei, devendo a construção apresentar testada mínima de 6,5 metros. Entretanto, os protocolos de alvará de construção foram feitos na vigência da lei antiga, que exigia testada de 6 metros.

Observa-se que, em decorrência do princípio constitucional da segurança jurídica, a regra adotada pelo ordenamento jurídico é de que deve ser aplicada a lei em vigor no momento do início da prática do ato, ou seja, no momento do protocolo (Tempus regit actum). Tal entendimento pode ser extraído do **Art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (4.657/42)**, a qual aduz que: **“A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.”**

No mesmo sentido, é o que dispõe a **LINDB** em seu art. 24:

Art. 24. *A revisão, nas esferas administrativa, controladora ou judicial, quanto à validade de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa cuja produção já se houver completado levará em conta as orientações gerais da época, sendo vedado que, com base em mudança posterior de orientação geral, se declarem inválidas situações plenamente constituídas. Parágrafo único. Consideram-se orientações gerais as interpretações e especificações contidas em atos públicos de caráter geral ou em jurisprudência judicial ou administrativa majoritária, e ainda as adotadas por prática administrativa reiterada e de amplo conhecimento público.*

Pelo exposto, tendo em vista que o protocolo se trata de ato plenamente constituído e ato jurídico perfeito e, ainda, considerando o princípio da segurança jurídica e o preceito de que a lei não retroage no tempo, requer seja aplicada a lei vigente à época dos protocolos, qual seja, a **Lei Municipal nº 6.329/99**. Portanto, requer a reconsideração da solicitação quanto ao uso e ocupação do solo dos seguintes protocolos:

- Protocolo EIV Simplificado Q26-L02 - 2900255/2019 – data 17/10/2019
- Protocolo EIV Simplificado Q27-L01 - 2900256/2019 – data 17/10/2019
- Protocolo EIV Simplificado Q27-L02 - 2900257/2019 – data 17/10/2019
- Protocolo EIV Simplificado Q29-L01 - 2900258/2019 – data 17/10/2019
- Protocolo EIV Simplificado Q29-L02 - 2900261/2019 – data 17/10/2019

Nestes termos,
Pede deferimento.

De Curitiba/PR para Ponta Grossa/PR, 21 de janeiro de 2020.



ALOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,


À P.G.M
(DR. JOÃO PAULO)

A EMPRESA EM QUESTÃO
PRETENDE CONSTRUIR CON-
DOMÍNIOS EDILÍCIOS ONDE
NÃO SE CRIA LOTES OU
FRACÇÕES E SIM UNIDADES
IMOBILIÁRIAS VINCULADAS A
A UMA FRAÇÃO IDEAL DO
SOLO E DAS ÁREAS COMUNS.
AS OBRAS PRECISAM EXIS-
TIR DE FATO P/ SER EXPE-
DIDO O HABITE-SE.
TAIS EMPREENDIMENTOS
SEMPRE FORAM APROVADOS
PELO DEPARTAMENTO DE UR-
BANISMO RESPEITANDO A
TABELA I (ADUVAÇÃO DOS
USOS ÀS ZONAS E A TA-
BELA II (VIDE FOLHAS 04 e 07)
DA LEI DE ZONEAMENTO
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Nº 6329/99 A QUAL SE
ENCONTRA EM VIGOR.
A LEI FEDERAL SOBRE
CONDOMÍNIOS Nº 4591/
1964 E COMPLEMENTADA
PELA LEI 13965/2017,

A QUAL INSTITUI
CONDOMÍNIO DE
DIFERENCIOU OS
TIPOS OU SEJA O
MÍNIO EDILÍCIO, DI-
EPILÍCIO DO DE LO

P/ PARECER VISTO
PROTOCOLADO
2 - 05/03/2020


Oriando Sérgio Henneberg
Eng. Civil / PMPG / SMF

^{P.G.M}
RECEBIDO
EM 06/03/2020


A
P. Civil / Dra Zeneide
Personalmente parecer

P.G.M 09/10/2020

João Paulo Vieira Deschke
OAB-PR 56.589
Procurador Geral do Município

BELA I
ADEQUAÇÃO DOS USOS ÀS ZONAS

Usos/Zonas	ZC	ZCOM	ZEPG	ZPOLO	CC	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5	ZS1	ZS2	ZI	ZVE
HUF	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
HCH	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	*	-	*	-
HCV	+	+	+	+	+	-	-	+	+	+	-	-	-	+
CSC	+	+	+	+	+	*(1)	+(2)	+(2)	+	+	+	+	+	+
CST	+	+	+	+	+	-	*(1)	*(1)	+	+	+	+	+	+
CSI	+	*	*	+	*	-	-	-	-	+	+	+	+	*
CSE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	++ +	+	+	-
IMC	+	+	+	+	+	-	+	+	+	-	+	+	+	*
IPD	*	*	*	*	+	-	-	-	-	-	+	+	+	-
IMD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	+	+	-
IGR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-

Observações:

+ = permitido

* = permissível - = proibido

1. área máxima ocupada pela atividade de 180 m²

2. área máxima ocupada pela atividade de 360 m².

3. em terrenos ou glebas com área de até 1000 m², os Índices Urbanísticos da Tabela acima prevalecem. Acima disso, na ZR2 e ZR3, passará a valer os parâmetros da zona em que estiver inserida a área em questão, prevalecendo a Taxa de Ocupação das zonas acima citadas. Para liberação do Uso do Solo, deverá a atividade ter análise e aprovação do Departamento de Urbanismo da SMIP e parecer técnico do IPLAN, quanto a aplicação ou não do Estudo de Impacto de Vizinhança (Lei nº 12.447/2016) (Redação dada pela Lei nº 13.636/2019)

AO
DU
A/C ENG. ORLANDO

Para anexar o Alvará solicitado na
cota de 28/02.

PGM, 12 de março de 2020.

[Signature]
ANDRESSA MARIA BECHINSKI
Assessora
Procuradoria Cível/Administrativa

A T.G.M

As obras citadas não possuem alvará de construção, sendo isto a razão deste processo. Em preza protocolou processos referente ao EIV e também processos referente aos alvarás de construção. Nestes este parecer p/a liberação do EIV e posterior emissão do alvará de construção.

2 - 13/03/2020/01

Oriando Sérgio Henneberg
Eng. Civil / PMPG/ SMP
CREA nº 12.923-D/PR

P.G.M
RECEBIDO
EM *13/03/2020*
[Signature]

AO
GABINETE DO PROCURADOR
GERAL

Segue com parecer em fls. 8/13.

PGM, 16 de março de 2020

[Signature]
ANDRESSA MARIA BECHINSKI
Assessora
Procuradoria Cível/Administrativa

*so
Splan*

*atendendo solicitação
de 06/04/2020*

[Signature]
Mario Cesar Marcondes
Coordenador Área Tributária

RECEBIDO
EM *06/04/2020*

Sylvana Zanon
Coordenadora de Pesquisa e
Estratégia Iplan / 26.636

- (1) Isento até a altura de 9 metros
- (2) Após altura de 9 metros, segue-se a fórmula $A=1,50 + 0,20(N-4)$. Com mínimo de 1.5 metros: para os demais pavimentos com a finalidade mínima de estacionamento, mantém-se as condições da base.
- (3) Isento até a altura de 6 metros da cota de passeio sem aberturas. Para prédios de até 4 pavimentos o recuo lateral e de fundos o mínimo é de 1,50 metros com aberturas. Após esta altura segue fórmula $R=1,50 + 0,20(N-4)$ onde R = recuo em metros e n = número de pavimentos.
- (4) Taxa de Permeabilidade de 75%
- (5) Para desmembramentos nos lotes de esquina deve ser acrescentado o recuo mínimo da zona.
- (6) Respeitando a Taxa de Ocupação e o coeficiente de aproveitamento, portanto não há número limite de pavimentos
- (7) 4 pav. a critério da CMZ.
- (8) 100% para estacionamentos
- (9) Recuo, conforme Art. 5º desta Lei
- * Para o coeficiente de aproveitamento das edificações coletivas verticais, serão calculadas áreas líquidas, excluindo-se as áreas comuns de garagem, halls de acessos, áreas de lazer, elevadores, escadas, salão de festas e casa de máquinas.
- (10) Será permitido o ático (cobertura). (Tabela de índices Urbanísticos acrescentada pela Lei nº 9636/2009)

ANEXO - Lei nº 10.105/2009

TABELA II

ÍNDICES URBANÍSTICOS

(Redação dada pela Lei nº 10105/2009)

ZONA	Dimensões Mínimas de Lote Testada p/ desdobra e loteamento	ÁREA m / 2	Altura Máxima (nº de pavtos.)	Taxa de Ocupação		Coef. De Aprov. *	Recuos Frontais Mínimos		Afastamentos laterais mínimos	
				base	I torre		base	I torre	base	I torre
ZC - ZONA CENTRAL	12 (5)	360	(6)	100% I 70% (8)	6	-	I (9)	(1) I (2)	I	I
ZCOM - ZONA COMERCIAL	12 (5)	360	15	100% I 60%	5	-	I (9)	(1) I (2)	I	I
ZEPG - ZONA EIXO P. GROSSA	12 (5)	360	12	60% I 40%	4	5m	I 5m	(1) I (2)	I	I

À PGM (DR. JOÃO PAULO)

favor reconsiderar parecer
nº. 013/2020 anexo às fls.
08 à 13, conforme solicitação
de requerente, no ofício da fl. 14.

Em 09/04/2020

P/ 

Engº Ciro Macedo Ribas Jr.
Diretor Executivo do IPLAN

RECEBIDO


30 04 2020

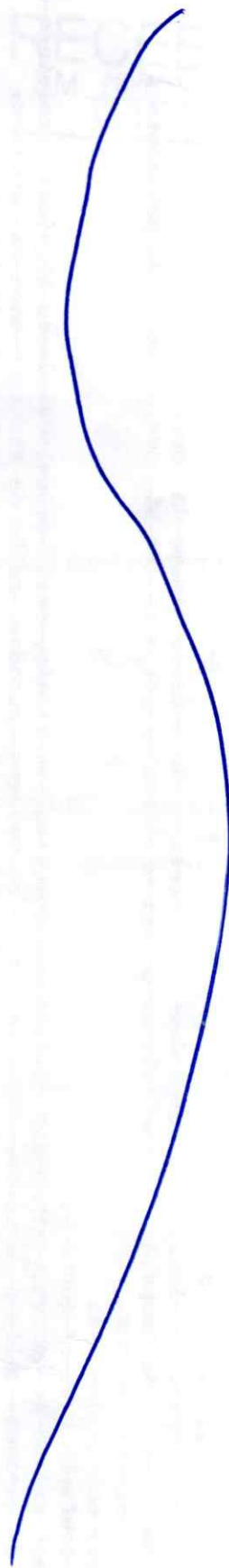

Karolina Maia
Assessora de Projetos
IPLAN / 28.008

At DU (Engº Arlindo)

Para conhecimento e
devolução imediata.

Em 30/04/2020


Karolina Maia
Assessora de Projetos
IPLAN / 28.008



ZPOLO - ZONA POLO	12 (5)	360	15	100% 60%	6	-	(1) (2)
CC - CORREDOR COMERCIAL	14 (5)	420	6 (10) 4 2	60% 40% 60% 60% 70%	3	5m 5m	(1) (3)
ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1	15 (5)	450	2	50% - 	1	5m - 	- -
ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2	10 (5)	300	2 (7)	50% - 	1	5m - 	- -
ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3	10 (5)	300	4	50% 50% 	1	5m 5m 	(3) (3)
ZR4 - ZONA RESIDENCIAL 4	14 (5)	420	6 (10) 4 2	60% 40% 60% 60% 70%	3	5m 5m 	(3) (3)
ZS1 - ZONA DE SERVIÇOS 1	15 (5)	600	2	50% - 	1	10m - 	- -
ZS2 - ZONA DE SERVIÇOS 2	25 (5)	1.000	-	50% - 	1	10m - 	3m -
ZI - ZONA INDUSTRIAL	40 (5)	3.000	-	50% - 	1	15m - 	5m -
ZVE - ZONA VERDE ESPECIAL	-	-	-	10% (4) 10% 	0,6	5m 5m 	- -

Observações:

- (1) - Isento até a altura de 9 metros
- (2) - Após altura de 9 metros, segue-se a fórmula $A=1,50 + 0,20 (N-4)$. Com mínimo de 1.5 metros: para os demais pavimentos com a finalidade mínima de estacionamento, mantêm-se as condições da base.
- (3) - Isento até a altura de 6 metros da cota de passeio sem aberturas. Para prédios de até 4 pavimentos o recuo lateral e de fundos o mínimo é de 1,50 metros com aberturas. Após esta altura segue fórmula $R= 1,50 + 0,20 (N-4)$ onde R = recuo em metros e n = número de pavimentos.
- (4) - Taxa de Permeabilidade de 75%

(Eng. Celso Sant'Anna)

TEUDO EM VISTA PARECER
JURIDICO Nº 003/2020
ÀS FLHS 15 À 19
SOLICITAMOS SUA ANU-
ENCIA P/ A EXPEDI-
ÇÃO DO ALVARÁ DE
CONSTRUÇÃO DAS OBRAS
EM QUESTÃO, OBSER-
VANDO QUE AS MESMAS
ESTÃO DE ACORDO COM
A LEI DE ZONEAMENTO
Nº 6329/99 E OS PROTO-
COLOS FORAM FEITOS
ANTERIONMENTE A LEI
Nº 13570/19 DE 15/
10/2019.

NADA OBSTA POR PARTE
DESTE D. J.

ANEXOS PROCESSOS

Nº 1750154/19
Nº 1750157/19
Nº 1750162/19
Nº 1750165/19
Nº 1750159/19.

E - 06/05/2020

Orlando Sergio Henneberg
Eng. CIVIL / PMP/CSMP
CREA Nº 12.923-D/PR

RECEBIDO

Em 06/05/2020

14:15h

Gisele Verner
Secretaria Municipal de
Infraestrutura e Planejamento

Visto em 06/05/20

Eng. Celso Augusto Sant'Anna
Secretário Municipal
de Planejamento

RECEBIDO

Em 06/05/2020

Sylvana Zanon
Coordenadora de Pesquisa e
Estratégia Iplan / 28.638

- (5) - Para desmembramentos nos lotes de esquina deve ser acrescentado o recuo mínimo da zona.
- (6) - Respeitando a Taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento, portanto não há número limite de pavimentos
- (7) - 4 pav. a critério da CMZ.
- (8) - 100% para estacionamentos, centro de convenções e restaurantes. (NR)
- (9) - Recuo, conforme Art. 5º desta Lei
- * - Para o coeficiente de aproveitamento das edificações coletivas verticais, serão calculadas áreas líquidas, excluindo-se as áreas comuns de garagem, halls de acessos, áreas de lazer, elevadores, escadas, salão de festas e casa de máquinas.
- (10) Será permitido o ático (cobertura).

PROTOCOLADO: 290141/2020, de 29/01/2020.

**REQUERENTE: A.L.O.S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.**

ASSUNTO: Solicitação de reconsideração da análise realizada quando do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, no pedido de Alvará de Construção realizado pela Requerente.

PARECER Nº. 013/2020

ALOS- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., através do presente protocolado, solicita reanálise e reforma da decisão proferida no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que compõe o processo de licenciamento para deferimento de alvará de construção por ela requerido, uma vez que o requerimento deu-se na vigência da Lei nº 6.239/1999, contudo no curso do referido processo houve a publicação da Lei nº 13.570/2019, a qual altera a testada mínima de imóveis em empreendimentos desta natureza de 6m (seis metros) para 6,5 (seis metros e cinquenta centímetros), pelo que o EIV foi analisado com base na lei nova em vigor e, conseqüentemente, exigiu que a Requerente promovesse as devidas alterações no projeto de maneira a atender as medidas supramencionadas.

N

Assim, inconformada, a Requerente, através do presente protocolado, requer a reconsideração da decisão em questão, pois entende que, consoante o disposto no Art. 6º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei nº 4.657/42), a lei em vigor tem efeito imediato, desde que respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada, e, sendo assim, requer que seja aplicada a Lei vigente quando do requerimento da outorga, haja vista que entende tratar-se de ato jurídico perfeito.

Seguindo os trâmites administrativos, o protocolado seguiu para a Secretaria competente, a qual solicitou parecer jurídico a esta Procuradoria, uma vez que se trata de conflito de aplicação de normas no tempo, o que gera dúvidas quanto à correta atuação.

Pois bem.

De posse das informações prestadas, esta Procuradoria procedeu à análise do caso de acordo com a legislação pertinente, conforme restará demonstrado a seguir:

Inicialmente, vale ressaltar, que os atos jurídicos perfeitos de que trata a lei são os atos acabados, conforme se verifica:

Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada. (Redação dada pela Lei nº 3.238, de 1957)

§ 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou. (Incluído pela Lei nº 3.238, de 1957)

§ 2º Consideram-se adquiridos assim os direitos que o seu titular, ou alguém por ele, possa exercer, como aqueles cujo começo do exercício tenha termo pré-fixado, ou condição pré-estabelecida inalterável, a arbítrio de outrem. (Incluído pela Lei nº 3.238, de 1957)

§ 3º Chama-se coisa julgada ou caso julgado a decisão judicial de que já não caiba recurso. (Incluído pela Lei nº 3.238, de 1957)

Dessa forma, no caso em mesa, não estamos diante de um ato jurídico perfeito para efeitos do Art. 6º da Lei de Introdução ao Código Civil, haja vista que, embora o ato em questão tenha sido perpetrado por sujeito capaz, verse sobre objeto lícito e respeite as formas prescritas ou não defesas em lei, o mesmo não estava consumado quando do advento da nova lei.

Ademais, dentre as pesquisas realizadas, podemos citar um estudo presente no site do Ministério Público do Paraná, o qual apresenta a matéria em questão de forma clara e precisa, especialmente quando cita a obra que Toshio Mukai e o entendimento do STF e STJ, senão veja-se:

"A questão mais aguda neste aspecto configura-se do seguinte modo: uma lei que venha a modificar o zoneamento existente pode encontrar alguém que, tendo obtido alvará de construção ao tempo da lei anterior, tenha iniciado a construção antes do advento da nova lei; supondo-se que a alteração promovida pela lei nova implique a mudança da zona, ainda assim, nessa hipótese, haverá direito adquirido do proprietário de levantar sua construção até o final. Esse o entendimento do STF no que diz respeito ao assunto. Contudo, ainda nessa mesma hipótese, se a obra ainda não tiver sido iniciada, quando do advento da nova lei, o alvará poderá ser cassado, indenizando-se as despesas efetivamente realizadas com o projeto da obra ou decorrentes da obtenção do alvará. Essa também a orientação do STF sobre o assunto.

Precedentes do Supremo Tribunal Federal. Recurso Especial não conhecido (STJ – Segunda turma. Resp. n. 103.298/PR. Rel. Min. Ari Pargendler. Data do Julgamento: 17.11.1998).”

FONTE: <http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Controle4.pdf>

Assim, o que se depreende do estudo supramencionado, é que, em caso de lei que venha a modificar o zoneamento, a autoridade municipal pode, inclusive, revogar licença anteriormente concedida, pelo que, ante a superveniência da Lei nº 13.570/2019, a atuação desta municipalidade dentro de um processo de licenciamento que sequer encontra-se concluído, está em conformidade com a legislação em vigor.

Ainda, corrobora com tal entendimento a Súmula nº 473 do STF, conforme se verifica:

Súmula 473

A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial.

Dessa forma, para que ocorra o deferimento da outorga em questão, faz-se mister que a Requerente cumpra as exigências da Comissão de aprovação do EIV.

Sendo assim, orienta-se pelo **indeferimento** do pedido, haja vista que a atuação desta municipalidade está em conformidade com ordenamento jurídico vigente.

Do presente parecer seja dado ciência a Requerente.

É O PARECER.

Ponta Grossa, 16 de março de 2020 .



ANDRESSA MARIA BECHINSKI

Assessora

Procuradoria Administrativa



ZENAIDE DA SILVA FERREIRA

Procuradora Municipal

OAB/PR-14.020

Procuradoria Administrativa

Aprovo o Parecer.

Em 18/03/2020.



JOÃO PAULO VIEIRA DESCHK

Procurador Geral



Of. 0018/2020

Ponta Grossa, 09 de abril de 2020

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA
Procuradoria Geral
A/C: João Paulo Vieira Deschk


Referência: Protocolo 290141/2020

Exmo. Sr,

De acordo com a lei municipal nº 6.329/1999, solicitamos uma reconsideração por parte da Procuradoria Geral do Município/Procurador João Paulo Vieira Deschk do parecer nº 13/2020 em diálogo com o Departamento de Urbanismo deste poder executivo, visto que solicitamos alvará para habitação coletiva horizontal.

Certo de seu pronto atendimento, desde já agradeço.

Atenciosamente,


ALOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ: 13.708.972/0001-87



MUNICÍPIO DE PONTA GROSSA

PROCURADORIA GERAL

Rua Visconde de Taunay, 950 - Ronda - CEP - 84051-000 - Ponta Grossa - Paraná - 842 3223 1254

15

PROCESSO: 290141/2020
Requerente: A.L.O.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.
Assunto: Solicitação de reconsideração de pedido de Alvará de construção

Parecer Jurídico n.º 003/2020

1. Síntese do Pedido

Trata-se de reconsideração de análise de pedido de Alvará de construção realizado pela requerente, solicitando que pelo princípio da segurança jurídica, seja aplicado a lei vigente à época dos protocolos e apresentação dos projetos.

É o relatório essencial.

2. Análise do Pedido

Cumpre-nos inicialmente informar que a Procuradoria Geral do Município é órgão opinativo, responsável pela análise jurídica das demandas, resultando em uma resposta opinativa ao Requerente, sobre a legalidade e consequência dos atos realizados dentro da administração pública.

A Procuradoria Geral do Município, instituída pela Lei Municipal n.º LEI Nº 12.041, DE 16/12/2014, dentre as várias competências determinadas no artigo 3º da referida Lei, especificamente:

XIV - Prestar aos órgãos da administração municipal assistência jurídica em atos que, pela natureza, exijam orientação própria;

XV - Examinar a legalidade dos atos licitatórios, contratos acordos, ajustes, convênios e demais atos que interessem à administração municipal;



MUNICÍPIO DE PONTA GROSSA

PROCURADORIA GERAL

Rua Visconde de Taunay, 950 - Ronda - CEP - 84051-000 - Ponta Grossa - Paraná - Fone: (41) 326-1254

16

XVII - Emitir parecer em consultas formuladas pelo Prefeito Municipal, por Secretário Municipal ou autoridade equivalente;

Já no que tange às atribuições inerentes ao Procurador Geral do Município, indicadas no artigo 4º da referida Lei, destaca-se o disposto no inciso XI em que atribui ao Procurador:

Art. 4º São atribuições do Procurador Geral do Município:

XI - Subscrever os pareceres emitidos pelos Procuradores Municipais.

Em que pese à determinação legal acima transcrita, no caso em tela, este Procurador Geral possui entendimento divergente do exarado pela Procuradora Municipal no parecer 013/2020 de 16 de março de 2020.

No mencionado parecer, a ilustre procuradora entendeu que por o processo de licenciamento não estar concluído e não haver alvará de construção a autoridade municipal **poderia** solicitar a modificação da licença em questão, com relação às apreciações feitas no E.I.V (estudo de impacto de vizinhança).

Todavia, somente há de se discutir os pedidos realizados nos projetos para a elaboração do Alvará.

O intuito do direito de protocolo concedido ao administrado é estabelecer um critério temporal objetivo que irá definir qual será o conjunto de normas urbanísticas incidentes sobre o projeto imobiliário que se situa em meio a um período de mudança de leis urbanísticas, mas



MUNICÍPIO DE PONTA GROSSA PROCURADORIA GERAL

Rua Visconde de Taunay, 950 - Ronda - CEP - 84051-000 - Ponta Grossa - Paraná - 042 3276 1284

17

especificamente, leis que tratam de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.

A alteração da legislação urbanística deve ser analisada como um fenômeno natural decorrente do desenvolvimento do ambiente urbano, a fim de apresentar novas e mais eficientes soluções acerca de inúmeros assuntos de interesse público. É natural esperar que o legislador municipal atenda aos conclames da coletividade, sem, porém, sacrificar os direitos individuais garantidos constitucionalmente.

A garantia do direito de protocolo é regra transitória, que protege a curto e médio prazo situações consolidadas à época da legislação anterior, sem comprometer, a longo prazo, o meio ambiente urbano e natural, pois representam a expressão do interesse público, fruto da autonomia e competência legislativa municipal.

Além disso, o direito de protocolo é típico instrumento vocacionado a sanar discussões sobre direito intertemporal, da maneira assemelhada à *vacatio legis*. De fato, é um instituto que tem por corolário dar previsibilidade aos cidadãos, ao pretenderem construir ou empreender.

Não se trata, também como se afirma, de proteção ao empreendedor imobiliário. Veja-se que é necessário planejamento para se promover uma edificação, seja um conjunto habitacional, prédio residencial, hospital, universidade ou escola. Via de regra, após intensa pesquisa, é preciso adquirir o terreno, cujo preço é fixado em função, principalmente, do que nele pode ser edificado (potencial construtivo). Posteriormente, o projeto é submetido à aprovação, tudo com base na



MUNICÍPIO DE PONTA GROSSA
PROCURADORIA GERAL

Rua Visconde de Taunay, 950 - Ronda - CEP - 84051-000 - Ponta Grossa - Paraná - 042 3120-1284

18

legislação vigente, e pode tramitar por mais de um ano, devido às diversas secretarias e departamentos a que se submete.

Caso, nesse meio tempo, ocorra mudança na lei que inviabilize o projeto pretendido, seria situação absolutamente injusta que o proprietário viesse a perder seu projeto, após todo o investimento realizado e sem que a isso tenha dado causa. Em outras palavras, sem o direito de protocolo, pode ser inviável a edificação pretendida para a qual o imóvel foi adquirido.

Haveria, ainda, possível violação aos princípios da impessoalidade e isonomia da administração, na medida em que dois munícipes podem ter protocolado na mesma data projetos semelhantes, baseados na mesma lei, porém apenas um deles ter seu projeto aprovado, em virtude de o outro ter enfrentado situações burocráticas, estranhas à sua ingerência, que retardaram sua aprovação.

Agrava esse quadro a exigência do artigo 40 do Estatuto da Cidade, que obriga a revisão periódica dos planos diretores e por consequência leva às mudanças da lei de zoneamento, de parcelamento do solo e outras. Sem o direito de protocolo, a insegurança para construir seria absoluta, podendo levar mesmo à paralisia de novos projetos na cidade, todas as vezes em que se iniciarem os debates sobre eventual mudança legislativa.

Desta forma, ainda que tenha a possibilidade de pedido de alteração da licença conforme parecer já exarado, no caso em tela, por não haver qualquer prejuízo à administração pública, tendo sido comprovado o direito ao protocolo e por todo o explanado, entende-se pela manutenção das alegações do requerente em relação às questões



MUNICÍPIO DE PONTA GROSSA
PROCURADORIA GERAL

Rua Visconde de Taunay, 950 - Ronda - CEP - 84051-000 - Ponta Grossa - Paraná - 84051-000

19

de projeto para obtenção do Alvará, respeitando ainda, caso tenha obrigações com relação ao E.I.V.

3. Conclusão

Ante ao exposto, por não haver qualquer prejuízo à administração pública, tendo sido comprovado o direito ao protocolo, por todo o explanado e se todos os requisitos estiverem preenchidos, entende-se pela manutenção dos efeitos da lei vigente na época dos protocolos, para aprovação de projeto para obtenção do Alvará, mediante autorização expressa do Secretário Municipal de Infraestrutura e Planejamento respeitando ainda, caso tenha, obrigações com relação ao E.I.V.

É o parecer.

Ponta Grossa, 28 de abril de 2020.


JOÃO PAULO VIEIRA DESCHK
Procurador Geral do Município