



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

7
LM

1ª VIA

DOCUMENTO



ORIGINAL

Processo 1230486/2017

Interessados

Requerente: 99819 CONSTRUTORA ILHABELA LTDA

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

Assunto: 127 A - Comunicado

Data Inicial: 03/05/2017 17:08

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

Situação: Em trâmite

Resultado:

Observações: REFERENTE AO PROCESSO 2910063/2016

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>

2
LM

Ponta Grossa-PR, 3 de maio de 2017.

Ao IPLAN (Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa)
Ilmo. Sr. Presidente CIROMACEDO RIBAS RIBAS JÚNIOR

Prezado Sr.:

- considerando o *Processo Administrativo 2910063/2016*, o qual tem por objeto o pedido de alvará de construção para um empreendimento comercial a ser edificado no bairro da Ronda, de frente para a Av. Visconde de Taunay;
- considerando que no referido processo apresentamos uma ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (*Processo nº 13/2016*) bastante detalhado, o qual foi elaborado exatamente nos termos da legislação municipal, estadual e federal vigente;
- considerando que recebemos uma correspondência de V.Sas. na qual fomos comunicados, sem maiores detalhamentos, de que as medidas compensatórias necessárias para a concessão do alvará de construção seria *"reconstruir a Escola Municipal Prefeito Doutor Elysey de Campos Mello e CMEI Professora Cândida Leonor Miranda, em lote a ser adquirido pelo empreendedor e aprovado pelo IPLAN"*;

Vimos pela presente, consoante as informações fáticas e técnicas abaixo indicadas, impugnar a medida compensatória acima indicada, a qual, com a devida *venia*, é descabida e desproporcional ao caso em questão.

Relatório de Análise EIV/RIVI

Primeiramente, cumpre destacar que somente tivemos acesso aos motivos que levaram o Conselho a sugerir a medida compensatória de reconstrução da escola após exaustiva solicitação da Ata da Reunião na qual a decisão foi tomada (reunião realizada em 20/03/2017). Analisando o referido documento percebe-se, claramente, que o motivo que deu origem a tal medida compensatória proposta teria disso que *"percebe-se que o impacto na insolação da vizinhança é muito expressivo"*(item nº 6 da Ata). No *Relatório de Análise EIV/RIVI* constante do processo administrativo em questão restou consignado

que, em relação à escola vizinha, supostamente ocorreria “a insolação extremamente prejudicada em virtude do porte do empreendimento”.

Tal relatório, *data maximavenia*, não apontou os critérios técnicos específicos que embasaram tal afirmação, uma vez que o detalhado EIV que apresentamos foi claro em indicar o posicionamento do sol e a provável sombra sobre os vizinhos, inclusive em vários períodos do dia, de modo que não restou demonstrada nenhuma “insolação extremamente prejudicada”.

Pelo contrário! O EIV apresentado, mais precisamente nas fls. 31 à 34, indicou que o impacto gerado pela projeção da sombra do empreendimento nas instituições educacionais vizinhas é mínimo. As sombras se projetam apenas algumas horas do dia e em determinadas estações do ano (*não em todas!!!*), não existindo nos autos administrativos qualquer prova ou indício de que tal projeção de sombra justificasse a *inutilização* das escolas, a ponto de ser necessária a sua reconstrução em outro local.

Medida Compensatória sugerida pelo IPLAN

A definição das medidas mitigadoras ou compensatórias dos impactos causados pelos empreendimentos ou atividades devem obedecer critérios claros, a fim de que realmente atendam aos interesses daqueles que estão sofrendo os efeitos dos impactos. Isto é, estas medidas devem estar equiparadas ao alcance dos impactos, mas devem estar voltadas à garantia da melhoria da qualidade de vida da vizinhança e do equilíbrio da ordem urbanística – nos termos das diretrizes apontadas pelo Estatuto da Cidade. Renato Cymbalista tece comentários a esse respeito:

A aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança implica em muitos riscos e deve ser feita de forma cuidadosa. Normalmente as exigências (de medidas mitigadoras ou compensatórias) resumem-se a complementações no sistema viário ou na semaforização, investimentos que, em última instância, beneficiam e valorizam – ou até mesmo viabilizam – os próprios empreendimentos. Assim, deve-se levar em conta impactos que ultrapassem aqueles sobre o sistema viário: ambientais (impermeabilização excessiva do terreno, aumento de temperatura), paisagísticos (impacto sobre paisagens de morros, dunas, vales, vista para frentes de água), econômicos (impactos sobre o comércio e serviços locais, ou sobre a produção de pequenos agricultores) e sociais (perda de empregos ou renda, sobrecarga de equipamentos públicos). A lei que regulamenta o Estudo de Impacto de Vizinhança deve contemplar todas essas dimensões, ultrapassando o simples ressarcimento à cidade da sobrecarga sofrida com o investimento.



Y
LM

Conforme acima indicado, não existe prova técnica que embase a medida de reconstrução das Escolas em outro local. Aliás, a decisão que indicou tal medida, com a devida *venia*, foi pautada em suposições, em ilações, debatidas informalmente na reunião em questão, sem que se fizesse uma análise técnica específica. Ademais, a medida sugerida não foi fundamentada com qualquer base legislativa/normativa que indicasse, qual o percentual mínimo ou máximo de insolação ou sombras toleráveis em instituições educacionais públicas ou privadas. Aliás, sequer existe tal legislação (**municipal, estadual ou federal**), ou mesmo qualquer outra norma que especifique tais critérios.

Da extração de alguns trechos da Ata da 1ª Reunião Ordinária do Conselho Deliberativo do IPLAN, referentes à análise do empreendimento em questão, nota-se que nenhum aspecto técnico foi oposto ao EIV apresentado. O que se constata, todavia, foram considerações acerca do porte do empreendimento e de verdadeiros “achismos” que nada guardam de relação com as atribuições e competências legalmente estipuladas ao r. Conselho:

“... O conselheiro Ariangelo comenta que uma lombada custa cerca de R\$ 15.000,00, sendo incompatível com o porte do empreendimento...”;

“...O conselheiro Ariangelo cita que a escola necessita ser arejada e ensolarada para evitar problemas respiratórios nas crianças...”;

“que o empreendedor faça a doação de um terreno para a PMPG para realocar aproximadamente 80 famílias que vivem na favela Parque Auto Estrada” [...] “que este tipo de medida é equivalente ao tamanho do empreendimento”;

“O conselheiro também questiona a liberação do IAP para tal obra e afirma que o empreendedor teve uma grande vantagem na questão do arroio, e que poderia compensar o impacto com a edificação de uma escola nova”;

Ao que se vê, tratou-se na referida reunião de achar uma medida que fosse *compatível financeiramente* com o porte do empreendimento e não com os impactos que serão gerados propriamente dito. Desnecessários aqui, por evidente, tecer maiores considerações à respeito disso! Contudo, naquilo que realmente importa, veja-se que nem o Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001), tampouco a Lei Municipal nº 12.447/2016 – as quais tratam dos critérios a serem considerados no presente estudo – definem que as medidas compensatórias e/ou mitigadoras devam ter relação alguma com o porte ou custo do empreendimento.

Esta situação “aventada expressamente” na reunião em tela, aliás, vai contra a ideia da preservação defendida na legislação vigente, pois, por exemplo, nada impede que um empreendimento de pequeno porte e custo relativamente baixo tenha um grande impacto ambiental e/ou urbanístico. Ao mesmo tempo, um empreendimento “faraônico” pode ter impactos negativos mínimos em relação às premissas urbanas e ambientais. Portanto, jamais poderá ser critério de julgamento para a aplicação de medidas compensatórias ou mitigadoras o porte do empreendimento. Em primeiro lugar por que a Lei define os critérios de forma objetiva e assim não prevê, e em segundo lugar porque não é esta a ideia da legislação protecionista.

Função Pública (oferecimento de educação)

Outrossim, o que se percebe da medida sugerida é que o Poder Público espera que um único particular, as suas expensas, faça as vezes do Estado ao avarer exigir a construção de uma nova Escola. Aliás, apenas à título de argumentação, resta indagar: O que seria feito com a construção atual? Qual seria a destinação do imóvel público onde se localiza hoje a Escola?...

A Constituição Federal regista em seu artigo 205 que:

Art. 205. - A educação, direito de todos e **dever do Estado** e da família, será promovida e incentivada com a colaboração da sociedade, visando ao pleno desenvolvimento da pessoa, seu preparo para o exercício da cidadania e sua qualificação para o trabalho.

Não restam dúvidas de que se trata de um direito universal e uma incumbência estatal. Assim, a Administração Pública, por meio do Poder Executivo tem o dever de promover e tangibilizar esse direito, construindo escolas, contratando professores, etc. ou seja, dando efetividade e concretude à este direito idealizado em nossa Carta Maior.

Em seguida, verificamos que a própria constituição já determina o percentual mínimo de receitas que devem ser destinados ao serviço educacional. Vejamos:

Art. 212. A União aplicará, anualmente, nunca menos de dezoito, e os Estados, o Distrito Federal e os **Municípios vinte e cinco por cento, no mínimo, da receita resultante de impostos**, compreendida a proveniente de transferências, na manutenção e desenvolvimento do ensino.



Nos termos da legislação acima, toda a coletividade, por meio dos impostos, é quem tem o dever de custear o serviço público de educação. Jamais, podendo ser transferido este ônus para um único particular.

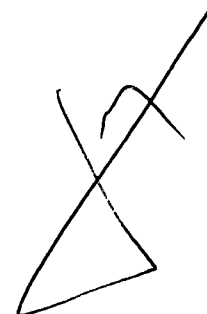
Medida compensatória sugerida (desproporcional e desigual aos demais empreendimentos da cidade)

A exigência de que o empreendedor construa uma nova escola apenas pelo fato de *aparentar* ter poder econômico para tanto é completamente desarrazoada e desproporcional, sem prejuízo da sua completa ilegalidade na tentativa de delegação de responsabilidades constitucionalmente impostas ao Poder Público.

O EIV apresentado no caso em questão, aliás, foi claro em indicar que o único impacto que será realmente sentido pela implantação do empreendimento pretendido será no tráfego de veículos, o qual será facilmente sanado com as medidas compensatórias já apontadas no EIV, uma vez que os serviços públicos atualmente existentes naquela região são plenamente capazes de suportar o aumento de tráfego a ser gerado.

Se compararmos o caso em tela aos demais casos de EIV já analisados pelo IPLAN, fica clara a desproporcionalidade da medida sugerida *in casu*:

EIV	EMPREENHIMENTO	MEDIDAS
04/2016	Edifício Palazzo Treviso com 23 pavimentos e 18.173,20m ²	Implantação de piso tátil no trecho, rampas junto às guias com respectiva sinalização e Implantação de 2 parklet's
56/2016	Edifício L'essenceParc com 23 pavimentos e 13.098,23m ²	Pavimentação de parte da rua paralela à Ermelino de Leão e melhorias no passeio público do empreendimento.



Conforme se vê, as medidas sugeridas no caso em questão são muito desproporcionais as medidas solicitadas para outros empreendimentos

similares, mostrando-se, aliás, um tratamento desigual para o empreendimento em tela.

Em contrapartida, é inconcebível o mesmo instituto não ter notado ou ao menos citado que os demais empreendimentos que já foram aprovados, por óbvio, também lançam sombras em determinadas áreas da cidade, sejam elas públicas ou particulares.

Todavia, apenas no empreendimento em questão, esta hipótese foi levantada, o que evidencia ainda mais um tratamento desigual por parte do Poder Público, situação que, nem de longe pode ser admitida em nosso ordenamento jurídico.

A verticalização é uma tendência natural de todas as cidades em desenvolvimento, pois, aproveita os equipamentos públicos já existentes a uma grande quantidade de cidadãos. A verticalização e urbanização de grandes centros, portanto, mais que uma tendência natural é uma necessidade. O que causou indignação no caso em tela é que, apenas para o presente empreendimento se fez uma análise da “sombra a ser gerada”.

Por estas razões, em respeito aos **princípios constitucionais da legalidade e proporcionalidade**, entende-se ser necessária uma reavaliação do caso por este Conselho, atentando-se apenas aos aspectos técnicos dos quais é legalmente competente, para que a medida compensatória sugerida tenha por fundamento o impacto realmente gerado (já apontado no EIV apresentado), o qual, como já dito, **limita-se à geração de tráfego!**

Certo de seu atendimento ao presente, subscrevemo-nos,

Atenciosamente,

LF22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Luis Flavio de Moraes Barros

CONSTRUTORA ILHABELA LTDA

8
LM

1-

42 . ALTERAÇÃO CONTRATUAL CONSTRUTORA ILHABELA LTDA

NIRE: 41200021048

CNPJ: 77.741.817/0001-45

LUIS FLAVIO DE MORAES BARROS, brasileiro, divorciado, maior, comerciante, nascido na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na data de 15/02/1956, portador da cédula de identidade nº 1.099.317-2 SSP/PR e do CPF nº 341.101.359-15, residente e domiciliado a Praça Barão do Rio Branco, Nº 90, apto 121, Edifício Princesa, CEP: 84010-710, Centro, Ponta Grossa, Estado do Paraná, **FLAVIA MORO DE MORAES BARROS**, brasileira, maior, comerciante, solteira, nascida na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na data de 05/10/1987, residente e domiciliada a Rua Marechal Deodoro da Fonseca, n.º 761, apto 01, CEP: 84010-030, Centro, Ponta Grossa, Estado do Paraná, portadora da cédula de identidade nº 8.157.607-6 SSP/PR e do CPF. nº 059.561.449-39, **GUILHERME MORO DE MORAES BARROS**, brasileiro, maior, comerciante, solteiro, nascido na cidade de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na data de 30/09/1985, residente e domiciliado a Rua Santos Dumont, n.º 370, apto 31, CEP: 84010-360, Centro, Ponta Grossa, Estado do Paraná, portador da cédula de identidade nº 8.157.680-7 SSP/PR e do CPF nº 049.191.619-13 , sócios componentes da sociedade limitada que gira sob o nome empresarial de **CONSTRUTORA ILHABELA LTDA**, estabelecida na Rua Dr. Paula Xavier, n.º 462, CEP: 84040-010, Centro, Ponta Grossa, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ sob o número: 77.741.817/0001-45 com contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n.º 41200021048, por despacho em sessão de 28/04/1978, resolvem por este instrumento particular de alteração de contrato modificar seu contrato primitivo com as cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade que tem como nome empresarial **CONSTRUTORA ILHABELA LTDA** passa para **LF22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

CLÁUSULA SEGUNDA: Para dirimir dúvidas que porventura venham a surgir, a sociedade elege o foro da comarca de Ponta Grossa, Estado do Paraná.

E, por estarem justos e contratados, lavram, datam e assinam o presente instrumento em via única, obrigando-se fielmente por si e seus herdeiros a cumpri-lo em todos os seus termos.

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO PARANÁ - SEDE

CERTIFICO O REGISTRO EM 01/11/2016 09:35 SOB Nº 20167320548.
PROTOCOLO: 167320548 DE 31/10/2016. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
11602340178. NIRE: 41200021048.
LF22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



Libertad Bogus
SECRETÁRIA-GERAL
CURITIBA, 01/11/2016
www.empresafacil.pr.gov.br

2-

42ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL CONSTRUTORA ILHABELA LTDA
NIRE: 41200021048
CNPJ: 77.741.817/0001-45

Ponta Grossa, 27 de outubro de 2016.



LUIS FLAVIO DE MORAES BARROS



FLAVIA MORO DE MORAES BARROS



GUILHERME MORO DE MORAES BARROS

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO PARANÁ - SEDE

CERTIFICO O REGISTRO EM 01/11/2016 09:35 SOB Nº 20167320548.
PROTOCOLO: 167320548 DE 31/10/2016. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
11602340178. NIRE: 41200021048.
LF22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



Libertad Bogus
SECRETÁRIA-GERAL
CURITIBA, 01/11/2016
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais.
Informando seus respectivos códigos de verificação

9
LM