

REQUERIMENTO DE RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO – RECURSO ADMINISTRATIVO.

Ponta Grossa/PR, 28 de novembro de 2023
Referente ao Parecer Técnico Final EIV/RIVI
Processo: 12555/2023

IPLAN – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA – PARANÁ
Ao Conselho Deliberativo do IPLAN

Ilmo. Srs. Conselheiros

BFCX 01 PARTICIPAÇÕES LTDA (PRESTES CONSTRUTORA – EMPREENDIMENTO VITACE VICENTINO), pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua R. Nestor Guimarães, 111 - Estrela, Ponta Grossa - PR, 84040-130, inscrita no CNPJ/MF sob n. 24.038.728/0001-70, por seu representante legal, vem respeitosamente perante este Conselho requerer, mediante recurso e nos termos do Art. 44¹ do Decreto-Lei nº 14.635/2018, requerer a reconsideração das medidas mitigatórias e compensatórias propostas pelo IPLAN, bem como ofertar medida cabível ao empreendimento. Na sequência, com o intuito de balizar o pedido, apresentamos as razões de recurso que o justificam, de forma a demonstrar perante os Srs. a possibilidade de modificação da medida. Ainda, coloca-se à inteira disposição para prestar quaisquer outros esclarecimentos que eventualmente façam-se necessários.

I) DO EMPREENDIMENTO E DAS MEDIDAS SUGERIDAS PELO IPLAN:

Conforme documentos juntados no Processo 12555/2023, o empreendimento idealizado pela Incorporadora PRESTES possui características de Interesse Social conforme decreto municipal nº 22.563, e visa atender a uma demanda urbana, preenchendo uma lacuna existente nas imediações, além de cumprir com todos os requisitos do Plano Diretor.

Este empreendimento, denominado VITACE VICENTINO, tratava-se originalmente de um produto de 416 unidades habitacionais, onde possuímos alvará e um termo de Compromisso já firmado em 2018. Pelo termo original, havia o compromisso da realização do projeto e execução da Rua Barbosa Rodrigues, e a execução da ciclovia na Rua Padre Arnaldo Jansen. Os orçamentos atuais destas medidas já superam os valores de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Ou seja, o empreendimento já possui a sua viabilidade aprovada!

Em alinhamento realizado com o Município, a PRESTES se comprometeu a inserir e enquadrar a população das chamadas “Faixa 1 e Faixa 2” do programa Minha Casa Minha Vida, os quais hoje possuem um déficit habitacional em Ponta Grossa que chega a quase 23mil unidades. O

¹ Art. 44 Cabe recurso das decisões da Comissão de Análise e do Conselho do Iplan, bem como contra a autuação de multa.

VITTACE VICENTINO busca atender a esse público, trazendo um giro na economia do município e também qualidade de vida para as pessoas que buscam e necessitam desse padrão de moradia

Esta faixa de público possui um incentivo do Governo Federal e Estadual para a aquisição de imóveis, com valores subsidiados que poderão superar os R\$20mil, além de baixa taxa de juros. Em vista disso, a PROLAR também já indicou a possibilidade de formatação de parcerias para o empreendimento.

Portanto, **o empreendimento é de interesse social**, como já reconhecido pela COAHAPAR e pelos demais órgãos da Prefeitura de Ponta Grossa!

O plano diretor municipal em seu artigo 88. conceitua que a habitação de Interesse Social é destinada a famílias com renda não superior a 3,5 salários-mínimos, conforme as diretrizes da política nacional de habitação e tem como plano:

- Estimular a provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda de modo a aproximar a moradia do emprego e a incrementar a geração de emprego e renda, assegurando o direito à moradia digna;
- Aumentar a disponibilidade de áreas regulares de habitação para famílias de menor renda, ampliando oferta de moradia voltada à inclusão social das famílias;
- Produzir unidades habitacionais de interesse social em áreas vazias ou subutilizadas, para a população de baixa e média renda, nos termos desta lei, nas regiões centrais da cidade e nas centralidades dotadas de infraestrutura;

E o VITTACE VICENTINO irá atender integralmente ao plano diretor municipal, ocupando um grande vazio urbano, além de estar localizado em uma região privilegiada e central, próxima à Rua Siqueira Campos e ao Hospital Vicentino.

E sendo de interesse social, é necessário que o empreendimento não extrapole seus custos, pois isso afetará diretamente o cliente final. E neste sentido, comparando-se tanto as medidas indicadas originalmente como as indicadas no Parecer Técnico emitido em 25/10/2022, **as mesmas inviabilizam o empreendimento.**

O empreendedor já cumpriu com todos os demais requisitos legais e de ordem administrativa exigidos pela municipalidade, para poder continuar com o empreendimento, restando somente o cumprimento das medidas mitigatórias e compensatórias, a serem definidas pelo IPLAN e por este conselho.

Neste sentido, o Parecer Técnico emitido em 25/10/2022 apresenta algumas medidas que deverão ser cumpridas pela PRESTES, quais sejam:

Sistema viário	- Acréscimo de 576 veículos ao fluxo na região; - Via de acesso não pavimentada, sem calçada e acessibilidade.	- Via de Acesso a ser pavimentada pelo empreendedor (Rua Barbosa Rodrigues). De acordo com o EIV apresentado, através dos valores encontrados no cálculo de volume de tráfego, conclui-se que a circulação de veículos nas ruas que irão ser atingidas pelo empreendimento não sofrerá grandes alterações, tendo em vista que as mesmas possuem pouco movimento. Dos períodos analisados em ambos os pontos, nenhum demonstrou criticidade diante do fluxo de veículos e a capacidade da via. - Medida proposta refere-se à Projeto e Execução de Ligação em Pavimento Flexível entre a Rua Barbosa Rodrigues e a Rua Querência do Norte, com desapropriação de lotes particulares, cujo valor deverá ser depositado pelo empreendedor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ainda, além da própria medida, foi consignado as condições para a concessão do habite-se:

4. A emissão do Habite-se ficará condicionada a:
 - 4.1. Execução da ligação em pavimento flexível entre as ruas Barbosa Rodrigues e Querência do Norte;

Independentemente da análise da legalidade do artigo 18 do Decreto 14635/2018 de Ponta Grossa – o que não é objeto do presente recurso, neste momento – a proposta apresentada pelo IPLAN é desmedida e inaplicável, **de forma que inviabiliza em sua totalidade a execução do empreendimento.**

Isso porque somente a execução da obra proposta possui um orçamento ATUAL de R\$2.215.185,00 (dois milhões duzentos e quinze mil cento e oitenta e cinco mil reais), **sem contar os próprios custos da desapropriação da área, projetos e documentações**, o que o IPLAN sugere que seja transferido ao empreendedor, sem considerar a correção que terá no início efetivo das obras.

E o ponto da desapropriação e a sua vinculação ao habite-se é o principal inviabilizador da medida! Não está definido qual seria este valor máximo de custo dessa desapropriação. Até porque isso não depende de qualquer intervenção do empreendedor, mas sim de atos do próprio poder público, como o decreto de desapropriação.

Ora, o que acontecerá se o decreto não se efetivar? Ou se o proprietário questionar o valor da indenização que sequer está definido? Na prática, a PRESTES não poderá entregar o seu empreendimento, o que inviabiliza a sua execução.

Com a proposta do IPLAN a municipalidade está transferindo ao particular a obrigação da gestão de desenvolvimento urbano (como a abertura de ruas e acessos), o que não representa o espírito do Estatuto das Cidades e tampouco a própria legislação municipal e os fundamentos do IPLAN.

Impor à PRESTES tais medidas é inviabilizar o empreendimento, e conseqüentemente negar o desenvolvimento urbano da região, negar a ampliação de moradias de interesse social em

área próxima ao Centro Urbano e já provida de viabilidade dos sistemas e também negar a arrecadação de milhares de reais em Impostos de Serviço e de Transmissão de Bens Imóveis.

II) DA PROPOSTA DA PRESTES

É inegável que todo empreendimento gerará um impacto urbano. O que precisa ser compensado é esse impacto, e não impor ao empreendedor os custos e ônus que são inerentes à própria municipalidade, além disso, a iniciativa privada não pode arcar com a solução de um problema que já existe no entorno.

Neste sentido, o relatório apresentado pelo IPLAN indicou como único impacto a ser mitigado o tráfego urbano, decorrente do acréscimo aproximado de 576 veículos ao fluxo na região e da via de acesso não ser pavimentada. A medida proposta pelo IPLAN não irá, necessariamente, mitigar esse impacto, pois o fluxo estará sendo desviado para uma via que não é de acesso ao empreendimento visualizado, mantendo a precariedade das ruas já existentes no entorno.

Assim, a PRESTES propõe a este Conselho a seguinte medida:

- 1) Projeto e Execução de Ligação em Pavimento Flexível na Rua Barbosa Ribeiro, no trecho compreendido entre a Rua João Malinoski e a Rua Doralício Correia;



- 2) Implantação de sinalização para constituição do binário das Ruas Doralício Correia com a Rua Paulo Setubal (sentido Siqueira Campos – Barbosa Ribeiro – Paulo Setúbal – Siqueira Campos), de forma a aumentar a segurança dos usuários que chegam ao hospital, além de garantir o fluxo de acesso a toda a região;



- 3) Revitalização da sinalização da Rua João Malinoski, no trecho compreendido entre a Rua Doralício Correia e Barbosa Ribeiro:



- 4) Revitalização da praça de entroncamento das Ruas Barbosa Ribeiro, João Malinoski e Paulo Setúbal:



As medidas acima propostas atendem objetivamente à mitigação necessária, além de trazer benefícios diretos a todos os usuários do sistema viário da região.

Diante dos esclarecimentos ora trazidos e dos demais documentos já apresentados, entende a INCORPORADORA estar devidamente justificado o pedido de revisão da medida proposta pelo IPLAN, bem como da viabilidade da nova medida proposta, o que pede o deferimento deste Conselho.

III) **REQUERIMENTO FINAL**

Assim sendo, diante tudo que foi acima exposto, ora respeitosamente requer-se a devida reanálise do Parecer Técnico Final EIV/RIVI Processo 12555/2023, com a substituição da medida pela ora proposta.

Caso este Conselho delibere pela manutenção da decisão, requer-se que seja apresentado, de maneira técnica e objetiva, os elementos que justifiquem a decisão, para que o Empreendedor possa manejar os recursos competentes.

Ressalte-se que o já citado alinhamento com o Município também indicou os planos da PRESTES para os próximos anos na cidade de Ponta Grossa. Hoje, o VITTACE VICENTINO é crucial para a manutenção dessa expansão, e conseqüentemente a geração de empregos e renda para o município, além de impostos diretos, como o ISS e o ITBI.

Contudo, indicamos também da necessidade da breve definição do tema, bem como a adequação da medida, de forma a não extrapolar os custos, para atendimento do público de interesse social.

Nestes termos,
Com as homenagens de estilo,
Pede-se e espera deferimento.

Ponta Grossa, 28 de novembro de 2023

BFCX 01 PARTICIPAÇÕES LTDA
PRESTES CONSTRUTORA – EMPREENDIMENTO VITACE VICENTINO