

RECURSO ADMINISTRATIVO EM PRIMEIRA INSTÂNCIA

Ponta Grossa/PR, 24 de junho de 2024

AOS EXCELENTÍSSIMOS SENHORES CONSELHEIROS DO IPLAN

Ref. decisão da Comissão de Análise do IPLAN

UNISUL PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ nº 76.166.073/0001-10, com sede na R. Dr. Colares, 855 - Centro, Ponta Grossa - PR, 84010-010, por seu representante legal e na condição de Administradora da obra da ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO CIVIC HALL, Associação Privada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.510.899/0001-81, com sede na Avenida Visconde de Taunay, nº 841, Centro, CEP 84.051-000, cidade de Ponta Grossa/PR, vem respeitosamente perante Vossas Excelências requerer, mediante recurso e nos termos do Art. 46¹ do Decreto-Lei nº 14.635/2018, a reconsideração da decisão contida no Parecer Técnico Preliminar – EIV/RIVI, de protocolo nº 02/2022 – Processo 25587/2022,. Na sequência, com o intuito de balizar o pedido, apresentamos as razões de recurso que o justificam, de forma a demonstrar perante Vossas Excelências a possibilidade de revisão das decisões, de forma a tender a todas as variáveis que necessitam de compensação, conforme Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, produzido pela Requerente. Ainda, coloca-se à inteira disposição para prestar quaisquer outros esclarecimentos que eventualmente façam-se necessários.

I) DO EMPREENDIMENTO E DA DECISÃO DO IPLAN:

Conforme documentos juntados no Processo 25587/2022 e também no processo 48815/2021, o empreendimento comercial CIVIC HALL foi devidamente aprovado, com a emissão do Alvará de Construção de nº 780-A de 28/06/2022, emitido com validade de 24 (vinte e quatro) meses. O Recorrente já assinou o termo de compromisso preliminar, e de posse do Alvará de Construção já iniciou as obras do empreendimento, bem como iniciou também a regularização do imóvel perante a dona da obra, a Associação Proconstrução do Edifício Civic Hall.



Contudo, para o cumprimento da efetiva regularização do alvará, a Recorrente foi incitada a apresentar um novo termo de compromisso para com o IPLAN, concordando com as

¹ Art. 46 Das decisões da Comissão de Análise cabe recurso de primeira instância para o Conselho do Iplan.

medidas mitigatórias e compensatórias impostas por este Instituto. Ainda, ao consultar o referido processo, observou-se que o mesmo passou a ter andamentos no sentido de cassar o alvará do Recorrente.

Assim, diante da ausência de qualquer intimação e da necessidade de adequação da medida imposta, serve o presente recurso para requerer a esse digníssimo Conselho que conceda a *i)* renovação do Termo de Compromisso Preliminar, permitindo-se assim a renovação do alvará de construção, enquanto discute-se as medidas exigidas pelo Município; *ii)* A adequação das medidas, conforme razões e sugestões abaixo expostas, o que garantem o pleno atendimento à legislação municipal e federal.

II) DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:

É importante destacar que o empreendimento já possui o Alvará de Construção emitido pela Prefeitura de Ponta Grossa-PR, sendo que a obra já está em andamento.

Portanto, o empreendedor já cumpriu com todos os requisitos legais e de ordem administrativa exigidos pela municipalidade, para poder continuar com o empreendimento. Trata-se somente e regularização documental da obra, a qual possui condições técnicas de prosseguir.

Ainda, a necessidade de se renovar o termo de compromisso preliminar somente se dá em razão de circunstâncias documentais, enquanto perdura-se a análise das razões atinentes as medidas exigidas para o compromisso definitivo, **medidas estas que somente serão exigidas na concessão do habite-se do empreendimento.**

Portanto, não haverá qualquer prejuízo à municipalidade com a continuidade da obra. Ao contrário! Cassar o alvará, como exposto nos andamentos do Processo de nº 25587/2022, além de se revelar uma medida ilegal, ante a ausência de qualquer intimação da recorrente, se mostra contrária ao interesse público.

Ora, por certo que não é do interesse municipal que haja uma obra paralisada, deixando de gerar impostos e empregos, por uma regularização documental de medida de contrapartida, que sequer é exigível no presente momento!

Diante disso, requer-se a revalidação do Termo de Compromisso Preliminar, com a concessão da renovação do Alvará de Construção emitido pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, até que haja a assinatura do termo definitivo, o que se dará após a análise das razões do recurso ora interposto, nos termos do Art. 46 do Decreto Lei nº 14.635/2018.

III) DO EIV E DAS MEDIDAS EXIGIDAS PELO IPLAN

Conforme Parecer Técnico Final, juntado no sistema OXY em 01/09/2022 e encaminhamento feito em 23/02/2024, o IPLAN apresenta duas medidas a serem mitigadas ou compensadas, sem indicar de maneira técnica a sua aplicabilidade. Em verdade, o parecer se fundamenta exclusivamente no Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado pela Requerente, trazendo conclusões diversas, vez que o impacto causado pelo empreendimento é baixo.

Ademais, a imposição exclusivamente pecuniária se mostra uma medida desproporcional e até ilegal, visto que há outras medidas plausíveis de compensação, não podendo a compensação estar vinculada ao custo do empreendimento.

Da mesma forma, o impacto a ser mitigado precisa estar relacionado diretamente ao próprio empreendimento. Ora, se o meu impacto é o aumento de trânsito na região, a medida precisa estar no entorno do próprio empreendimento, e não em ruas que não apresentam qualquer ligação direta.

A Lei 14.635/2018 não possui como objetivo transferir ao particular as obrigações municipais ou até mesmo beneficiar pessoas que não contribuíram com as suas próprias taxas de melhoria. É o que ocorrerá, por exemplo, com a imposição de obrigação da Requerente em promover o asfalto de ruas que não possuem ligação direta com o empreendimento. Da mesma forma PAGAR um valor a um fundo municipal, que sequer há vinculação na utilização dos valores, tributo esse vinculado de maneira desproporcional ao custo do empreendimento.

As medidas legalmente estabelecidas estão indicadas no Art. 16 do Decreto Lei nº 14.635/2018:

Art. 16 As medidas de compensação podem contemplar, de forma cumulativa ou não, o custeio direto ou indireto das seguintes ações:

- I - Implantação de paisagismo em área pública;
- II - Doação da área do empreendimento para implantação de equipamento comunitário, exceto os casos em que já haja obrigatoriedade legal;
- III - Preservação de bens de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como a recuperação ambiental de área;
- IV - Qualificação, revitalização ou renovação de áreas comerciais e industriais em processo de decadência ou degradação;
- V - Implantação, urbanização e requalificação de área pública;
- VI - Implantação e manutenção de equipamento comunitário;
- VII - Implantação e manutenção de mobiliário urbano;
- VIII - Implantação de obras e serviços para facilitar a mobilidade e acessibilidade da população da área, moradora ou usuária do local a ser instalado o empreendimento proposto, circulação de pedestres, ciclistas e pessoas com necessidades especiais;
- IX - Compensação pecuniária.

Assim, visando o atendimento da Lei 14.635/2018, o Requerente, em grau de recurso, requer a adequação das medidas mitigatórias ou compensatórias, o que faz no seguinte sentido.

i. Do Sistema Viário

No que se refere ao sistema viário, o IPLAN sugeriu as seguintes medidas:

Sistema viário	Aumento na densidade de tráfego nas vias do entorno, conforme EIV	- Capeamento asfáltico na Rua Bolívia no trecho entre a Av. Visconde de Taunay e a Rua Marechal Hermes; - Medida Compensatória pecuniária de acordo com o Decreto 14.635/2018
-----------------------	---	--

No presente caso, a medida pecuniária se mostra inaplicável, ao passo em que a Implantação, urbanização e requalificação de área pública, nos termos da alínea V do Art. 16, se

mostra suficiente para a mitigação do impacto. Não há nenhum estudo do IPLAN que justifique a medida compensatória.

Ademais, conforme conclusão do EIV, as vias existentes comportam o tráfego que será produzido. Ou seja, não haveria impacto a ser mitigado ou compensado!

Quanto ao Sistema Viário, observou-se que o fluxo de veículos gerado pelo empreendimento contribui para o aumento de veículos da via, sendo que as condições atuais e as projeções futuras suportam tal volume de tráfego, onde a via passa do nível "A" para o "B" das 07h00min às 08h00min no sentido Centro - Bairro, e se altera do nível "B" para o "C" das 17h00min às 18h00min também no sentido Centro - Bairro, portanto são níveis que a via irá absorver com as condições atuais de sinalizações.

b) Densidade prevista na Rua Bolívia

No Quadro 17 abaixo estão demonstradas as densidades previstas para da Rua Bolívia com base nos dados coletados no dia 20 de abril de 2022. A Tabela 9 resume os quadros das densidades previstas de acordo com o HCM (TRB, 2000).

Quadro 17: Densidade futuro da média de tráfego na Avenida Visconde de Taunay com base em 18 de abril de 2022. S1

Horário	Volumen Por Hora Pico (véhiculos)	Densidade de veículos	Nível de Serviço da Via
07:00 - 08:00	35	0,66	A
08:00 - 09:00	30	0,74	A
11:00 - 12:00	41	1,02	B
12:00 - 13:00	49	1,21	A

Ainda, não há qualquer interferência do empreendimento na Rua Marechal Hermes, a qual sequer é citada no EIV como impacto viário. Pela análise, tal rua não possui qualquer interferência, positiva ou negativa no empreendimento, não havendo razão para que seja exigido o capeamento asfáltico até ela.

O capeamento asfáltico poderá ocorrer até a Rua Marques do Paraná, rua de contrafluxo para quem irá acessar o empreendimento:



Diante de tais fundamentos, requer-se a este Conselho a adequação da medida, no seguinte sentido:

Aspecto Analisado	Impacto	Medida Mitigadora ou Compensatória
Sistema Viário	Aumento na densidade de tráfego nas vias do entorno, conforme EIV	Capeamento asfáltico e adequação de sinalização horizontal e vertical da Rua Bolívia no trecho entre a Av. Visconde de Taunay e a Rua Marechal Hermes.

Portanto, sendo tal medida suficiente para a mínima mitigação pelo baixo impacto causado, requer-se a adequação do termo de compromisso definitivo.

ii. Dos Aspectos ambientais

Nos aspectos ambientais, o IPLAN, de forma equivocada, caracterizou o impacto causado como alto no quesito ventilação e iluminação, indicando uma medida compensatória pecuniária, sem apresentar nenhum laudo complementar, baseando-se exclusivamente no EIV formatado pelo Requerente.

Aspectos Ambientais	Ventilação e Iluminação: Impacto considerável alto no inverno, podendo a sombra atingir até o Parque Margherita Masini.	Medida Compensatória pecuniária de acordo com o Decreto 14.635/2018.
----------------------------	---	--

Ocorre que o citado impacto ocorrerá exclusivamente no solstício de inverso, no fim da tarde, em direção ao poente, em magnitude baixa. Ou seja, o impacto é mínimo, ocorrendo de forma ocasional e localizado. ocorrendo em um período do dia e do ano em que já há a redução da luminosidade natural.

Veja-se que o citado sombreamento no Parque Marguerita Masini ocorrerá após as 18h, quando já há sombreamento total causado por diversos outros empreendimentos, como a própria Prefeitura de Ponta Grossa!



Figura 63: Solstício de inverno – período das 15h00min.

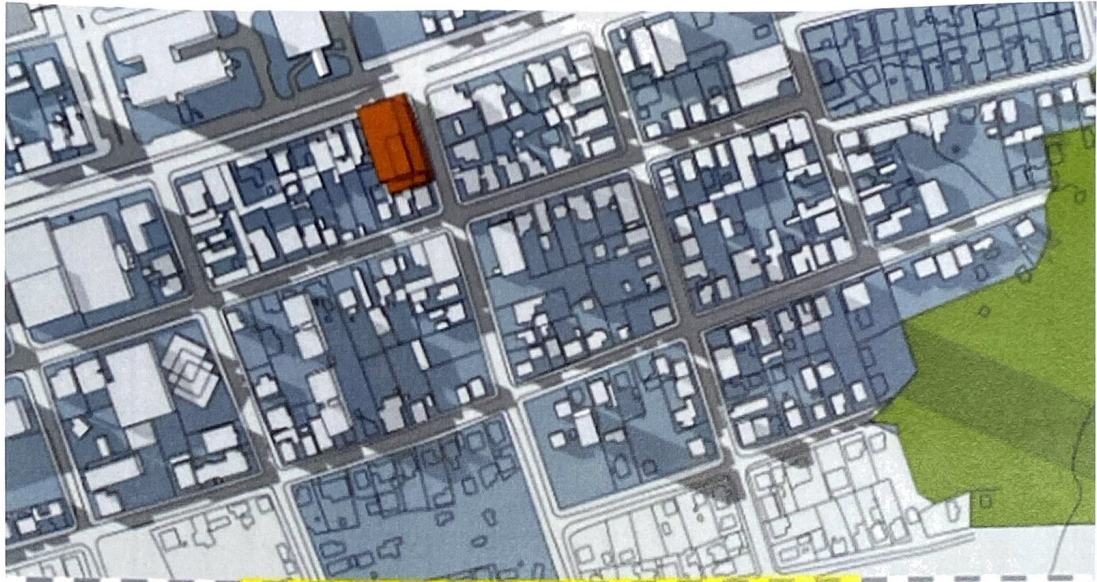


Figura 64. Solstício de inverno – período das 18h00min.

Diante do mínimo impacto, o qual não é causado exclusivamente pelo empreendimento, sugere-se a adequação da medida.

Dentre as possibilidades legais e considerando o baixo impacto, sugere-se a este Conselho que seja adotado uma medida de equipamento comunitário, localizado na Av. Visconde de Taunay, consistente na implantação de floreira no canteiro central em frente ao empreendimento, em substituição ao concreto:



Diante de tais fundamentos, requer-se a este Conselho a adequação da medida, no seguinte sentido:

Aspecto Analisado	Impacto	Medida Mitigadora ou Compensatória
-------------------	---------	------------------------------------

Aspectos Ambientais	Baixo sombreamento verificado no solstício de inverno.	Implantação de jardim florido no canteiro central da Avenida Visconde de Taunay, em substituição concreto, no trecho em frente ao empreendimento.
---------------------	--	---

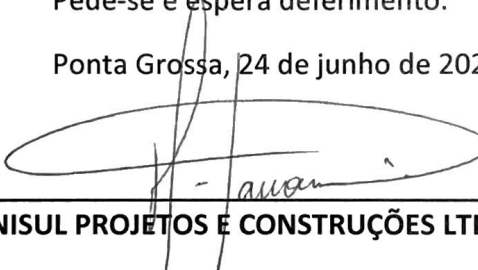
Portanto, sendo tal medida suficiente para a mínima mitigação pelo baixo impacto causado, requer-se a adequação do termo de compromisso definitivo.

IV) REQUERIMENTO FINAL

Assim sendo, diante tudo que foi acima exposto, ora respeitosamente requer-se à Vossas Excelências a readequação do Termo de Compromisso Definitivo, determinado, desde logo, a autorização da renovação do alvará de construção, vez que já foi cumprido pelo empreendedor todos os requisitos da Lei.

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

Ponta Grossa, 24 de junho de 2024



UNISUL PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA