

ATA DE REUNIÃO DA CÂMARA TÉCNICA DO CMUMA

Assunto: Reunião Câmara Técnica do Urbanismo

Data: 28/02/2020

Horário: 09:00

Ata da Reunião da Câmara Técnica do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - CMUMA, realizada às nove horas do vigésimo oitavo dia do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte, na sala de reuniões da Sede II - Secretaria Municipal do Urbanismo, sito na Avenida 29 de Abril, nº 425, na Cidade de Guaratuba, no Estado do Paraná. O Sr. Gleberon Constantino, representante da Associação dos Corretores de Imóveis de Guaratuba - ASSOCIG, presidiu a reunião, secretariado por Lohainne Christina da Silva, estiveram presentes, o Sr. Vilmar Faria Silva, representante da Associação Comercial e Industrial de Guaratuba - ACIG e a Sra. Larissa Valério de Souza Machado, representante da Secretaria do Urbanismo e o Sr. Éros Tissot Schuartz, representante da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Guaratuba - A.E.A.A. Foi convidado a participar da reunião Carlos Danilo Machado de Souza, representante da Secretaria Municipal do Urbanismo, e a Dra. Denise Lopes Silva Gouveia, Procuradora Municipal.

O Sr. Gleberon iniciou a reunião agradecendo primeiramente a presença da Procuradora do Município, e fez um breve relato referente aos assuntos que foram tratados na última reunião. Sr. Gleberon citou que a Larissa ficou responsável por realizar a análise referente ao questionamento levantado pelo Sr. Vilmar na última reunião, onde ele apontou que as pranchas do projeto não estão de acordo com os cortes apresentados. Larissa realizou a análise, e trouxe para a reunião o parecer, onde ela informa que a representação das pranchas estão de acordo com os cortes apresentados. Sr. Gleberon leu o relatório na íntegra. Sr. Gleberon citou as irregularidades que já foram analisadas por esta câmara, e que referente ao visto da vigilância sanitária e o visto dos bombeiros já haviam sido discutidos, e que o convite a Dra. Denise para participar da reunião, seria para se ter um respaldo jurídico referente ao assunto. Dra. Denise perguntou como os conselheiros analisam a competência do COLIT, e se o projeto atual passou pelo mesmo e se teve a anuência. Sr. Gleberon confirmou que o projeto atual passou pelo COLIT, e mostrou a diferença entre os mapas de zoneamento, e que o COLIT questionou o município referente a linha de zoneamento, onde na época, foi enviado um documento apontando qual seria a linha correta para a realização da correção. Sr. Vilmar disse que a decisão do COLIT foi tomada com base nas informações que o município apresentou. Dra. Denise disse que se um órgão discorda com alguma decisão, ele devolve o processo com as observações, e o município deve responder ao mesmo órgão, pois então a empresa realizou as alterações que foram solicitadas pelo secretário da época, e que não podemos falar que um órgão público foi induzido ao erro, pois este processo foi objeto de discussão no COLIT. Sr. Gleberon lembrou que a primeira versão do processo era mais grave que o projeto atual. Dra. Denise disse que deve ser encaminhado as observações ao COLIT, pois estaríamos questionando a aprovação deles. Dra. Denise disse que em uma situação como está a convalidação entre os órgãos é de suma importância, pois o dano aplicado a isto é muito grande, e que a responsabilidade do município é grande, e que após uma apuração jurídica será analisado quem são os verdadeiros "culpados". Dra. Denise ainda disse que referente ao EIV, não houve uma análise do município na época, e que agora deveria ser seguida a lei que trata do mesmo para se ter uma opinião da população sobre o assunto, citando ainda que o procedimento referente ao EIV foi realizado errado na prefeitura. Sr. Vilmar disse que há tempos ele já vem alertando que o mapa de zoneamento estava errado, e que o mesmo foi enviado para o COLIT pelo então secretário da época de forma que ele sabia do erro existente, e que o mesmo levou pessoalmente o processo, com pedido de urgência, como se ele estivesse realizando um favor para a empresa. Dra. Denise disse que vê isso de ele solicitar urgência, por conta das correções que foram solicitadas, e que assim seria necessária uma reanálise do COLIT. Dra. Denise disse que todos os projetos devem ser analisados da mesma forma. Sr. Vilmar disse que cada análise é realizada separadamente e cada uma tem uma justificativa. Sr. Eros disse que inúmeras vezes já foram aprovados com algum erro, e que ele entrou

Conselho Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente

com um processo que foi negado e um processo similar e ainda com uma área menor que o dele foi aprovado, e que estas análises devem ser feitas com bom senso. Sra. Denise disse que referente ao nosso caso, qual seria o fundamento do desmembramento. Sr. Vilmar disse que não era necessária ter sido realizada a subdivisão. Sr. Gleberon disse que referente ao zoneamento também não teria problema. Dra. Denise disse que então o problema da subdivisão seria resolvido com uma unificação, e o problema maior seria em existir 10 pavimentos dentro de uma ZR2, e questionou se existe a possibilidade de alteração. Sr. Vilmar disse que sim, e a Dra. Denise questionou se todos os apartamentos já foram vendidos. Sr. Vilmar disse que é responsabilidade do profissional que fez o projeto, pois muitos projetos de profissionais da cidade não são aprovados. Continuou dizendo que devemos analisar os pontos e ver as irregularidades parciais para achar uma solução, e que se for necessário realizar alguma alteração, deve ser feita. Sr. Eros disse que o conselho existe para aprovar projetos que estão irregulares, que não estão de acordo com a lei, e que devemos analisar se irá prejudicar o município uma decisão como esta. Dr. Danilo disse que o conselho é para analisar coisas que não estão de acordo com a lei. Dra. Denise disse que juízes aplicam a jurisprudência, analisando a legislação, e como disse o Sr. Eros, se for para analisar tudo ao pé da letra da lei, não seria necessária a existência do conselho, e que concorda com o Sr. Vilmar quando ele diz que devem ser analisados os problemas e apontadas as soluções. Dra. Denise leu os artigos 20 e 21 da lei de introdução ao direito brasileiro. Ela ainda continuou dizendo que o responsável técnico deve sim cumprir a lei, e que referente ao EIV, ele deve ser analisado e publicado a fim de ouvir a opinião da população e dos órgãos competentes e que devemos questionar o COLIT sobre os questionamentos que estão sendo levantados. Sr. Vilmar disse que o representante do COLIT neste caso hoje é a Sra. Célia, que eles estão esperando um posicionamento nosso para assim poder se manifestar. Dra. Denise disse que não podemos tardar mais em ter uma resposta, e que os conselheiros devem analisar imparcialmente o projeto, como representantes de classe, não com base em interesses próprios. Continuou dizendo que o tramite seria finalizar a análise da câmara técnica e levar o relatório ao CMUMA para uma análise final. Dra. Denise disse que o conselho se manifestou pela suspensão do alvará, e que a procuradoria agiu com base nisso, e que o Ministério Público não tem um andamento para se tomar uma decisão. Sr. Eros disse que o questionamento surgiu de uma denúncia de cunho particular, e que o Ministério Público não questionou o município referente ao empreendimento, só solicitou o processo para analisar, e que o Ministério Público pode levar uns 30 anos para finalizar este processo, e que eles não apontaram nenhum culpado. Continuou dizendo que o processo está aprovado, que foi analisado por esta câmara técnica e visto vários deslizamentos cometidos na época da aprovação, e que é interesse do município ter um empreendimento deste porte em nossa cidade, e que deve ser tomado uma decisão o mais breve. Dra. Denise concorda com o posicionamento do Sr. Eros, e que não tem nenhum questionamento jurídico, e que os questionamentos são de um particular, por queixas de vizinhos, e que se analisarmos o projeto do prédio ao lado, que foi o motivo dos questionamentos, ele vai estar de acordo com a legislação? Sr. Vilmar disse que ele não é o ponto, e que podemos pegar um outro exemplo que foi aprovado de forma irregular, e que a empresa cita na resposta que enviou a procuradoria deste município que cumpriu todos os preceitos legais, mas que isto não é verdade. Dr. Danilo perguntou sobre a brevidade da solução. Dra. Denise disse que seria um prazo de 45 dias para o município analisar. Sr. Vilmar disse que então se deve pedir prazo, pois o mesmo está acabando. Sr. Gleberon disse que podemos analisar o que está certo ou errado e encaminhar a análise para o CMUMA. Sr. Vilmar disse que deve sair o prédio dentro da legalidade, pois a negação é ruim para o município. Dra. Denise lembrou de um fato antigo, onde foi paralisado a obra pelo Ministério Público, e que esta situação é muito ruim e seria gerado praticamente um ato administrativo. Continuou dizendo que devemos analisar uma forma para não se ter um prejuízo muito grande para todos que podem ser afetados, e que ela estará disponível para apoiar e embasar juridicamente a decisão tomada. Sr. Eros vê isto como uma questão jurídica, e que quem vai apontar os culpados não são os conselheiros. Sr. Gleberon disse que assim será dada continuidade a análise, e agradeceu novamente a presença da Dra. Denise. Dra. Denise se retirou da reunião as 10h25. Iniciou-se novamente a análise do processo. Sr. Vilmar disse que o prédio não cabe no terreno, e que analisando ele com base no art. 23 da lei nº 1.164, os parâmetros de compra do coeficiente está extrapolando a área permitida, sendo necessário realizar um levantamento topográfico do

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARATUBA
SECRETARIA DO URBANISMO
CMUMA
Conselho Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente

projeto de delimitação correta do zoneamento no local, e que da mesma forma a projeção da edificação atinge o zoneamento ZR2 de acordo com o mapa de 2005. Sr. Gleberson disse que assim a câmara técnica decide por solicitar da prefeitura a topografia da delimitação correta da ZR3 conforme o mapa, e demonstrar a área da ZR2 e da ZR3 no lote. Dr. Danilo informou que até a próxima reunião, não seria tempo hábil para a realização deste procedimento pela prefeitura. Com as análises realizadas, será realizado um relatório, e assim trazido a próxima reunião para votação e após encaminhado para o CMUMA. Próxima reunião dia 03 de março de 2020, as 9h.

Não havendo mais nada a tratar foi encerrada esta reunião às onze horas, a qual para constar, foi lavrada esta Ata, que depois de lida e aprovada, será devidamente assinada por todos os membros. Guaratuba vigésimo oitavo dia do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte.

 Gleberson José Constantino Representante da ASSOCIG	 Lohainne Christina da Silva Secretária
 Éros Tissot Schuartz Representante da A.E.A.A.G	 Vilmar Faria Silva Representante da ACIG.
 Larissa Valério de Souza Machado Representante da Secretaria do Urbanismo	 Carlos Danilo Machado de Souza Representante da Secretaria do Urbanismo
 Dra. Denise Lopes Silva Gouveia Procuradora do Município	



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARATUBA
ESTADO DO PARANÁ
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Guaratuba, 28 de fevereiro de 2020

PARECER TÉCNICO

Em atendimento ao contido em ata na Reunião da Câmara Técnica do Urbanismo realizada às 09h00min (nove horas) do dia 18 de fevereiro de 2020, o conselheiro Sr. Vilmar Faria Silva apontou questionamentos referente à representação das plantas baixas e cortes técnicos indicados no projeto aprovado sob Alvará de Construção nº 24308/2018-C, solicitado sob protocolo nº 19280/2017, em nome de J. Malucelli Balneário de Guaratuba Ltda., e considerando que a Câmara Técnica solicitou que essa relatora apresentasse análise ao referido projeto, esclareço que foi realizada análise técnica e verificado que a representação das plantas baixas está em conformidade com os cortes técnicos apresentados nas pranchas nº 10 a 12. Ainda, as áreas computáveis e construídas descritas nas pranchas de cada pavimento correspondem com a tabela de estatísticas, inserida na prancha nº 01, e com os cálculos da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

S.M.J., é o parecer.

Larissa V. de Souza Machado
Diretora Executiva do Controle de Edificações
Decreto nº 22.499
Secretaria Municipal do Urbanismo

