

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DO \_\_\_ VARA DA  
FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE LONDRINA - PR.**

**ELIANE FROSSARD**, brasileira, viúva, aposentada, residente na Rua Marcondes de Oliveira nº 102, Recanto Colonial 2, CEP: 86047-270, Londrina, PR., portadora do CPF nº 459.151.489-72, título eleitoral nº 042663190698 (e-mail: elianefrossard@trt9.jus.br);  
**LUCIANO SODRE GALVES**, brasileiro, casado, servidor público municipal, residente na Rua Marcondes de Oliveira nº 66, Recanto Colonial 2, CEP: 86047-270, Londrina, PR., portador do CPF nº 016.432.699-50, título eleitoral nº 061723880663 (e-mail: lucianosodre2013@gmail.com);  
**MARY STHELA DE FREITAS RODRIGUES ABUJAMRA**, brasileira, casada, servidora pública municipal, residente na Rua Marcondes de Oliveira nº 130, Recanto Colonial 2, CEP: 86047-270, Londrina, PR., portadora do CPF nº 533.014.559-72, título eleitoral nº 021788730612 (e-mail: msabujamra@gmail.com);  
**CLAUDIA ANDERSEN BRESSAN**, brasileira, solteira, arquiteta, residente na Rua Pará nº 1333, apto. 13, Centro, CEP: 86020-400, Londrina, PR., portadora do CPF nº 731.197.339-20, título eleitoral nº 043162410604 (e-mail: andersen@sercontel.com.br);  
**JOSÉ MADALENO DE CARVALHO**, brasileiro, casado, contador, residente na Av. Adhemar Pereira de Barros, nº 1300, apt. 303, Bela Suíça, CEP 86047-250, portador do CPF nº 013.856.319-53, título eleitoral nº 064302340620 (e-mail: madaleno@madalenoassessoria.com.br);  
**ARTHUR SOARES VIEIRA**, brasileiro, solteiro, comerciante, residente na Av. Adhemar Pereira de Barros, nº 1300, apt. 2401, Bela Suíça, CEP 86047-250, portador do CPF nº 085.345.219-99, título eleitoral nº 105754890671 (e-mail: arthursoaresvieira@gmail.com) e  
**JOSÉ MILANEZ**, brasileiro, casado, professor aposentado, residente na Av. Adhemar Pereira de Barros, nº 1300, apt. 803, Bela Suíça, CEP 86047-250, portador do CPF nº 079.545.499-68, título eleitoral nº 013774230698 (e-mail: josemilanez@uol.com.br);  
todos cidadãos em pleno gozo dos seus direitos políticos (documentos anexos - docs.01/02) conforme art. 1.º, § 3.º, da Lei n.º 4.717/65, por meio de seus advogados constituídos (procurações doc.03): **JONE CARDEAL VIEIRA**, OAB/PR nº 45.840 estabelecido na Rua Pio XII, nº 766, CEP 86020-381, centro, Londrina-PR. e **JOSSAN BATISTUTE**, OAB/PR nº 33.292 estabelecido na Av. Ayrton Senna da Silva, 1055, sl.502, Londrina-PR., vêm, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fulcro no art. 5º, inciso LXXIII, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, e na Lei nº 4.717/65, propor a presente:

**AÇÃO POPULAR PREVENTIVA C/C PEDIDO DE  
ANTECIPAÇÃO DE TUTELA**

em face do: **MUNICÍPIO DE LONDRINA**, inscrito no CNPJ sob nº 75.771.477/0001-70, com sede na Av. Duque de Caxias nº 635, Jd. Mazei II, CEP:86015-901, Londrina, Estado do Paraná, sendo certo que deverá ser citado na pessoa de seu representante legal, pelos motivos de fato e de direito que, articuladamente, passa a expor:

## **I – DOS FATOS**

**Diante de indícios de irregularidades na expedição de Outorga Onerosa pelo IPPUL** (Instituto de Pesquisa e Planejamento de Londrina - órgão da Prefeitura Municipal de Londrina criado através da Lei nº 5.495/93 para organizar o crescimento do município de forma integrada, melhorando a qualidade de vida de sua população) à **A.YOSHII Engenharia** para construção do empreendimento designado edifício “LAKESIDE RESIDENCE” a ser edificado na Av. Adhemar Pereira de Barros, Jardim Colonial 2 - Londrina, Paraná (Processo Administrativo de Outorga Onerosa nº 60.365/2018 sobre Processo de Anexação de lotes nº 13090/2018 - Anexos - docs. 04 e 05), assim como pelos indícios de irregularidade na iminente expedição de Outorga Onerosa à **Vectra Empreendimentos** para construção de um edifício vizinho ao empreendimento da A.YOSHII Engenharia (Processo de Outorga nº 94692/2018 sobre Processo de anexação de lotes nº 54467/2018 - Anexos - docs.06 e 07), realizou-se uma pesquisa junto ao IPPUL e secretaria de Obras do Município e constatou-se que os empreendimentos citados encontram-se em desconformidade com a legislação, inicialmente por estarem sendo implantados sobre terrenos anexados de zoneamentos diferentes (sendo um lote comercial com frente para via arterial e outro residencial), anexação vetada pelo art. 229 da Lei de Uso e Ocupação do Solo - lei 12.236/2015, posteriormente, mesmo sendo considerada válida a anexação de lotes em caso de interpretação diferente dada ao art. 229, o lote resultante não permitiria a Outorga Onerosa, uma vez que ao lote resultante da anexação aplica-se os potenciais construtivos do zoneamento residencial (menor coeficiente de aproveitamento), e finalizando, todos os processos apresentam irregularidades disciplinadas em legislações pertinentes que serão apresentadas no curso desta ação.

Assim, com o objetivo de **anular os atos contrários (outorgas onerosas e alvarás de construção) a legislação de uso e ocupação do solo e suas correlatas**, propõem-se a presente Ação Popular.

## **II – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

### **II. I – DA LEGITIMIDADE ATIVA**

Para propor a AÇÃO POPULAR os autores devem estar em pleno gozo dos seus direitos políticos, isto é, devem participar da vida política do País, devem exercer o direito de voto e devem poder ser votado, como bem ensina o Prof. Marcelo Novelino, *in verbis*: “Apesar do nome dado a esta ação, a legitimidade ativa foi atribuída aos cidadãos em sentido estrito, ou seja, aos nacionais que estejam no pleno gozo dos direitos políticos.” (Manual de Direito Constitucional/ Marcelo Novelino. – 8 ed., Método, 2013, p. 608).

Paralelo a isso, o art. 1º, §3º da Lei n.º 4.717/65 esclarece que “a prova da cidadania, para ingressar em juízo, será feita com o título eleitoral, ou com documento que a ele corresponda”. No caso em tela, os Autores estão em pleno gozo dos seus direitos políticos e anexaram à exordial seus títulos eleitorais, comprovando as regularidades eleitorais, motivo pelo qual possuem legitimidades ativas para propor a presente ação popular.

## **II. II – DA LEGITIMIDADE PASSIVA**

Segundo o art. 6º da Lei 4.717/1965, os legitimados passivos são, *in verbis*: “Art. 6º A ação popular será proposta contra as pessoas públicas ou privadas e as entidades referidas no art. 1º, contra as autoridades, funcionários ou administradores que houverem autorizado, aprovado, ratificado ou praticado o ato impugnado, ou que, por omissão, tiverem dado oportunidade à lesão, e contra os beneficiários diretos do mesmo.”. O que se entende é que os legitimados passivos são as pessoas que dão causa ao dano, a ilegalidade ou ilicitude dos atos praticados, os funcionários ou administradores que autorizaram, aprovaram, ratificaram, ou praticaram os atos acima aludidos e os beneficiários de tal ato. Faz-se mister ressaltar ainda a lição do Prof. Marcelo Novelino, *in verbis*: “Em regra exige-se a presença, no pólo passivo, da pessoa jurídica de direito público a que pertence à autoridade que deflagrou o ato impugnado ou em cujo nome este foi praticado.” (Manual de Direito Constitucional/ Marcelo Novelino. – 8 ed., Método, 2013, p. 609), ou seja, o município de Londrina.

## **II. III – DO DIREITO**

A Constituição da República Federativa do Brasil no seu art. 5º, LXVIII, dispõe sobre a ação popular. Tal ação tem como objetivo a **defesa de interesses difusos, pertencentes à sociedade, por meio da invalidação de atos de natureza lesiva ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural.**

A Ação Popular trata-se de uma das formas de manifestação de soberania popular (CRFB, art. 1º, § único), que permite ao cidadão exercer, de forma direta, uma função fiscalizadora. No caso em tela, tal fiscalização se faz necessária através da ação popular para anular o ato lesivo contra a população do Município de Londrina que se deparou com a iminente construção de prédios em áreas de zoneamento residencial, atividade defesa pela legislação pertinente.

Dessa forma, atenta também contra o princípio da moralidade administrativa em que o homem público tem que ser probo e zelar pelo direito e pelos princípios da administração pública, e não para fins pessoais. É inadmissível que todo o sistema de uso e ocupação do solo, recentemente revisado e corretamente instituído, que tem o princípio básico de proteger a qualidade de vida dos munícipes e regular o crescimento urbano, sofra **interferências capazes de criar precedentes que instaurarão o caos urbano na cidade de Londrina.**



A Constituição da República Federativa do Brasil dispõe regras gerais para a administração pública em seu art.37, caput, *in litteris*:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência...”

Para reafirmar esta tese, a Lei da Ação Popular, de forma didática, em seu art. 2º c/c o art. 3º, com leitura à luz da CRFB, traz um reforço expresso no tocante a necessidade da legalidade dos atos praticados pela administração pública, sob pena de nulidade do ato:

**Lei 4.717/1965 – Lei da Ação Popular**

“**Art. 2º** São nulos os atos lesivos ao patrimônio das entidades mencionadas no artigo anterior, nos casos de:

- a) incompetência;
- b) vício de forma;
- c) ilegalidade do objeto;
- d) inexistência dos motivos;
- e) desvio de finalidade.”

**Parágrafo único.** Para a conceituação dos casos de nulidade observarseão as seguintes normas:

- a) a incompetência fica caracterizada quando o ato não se incluir nas atribuições legais do agente que o praticou;
- b) **o vício de forma consiste na omissão ou na observância incompleta ou irregular de formalidades indispensáveis à existência ou seriedade do ato;**
- c) **a ilegalidade do objeto ocorre quando o resultado do ato importa em violação de lei, regulamento ou outro ato normativo;**

“**Art. 3º.** Os atos lesivos ao patrimônio das pessoas de direito público ou privado, ou das entidades mencionadas no artigo 1º, cujos vícios não se compreendam nas especificações do artigo anterior, **serão anuláveis, segundo as prescrições legais, enquanto compatíveis com a natureza deles.**”

O Art 4º, inciso do mesmo diploma legal, é taxativo quanto a nulidade de atos praticados pelo ente público, quanto o ato praticado, no presente caso **as Outorgas Onerosas, não respeitam a legislação pertinente, permitindo assim, a utilização da Ação Popular para requerer judicialmente a sua nulidade.**

**Lei 4.717/1965 – Lei da Ação Popular**

**Art. 4º São também nulos os seguintes atos** ou contratos, praticados ou celebrados por quaisquer das pessoas ou entidades referidas no art. 1º.

I A admissão ao serviço público remunerado, com desobediência, quanto às condições de habilitação, das normas legais, regulamentares ou constantes de instruções gerais.

(...)

**IX A emissão, quando efetuada sem observância das normas constitucionais, legais e regulamentadoras que regem a espécie.**



Na lição do emérito Professor Celso Antônio Bandeira de Mello sobre o princípio da moralidade administrativa, *in verbis*: “a Administração e seus agentes têm de atuar na conformidade de princípios éticos. Violá-los implicará violação do próprio Direito, configurando, ilicitude que a sujeita a conduta viciada a invalidação, porquanto tal princípio assumiu foros de pauta jurídica, na conformidade do art. 37 a Constituição.” (Curso de Direito Administrativo/ Celso Antônio Bandeira de Mello. – 29 ed., Malheiros Editores, 2012, p. 122). Diante desta brilhante lição, não restam dúvidas de que os atos praticados pelos gestores públicos municipais são ilegais, motivo pelo qual devem ser considerados nulos conforme dispõe o art. 2º, alínea c, § Único, alínea c, da Lei n.º 4.717/65.

## **II. IV – DA CONCESSÃO DA MEDIDA LIMINAR**

Antes de se passar a discorrer sobre os requisitos para a concessão da medida liminar, se faz mister registrar a lição do Prof. Marcelo Novelino, *in verbis*: “O dispositivo constitucional, ao dispor que a ação popular visa “a anular ato lesivo” (CF, art. 5º, LXVIII), faz crer que esta ação se presta apenas à reparação de uma lesão já ocorrida. Esta interpretação literal do dispositivo, no entanto, não se mostra a mais adequada quando se leva em consideração outros princípios constitucionais, dentre eles, o da inafastabilidade da jurisdição (CF, art. 5º, XXXV).” (Manual de Direito Constitucional/ Marcelo Novelino. – 8 ed., Método, 2013, p. 611). Ante a lição acima, não resta dúvida de que a Ação Popular pode ser utilizada de **forma preventiva**, a fim de se evitar a consumação de uma lesão. Além do mais, a concessão da medida liminar está prevista na Lei n.º 4.717/65, *in litteris*: “Art. 5º § 4º Na defesa do patrimônio público caberá suspensão liminar do ato lesivo impugnado”. Dessa forma, a Lei ratifica o entendimento supracitado não dando margem para uma exegese contrária. Ante todo o exposto na narração fática e na fundamentação jurídica, o ***periculum in mora*** está consubstanciado no iminente início das construções e comercializações dos apartamentos, e que se iniciados e comercializados criarão danos a terceiros (adquirentes dos apartamentos e à comunidade em geral), o ***fumus boni iuris*** está mais que configurado pelos fatos trazidos nesta exordial, na qual há verossimilhança na alegação de afronta ao art. 37, Caput, da CRFB e da Lei n.º 4.717/65, frente ao desrespeito pelos órgãos da administração pública em expedir outorgas onerosas e alvarás de construção para imóveis que não comportam tais atos na forma que foram deferidos, conforme apresentados a seguir.

**Destaca-se que as obras de construções dos edifícios não foram iniciadas**, em especial do edifício LAKESIDE, assim não existem trabalhadores contratados. Deste modo, **a concessão da liminar não traria nenhum prejuízo**, pois em caso de indeferimento, ao final da ação, dos pedidos de nulidades das outorgas e do alvará de construção, as obras poderiam ser iniciadas, não resultando nenhum prejuízo, apenas postergando as construções dos prédios. Porém, em caso de **não concessão da liminar, as construções dos edifícios logo se iniciarão**, e em caso de deferimento dos pedidos ao final da ação, as construtoras e seus trabalhadores teriam prejuízos, pois serão obrigadas a paralisar as construções e demolir as etapas construídas.



## **II. V - DA LEGISLAÇÃO PERTINENTE**

**Compete à União**, nos termos do art. 21, XX, da Constituição Federal, instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes. Por sua vez, a mesma Carta Constitucional determina, em seu art. 182, que a política de desenvolvimento urbano é executada pelo Município, seguindo diretrizes fixadas em norma federal, e tem por objetivo **ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e promover o bem-estar de seus habitantes.**

Seguindo a determinação da carta magna, a Lei Federal nº 10.257, de 2001, reconhecida como o **Estatuto da Cidade**, e a Lei Federal nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, estabelecem **normas gerais relativas à política de uso e ocupação do solo urbano.** Cabe ressaltar que o Estatuto da Cidade autoriza a regulação municipal da matéria, visando flexibilizar a legislação, com vistas a tornar a política urbana mais eficiente.

O **Estatuto da Cidade** (Lei 10.257/2001) em seu art. 2º esclarece que a Política Urbana (inclui-se aí o uso e ocupação do solo) **tem o objetivo de ordenar e controlar a ocupação do solo**, evitando os efeitos negativos sobre o meio ambiente e a infra-estrutura urbana decorrentes do crescimento urbano.

### **LEI Nº 10.257/2001 – ESTATUTO DA CIDADE**

Art. 2º

**A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana**, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

IV – **planejamento do desenvolvimento das cidades**, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, **de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;**

V – (...)

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a **evitar**:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o **uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;**
- d) a instalação de empreendimentos ou **atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;**

(...)

XII – **proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;**

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

Atendendo às diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), os municípios redigem suas Leis sobre o uso e ocupação do solo. A cidade de **Londrina**, entre outras, possui as seguintes **Leis atualizadas sobre a matéria:**

A- **LEI Nº 10.637 DE 24 DE DEZEMBRO DE 2008** - Institui as **diretrizes do Plano Diretor** Participativo do Município de Londrina - PDPML e dá outras providências;

B- LEI Nº 12.236, DE 29 DE JANEIRO DE 2015 - Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências;

C- LEI Nº 12.267, DE 17 DE ABRIL DE 2015 - Dispõe sobre a implantação da Outorga Onerosa do Direito de Construir na modalidade aquisição onerosa por compra no Município de Londrina e dá outras providências;

D- DECRETO Nº 1385, DE 17 DE OUTUBRO DE 2015 - Estabelece procedimentos para aprovação dos empreendimentos e impacto urbano e dá outras providências;

C- DECRETO Nº 356, DE 20 DE MARÇO DE 2017 - Regulamenta o trâmite de processos referentes a Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), no âmbito do- IPPUL.

A lei 12.236/2015 (Uso e a Ocupação do Solo), substituiu a Lei nº 7.485/1998, realizando alterações no zoneamento urbano, determinando diretrizes para utilização da Outorga Onerosa, assim como estipulando regras para transição do uso do solo, em especial nos zoneamentos alterados.

A atual lei de zoneamento (Uso e Ocupação do solo), em relação à lei revogada (Lei nº 7.485/1998), alterou o zoneamento ao longo de algumas ruas e avenidas, levando a possibilidade de implantação de pequenos comércios e prestação de serviços, em especial ao longo das chamadas vias Estruturais e Arteriais, entre elas a Av. Adhemar Pereira de Barros.

O Novo Zoneamento - bem disciplinado pelos legisladores e com o intuito de preservar os direitos dos proprietários dos terrenos próximos aos zoneamentos alterados, assim como com a clara intenção de preservar o meio ambiente e o paisagismo da cidade, acrescido da forte pretensão de adequar a infra-estrutura viária do município, hoje em fase de colapso - instituiu limitações às alterações implantadas.

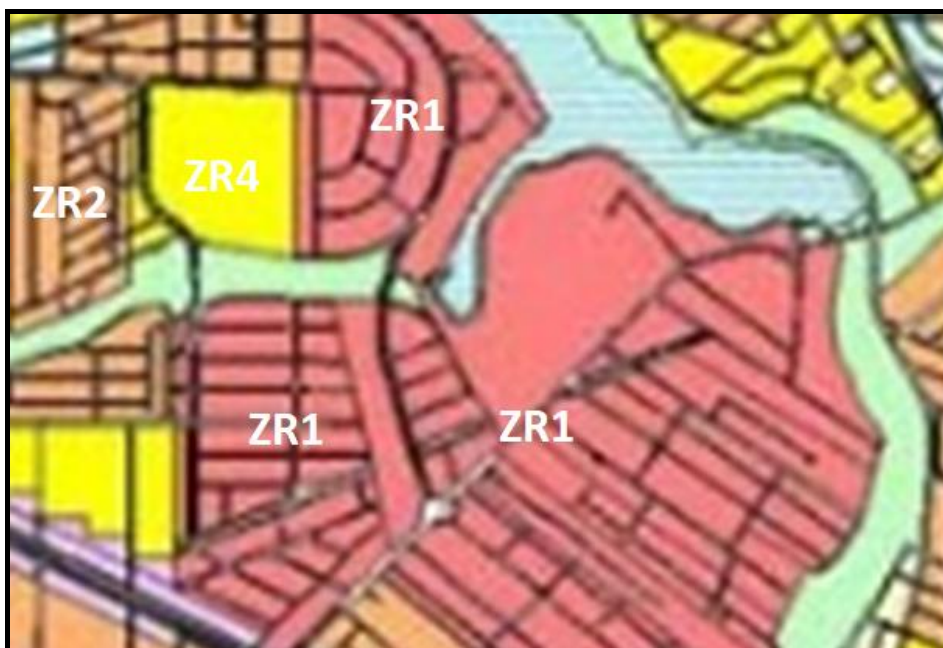


FIGURA 01 – MAPA PARCIAL DO ZONEAMENTO SOB REGIME DA REVOGADA LEI 7.485/98

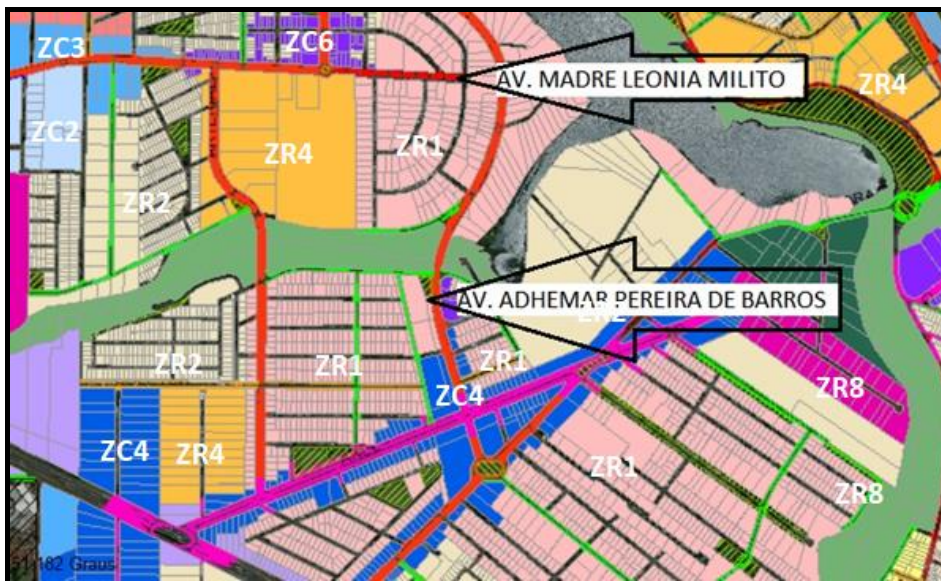


FIGURA 02 – MAPA PARCIAL DO ZONEAMENTO SOB REGIME DA VIGENTE LEI 12.236/2015

## II. VI - DAS LIMITAÇÕES IMPLANTADAS NOS LOTES COM ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO

A Lei 12.236/2015 alterou ao longo de vias arteriais alguns zoneamentos, em especial ao longo da Av. Adhemar Pereira de Barros e ao longo da Av. Madre Leônia Milito, onde alguns terrenos, anteriormente enquadrados como ZR1 (Zona Residencial 1) passaram a ser enquadrados como ZC4 (Zona Comercial 4) e ZC6 (Zona Comercial 6).

Ressalta-se que os terrenos classificados como ZR1 na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei de Zoneamento), de acordo com o art.6º combinado com os arts. 15 e 16, são destinados ao uso residencial unifamiliar (RU) e uso residencial multifamiliar isolada (RMHI), destacando-se que não é permitido o uso residencial multifamiliar vertical (RMV), ou seja, não é permitida a verticalização, permitindo o coeficiente de aproveitamento básico e máximo = 1 (um).

### **Lei 12.236/2015 - Uso e a Ocupação do Solo – Lei do Zoneamento Urbano**

Art. 6º A categoria de Uso Residencial compreende:

- I. Residencial Unifamiliar (RU), destinada exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por terreno;
- II. Residencial Multifamiliar (RM), destinada exclusivamente ao uso residencial, isoladas, agrupadas ou agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente com espaços e instalações de uso comum, e compreende:
  - a. Residencial Agrupada (RA);
  - b. Residencial Multifamiliar Sobreposta (RMS);
  - c. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);
  - d. Residencial Multifamiliar Horizontal Agrupada (RMHA);
  - e. Residencial Multifamiliar Horizontal em Vilas (RMHV); e
  - f. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV).

(...)





**Da Zona Residencial 1 (ZR1)**

**Art. 15.** São usos permitidos:

**I. Residencial Unifamiliar (RU);**

**II. Residencial Multifamiliar Horizontal Isolada (RMHI);**

III. Nas Vias Estruturais, Arteriais e Coletoras A: Comércio (CL1), Serviço (SP2); e

IV. Serviço (SP1).

**Art. 16.** Para os usos Residencial Unifamiliar (RU), Comércio e Serviço, as datas e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I. data mínima: 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

II. frente mínima e largura média: a. 15,00m (quinze metros) para as datas de meio de quadra; e  
b. 20,00m (vinte metros) para as datas de esquina.

III. taxa de ocupação máxima: 50% (cinquenta por cento);

IV. **coeficiente de aproveitamento**: a. mínimo: 0,05 (cinco centésimos),  
**b. básico: 1 (um)**, não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do maior pavimento motivada por declive acentuado do terreno; e  
**c. máximo: 1 (um)**, não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do maior pavimento motivada por declive acentuado do terreno.

V. altura máxima junto às divisas: 8,00m (oito metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 2,50m (dois metro e cinquenta centímetros) das divisas;

(...)

Por outro lado, a **ZC4** de acordo com os arts. 7º e 85 combinados com o art. 101, da mesma lei, se destina ao comércio local não incômodo, destinado ao atendimento dos moradores do entorno e permite o uso residencial multifamiliar vertical (RMV), ou seja, é **permitida a verticalização**, atribuindo o coeficiente de aproveitamento básico = 2 (dois) e máximo = 4 (quatro).

**Art. 7º** A categoria de Uso Comercial compreende:

**I. Comércio Local (CL)**, exclusivamente varejista, de produtos de consumo diretamente relacionados ao Uso Residencial, e compreende:

- a. CL1 – Comércio Local Básico; e
- b. CL2 – Comércio Local Ocasional.

II. Comércio em Geral (CG), exclusivamente varejista, de produtos diversos, e compreende:

- a. CG1 – Comércio Ocasional;
- b. CG2 – Comércio de Materiais em Geral;
- c. CG3 – Comércio de Produtos Perigosos; e
- d. CG4 - Comércio de ferro velho e sucata.

III. Comércio Atacadista (CA), exclusivamente atacadista, ou atacadista e varejista simultaneamente, e compreende:

- a. CA1 – Comércio de Produtos Alimentícios;
- b. CA2 – Comércio de Produtos de Pequeno e Médio Porte;
- c. CA3 – Comércio de Produtos de Grande Porte;
- d. CA4 – Comércio de Produtos Perigosos; e
- e. CA5 – Comércio de Produtos Agropecuários e Extrativos.

(...)

**Art. 85.** São objetivos dos diferentes tipos de zonas:

I. Zona Comercial 1 (ZC1) ou zona central: é o centro histórico de origem da ocupação do município, que, além do comércio varejista e prestação de serviços, visa incentivar o uso residencial e os espaços culturais e de convívio social;

II. Zona Comercial 2 (ZC2): além da concentração de atividades de comércio varejista e a prestação de serviços assemelhadas às da zona central, visa estimular o uso residencial;

III. Zona Comercial 3 (ZC3): destinada, predominantemente, às atividades de comércio e prestação de serviços regionais intraurbano, localizada ao longo dos corredores viários estruturais e arteriais;

IV. **Zona Comercial 4 (ZC4): visa estimular a concentração de comércio local, não incômodo destinado ao atendimento dos moradores do entorno;**

V. (...)

**Art. 101.** Para o uso **Residencial Multifamiliar Vertical (RMV)**, Misto, Comércio, Serviço, Indústria e Institucional, as datas e as edificações deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I. data mínima: 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

II. frente mínima e largura média: a. 12,00m (doze metros) para as datas de meio de quadra; e  
b. 17,00m (dezesete metros) para as datas de esquina.

III. taxa de ocupação máxima: 100% (cem por cento) da área livre no térreo e 80% (oitenta por cento) no primeiro pavimento e 50% (cinquenta por cento) nos demais pavimentos, com a altura máxima (do muro ou parede), junto às divisas laterais, de 8,00m (oito metros) contados a partir dos 5,00m (cinco metros) de recuo;

IV. coeficiente de aproveitamento para todos os usos:

a. mínimo: 0,05 (cinco centésimos);

**b. básico: 2 (dois)**, não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno, podendo chegar a 3,0 (três inteiros), aplicando-se a seguinte fórmula:  $Ca=Cb+[(StLm)/1.500]+2(Tt)$  em que:

Ca= coeficiente de aproveitamento a adotar Cb= coeficiente básico de aproveitamento da zona

St= superfície total do lote Lm= área do lote mínimo estabelecido para a zona

t= taxa de ocupação adotada

**c. máximo: 4(quatro)**, aplicando-se o previsto nos artigos 140 a 145 (que trata da Outorga Onerosa do Direito de Construir) da Lei nº 10.637/2008 (PDPML), não sendo considerado no cálculo até 20% (vinte por cento) da área do pavimento motivada por declive acentuado do terreno; e

d. para o cálculo do número de pavimentos é permitido o arredondamento das casas decimais, subindo de 0,01 (um centésimo) a 0,49 (quarenta e nove décimos) para 0,50 (cinquenta décimos); e de 0,51 (cinquenta e um décimos) a 0,99 (noventa e nove décimos) para 1 (um).

V. recuos mínimos: a. edificação: 5,00m (cinco metros); b. subsolo: 5,00m (cinco metros);

c. para as edificações que tenham mais que 2 (dois) pavimentos e superior a 8,00m (oito metros) de altura, o recuo será calculado de acordo com a fórmula abaixo e deverá atender as seguintes considerações, adotando-se o maior valor entre a fórmula e o mínimo:

$R = H/10$  (m) onde: R = recuo frontal e H = altura total da edificação em metros

Porém, **para evitar o desordenamento urbano**, respeitar os direitos dos proprietários de imóveis lindeiros (em especial a privacidade e a segurança), assim como, atender às limitações do sistema viário e disponibilização de saneamento e energia elétrica (infraestrutura urbana), os lotes que sofreram alterações de zoneamento, entre outras, **ficaram sujeitos as seguintes limitações:**

**O Art. 228 da lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 12.236/2015)**, disciplina a anexação de lotes enquadrados em zoneamentos diferentes, determinando que o uso do lote resultante seja sempre o mais restrito.

#### **Lei 12.236/2015 - Uso e Ocupação do Solo**

**Art. 228.** É permitida a **anexação de datas** resultantes de loteamento urbano com zoneamentos diferentes, observado o seguinte:

I. Sempre que houver anexação de uma ou mais datas com zoneamento residencial, o zoneamento resultante da anexação será sempre o residencial que contenha o menor coeficiente de aproveitamento básico; e

II. Em caso de anexação de **datas de zoneamento não residencial**, a zona resultante deverá ser aquela que contenha o **menor coeficiente de aproveitamento básico**, segundo critério de comparação entre os coeficientes.

§1º Para fins de identificação do menor coeficiente de aproveitamento, deverão ser apurados todos os coeficientes de aproveitamento básico previstos nas Zonas a serem anexadas, independentemente do uso a que se pretenda destinar o imóvel.

§2º Nos casos em que o menor coeficiente das zonas seja o mesmo índice, **a zona resultante deverá ser aquela que possuir os usos ou atividades mais restritivas**, a critério do IPPUL.

§3º Fica expressamente proibida à anexação de datas com zoneamentos diferentes quando uma ou mais datas possuírem natureza de Zoneamento Especial, nos termos desta Lei.

O Art. 229 da mesma lei, traz 2 (duas) interpretações, sendo que a “letra da lei” determina que em caso de anexação de lote comercial situado em via estrutural ou arterial, o artigo 228 não poderia ser aplicado, ou seja, pela interpretação literal do artigo, não pode haver qualquer tipo de anexação, pois o art. 228 é o único dispositivo na Lei de Uso e Ocupação do Solo que regula a anexação de terrenos.

**Lei 12.236/2015 - Uso e Ocupação do Solo**

**Art. 229. Não se aplica o disposto no artigo 228**, aos casos de anexação de datas em que, pelo menos uma delas tenha zoneamento comercial e que tenha frente ou testada voltada para via estrutural ou arterial, assim definidas pela Lei municipal do Sistema Viário.

Deste modo, o legislador, com a redação do art. 229 protegeu os terrenos ao redor das zonas comerciais, evitando que o terreno comercial, por anexação, invada as zonas residenciais.

Porém, existem análises mais liberais que consideram o art. 229, pelos seus parágrafos, também como artigo regulador da anexação de lotes de zoneamentos diferentes, determinando que o lote resultante seria um lote comercial (ZC), porém incidindo sobre o lote resultante o potencial construtivo de menor coeficiente de aproveitamento.

**Lei 12.236/2015 - Uso e Ocupação do Solo**

**Art. 229.** Não se aplica o disposto no artigo 228, aos casos de anexação de datas em que, pelo menos uma delas tenha zoneamento comercial e que tenha frente ou testada voltada para via estrutural ou arterial, assim definidas pela Lei municipal do Sistema Viário.

**§1º A zona resultante desta anexação será o zoneamento comercial, obedecendo ao critério de menor coeficiente de aproveitamento básico**, desde que o empreendimento ou atividade tenha o acesso principal e de veículos de carga obrigatoriamente voltados à via estrutural ou arterial.

**§2º** Somente será permitida a anexação de, no máximo, duas datas de origem, com zoneamento residencial a outras de zoneamento distinto, a fim de preservar o zoneamento originário do entorno.

Independente da conclusão final sobre a redação do art. 229 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, é claro que o legislador, com o incontestável intuito de proteger os terrenos ao redor do terreno comercial, limitou o coeficiente de aproveitamento ao menor dos terrenos anexados.

O Art. 230 da lei de Uso e Ocupação do solo (Lei 12.236/2015) reforça a proteção ao zoneamento anteriormente existente em relação ao entorno do terreno alterado, determinando, sem qualquer margem de interpretação, que o potencial construtivo não será prejudicado, mesmo com a aplicação de outorga onerosa, ou seja, como exemplo, os lotes localizados junto à Av. Adhemar Pereira de Barros (Jardim Colonial 2), anteriormente classificados como ZR1 e agora com a Lei 12.236/2015 passaram a ser classificados como ZC4, quando unificados (anexados) com outros lotes, continuam a ser classificados como lotes comerciais, mas têm seus potenciais construtivos (coeficientes de aproveitamento) alterados para os dos lotes residenciais com menor potencial construtivo, e não podem ter seus coeficientes prejudicados pelo instrumento de outorga onerosa.



**Lei 12.236/2015 – Uso e Ocupação do Solo**

Art. 230. Em nenhum dos casos previstos de anexação ficará prejudicada a alteração do potencial construtivo, mediante a aplicação do instrumento de outorga onerosa, conforme regulamentação específica.

O legislador, ainda com a intenção de proteger o direito dos proprietários de imóveis vizinhos aos lotes que tiveram seu zoneamento alterado, introduziu o **Art. 271** na Lei 12.236/2015), que **condicionou a liberação do alvará de construção regido pela nova lei, à apresentação da anuência dos proprietários de terrenos vizinhos**, para construções em lotes anexados na lei revogada - Lei nº 7.485/1998.

**Lei 12.236/2015 – Uso e Ocupação do Solo**

**Art. 271.** Ficam mantidos os alvarás de construção e de licença expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujo requerimento tenha sido protocolado até a data de entrada em vigência desta Lei.

§ 1º Os empreendimentos e imóveis com alvarás de construção ou funcionamento requeridos ou expedidos com base na Lei nº 7.485/1998, poderão ter suas licenças expedidas ou renovadas pelos órgãos competentes nos termos da referida Lei nº 7.485/1998.

§ 2º Para fins do disposto no § 1º deste artigo, entendem-se como requeridos os processos, certidões, pedidos de análise de viabilidade e de estudo de impacto de vizinhança protocolados até a entrada em vigência desta Lei, desde que estes não tenham seu prazo de validade expirado na data do protocolo do requerimento.

§ 3º Em caso de mudança de atividade do estabelecimento, seja pelo mesmo proprietário ou pelo novo proprietário, poderão ser adotados os usos e os parâmetros da Lei nº 7.485/1998.

§ 4º **A liberação do alvará de construção** ou funcionamento para uso e ocupação, não contemplados nos parágrafos anteriores, **para imóveis adquiridos na vigência da Lei nº 7.485/1998**, poderá ser realizada nos termos daquela lei, respeitados **a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento desta Lei** (12.236/2015), mediante a **anuência de mais de 50% dos vizinhos ou proprietários que distem até 100 metros dos lotes em questão e 100% de anuência dos vizinhos ou proprietários limítrofes**, nas seguintes condições:

I. no caso de alvará para funcionamento, a anuência poderá ser tanto dos proprietários dos imóveis vizinhos, quanto dos usuários dos mesmos; e

II. **no caso de alvará de construção, a anuência será obrigatoriamente dos proprietários dos imóveis vizinhos, com reconhecimento de firma e a devida comprovação da propriedade, mediante certidão de registro atualizada.**

§ 5º As indústrias que necessitarem de ampliação poderão ser excepcionadas através da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 6º O prazo para requerer os benefícios concedidos pelo parágrafo 4º deste artigo será de um ano a contar da vigência desta Lei (12.236/2015).

Ainda com a intenção de proteger os terrenos vizinhos, do uso indiscriminado dos atos praticados pelo poder público em benefício dos especuladores imobiliários, antes da mudança da lei de Uso e Ocupação do Solo (quando proprietários de terrenos, sabendo das alterações que seus imóveis iriam sofrer, aprovaram anexações e empreendimentos), o legislador, no §6º do Art. 271, limitou o prazo para utilização **da prerrogativa da utilização desses atos utilizando as duas leis (revogada de 1998 e atual de 2015), determinando que o benefício deveria ser requerido pelo interessado em até um ano a contar da vigência da Lei 12.236/2015.**

**Lei 12.236/2015 – Uso e Ocupação do Solo**

**Art. 271. (...)**

§ 6º O prazo para **requerer os benefícios concedidos pelo parágrafo 4º deste artigo será de um ano** a contar da vigência desta Lei (12.236/2015).

**Os Arts. 140 e 141**, das Diretrizes do Plano Diretor (Lei nº 10.637/ 2008), **determinam que a Outorga Onerosa será concedida desde que o lote possua potencial**

**construtivo adicional** (art.141) até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, ou seja, o lote no qual será solicitado o acréscimo de potencial construtivo deve conter em seu zoneamento, original ou resultante de anexação, o coeficiente de aproveitamento máximo.

**Lei 10.637/2008 – Diretrizes do Plano Diretor**

**Art. 140.** Para efeitos desta Lei, outorga onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, **até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo**, por meio de contrapartida pelo beneficiário.

Parágrafo único. Coeficiente de aproveitamento básico e o máximo são os estabelecidos pela lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 141.** **Desde que o lote possua potencial construtivo adicional**, o proprietário poderá efetuar a aquisição onerosa junto à Prefeitura Municipal de Londrina, por meio do IPPUL – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina.

Paralelo ao plano diretor, **os Arts. 12º e 13º, da Lei nº 12.267/2015** (Lei da Outorga Onerosa), para evitar possíveis danos à infraestrutura urbana e meio ambiente, **determina que sejam realizados monitoramentos permanentes dos impactos decorrentes das Outorgas Onerosas**, assim como determina que o Poder Executivo (IPPUL), antes da expedição de qualquer Outorga Onerosa, **defina os instrumentos de acompanhamento e controle do adensamento, oportunizando que a população se manifeste**, ou seja, antes da expedição da Outorga Onerosa, deve ser apresentado à população, e em especial aos vizinhos, os impactos que o acréscimo no potencial construtivo do lote aplicará ao seu redor.

**Lei nº 12.267/2015 - Outorga Onerosa**

**Art. 12º Os impactos na infraestrutura e no meio ambiente decorrentes da outorga onerosa deverão ser monitorados permanentemente pelo Poder Executivo**, que deverá tornar público relatórios desse monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

**Art. 13º** O IPPUL deverá, logo após a publicação desta Lei, definir os instrumentos de acompanhamento e controle do adensamento com a revisão sistemática, como forma da população afetada manifestar-se quanto aos impactos locais decorrentes da outorga.

## **II. V – DA PRERROGATIVA DA OUTORGA ONEROSA**

**A Lei Federal 10.257/2001**, denominada estatuto da cidade, na seção IX, disciplina o instituto da Outorga Onerosa, ditando diretrizes a serem seguidas pelos municípios

**Lei 10.257/2011 – ESTATUTO DA CIDADE**

**Seção IX - Da outorga onerosa do direito de construir**

**Art. 28.** O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir **poderá** ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor **poderá** fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor **definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.**

**Art. 29.** O plano diretor **poderá** fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**Art. 30.** Lei municipal específica **estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa** do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Já, a Lei Municipal 10.637/2008 (Plano Diretor de Londrina) atendendo ao Estatuto da Cidade, e com fulcro nas diretrizes básicas de seu art.100 (ordenar e disciplinar o crescimento urbano, controlando as edificações e o parcelamento do solo), utilizando-se de estratégias de distribuição e aproveitamento do uso do solo e observando a infraestrutura existente, disciplinou a Outorga Onerosa em seus arts. 140 a 145, delegando à Lei de Uso e Ocupação do Solo a fixação dos parâmetros e as áreas que poderão receber a outorga onerosa (art.145), em parâmetros a serem definidos por lei específica.

#### Lei 10.637/2008 – Plano Diretor Londrina

**Art. 100.** São diretrizes para a Estruturação Urbana:

I. ordenar e disciplinar o crescimento do Município de Londrina, através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana, no tocante à edificação e ao parcelamento do solo;

II. consolidar a conformação de crescimento e adensamento da cidade com a integração do uso do solo, sistema viário e transportes, respeitando as restrições ambientais e estimulando os aspectos sociais e econômicos;

III. recuperar, pelos instrumentos legais constantes do Estatuto da Cidade, os recursos advindos da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público e assegurar a sua aplicação em obras de infra-estrutura urbana, recuperação ambiental e habitação de interesse social;

IV. estabelecer critérios para o controle da impermeabilização e das enchentes em áreas já ocupadas; e

V. estimular a abertura de novas possibilidades de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais potencializados pelos investimentos públicos, notadamente em sistema viário e de transportes, bem como em locais definidos por operações urbanas, de acordo com legislação específica.

**Art. 101.** São ações estratégicas da Estruturação Urbana:

I. estruturar o uso do solo urbano, a partir das bacias hidrográficas, de forma a proporcionar o controle da qualidade ambiental com a utilização de indicadores de qualidade da água;

II. promover a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo, de forma equilibrada, em relação à infraestrutura, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar sua ociosidade ou sobrecarga, otimizar os investimentos coletivos, de forma a atender aos interesses e necessidades da população atual e projetada;

III. evitar a segregação de usos, promovendo a diversificação e mescla de usos compatíveis, de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;

IV. manter o centro histórico com a preservação da memória histórica, cultural e arquitetônica;

V. criar condições para a implementação de um centro multifuncional, de forma a possibilitar a extensão das atividades econômicas características da área central, sem a descaracterização do centro histórico; e

VI. planejar as áreas mortuárias dentro do espaço urbano.

**Art. 140.** Para efeitos desta Lei, outorga onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, por meio de contrapartida pelo beneficiário.

Parágrafo único. Coefficiente de aproveitamento básico e o máximo são os estabelecidos pela lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 141.** Desde que o lote possua potencial construtivo adicional, o proprietário poderá efetuar a aquisição onerosa junto à Prefeitura Municipal de Londrina, por meio do IPPUL – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina.

§1º. A aquisição onerosa de que trata o caput deste artigo se fará por:

- I. Compra, mediante pagamento de contrapartida financeira; e
- II. Prestação de Serviços.

§2º. A aquisição onerosa poderá ser efetuada por meio da combinação das duas modalidades.

§3º. A prestação de serviços de que trata o inciso II do § 1º deste artigo será objeto de Licitação Pública, com pagamento em potencial construtivo.

**Art.142. A aquisição onerosa por compra se fará com base em parâmetros a serem definidos em lei específica.**

**Art. 143.** A aquisição onerosa por prestação de serviços, por meio da execução, pelo interessado, de obras de infraestrutura urbana no valor equivalente ao valor do potencial construtivo adquirido, se fará após aprovação dos projetos de infraestrutura, pelo órgão responsável da Prefeitura Municipal de Londrina.

Art. 144. Os recursos provenientes da aquisição onerosa de potencial construtivo e alteração de uso serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, órgão gestor do IPPUL, que deverá ter suas atribuições legais redefinidas e ser regulamentado em legislação específica.

Parágrafo Único. Os recursos provenientes da aquisição onerosa de potencial construtivo serão destinados às seguintes finalidades:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 145. As áreas com potencial construtivo adicional serão fixadas na lei municipal do uso e ocupação do solo.**

A Lei Municipal 12.267/2015 implantou a Outorga Onerosa determinada pelo plano diretor, determinando em seus arts.12º e 13º que seja feito o monitoramento e controle dos impactos na infraestrutura decorrente da outorga, assim como determina que o IPPUL defina os instrumentos para controle do adensamento urbano.

**Lei 12.267/2015 - Outorga Onerosa**

**Art. 12º Os impactos na infraestrutura e no meio ambiente decorrentes da outorga onerosa deverão ser monitorados permanentemente pelo Poder Executivo**, que deverá tornar público relatórios desse monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

**Art. 13º O IPPUL deverá**, logo após a publicação desta Lei, definir os instrumentos de acompanhamento e controle do adensamento com a revisão sistemática, como forma da população afetada manifestar-se quanto aos impactos locais decorrentes da outorga.

Pelo teor das leis que regem a Outorga Onerosa, está claro que a mesma é uma exceção, ou seja, pode expedir uma Outorga Onerosa, quando solicitada, para aumento do potencial construtivo de determinado terreno, desde que a legislação municipal permita através de seu coeficiente de aproveitamento máximo e a infraestrutura urbana consiga absorver os impactos produzidos pela outorga (adensamento, mobilidade urbana, serviços básicos, meio ambiente, etc.).

Precisa-se considerar que a Outorga Onerosa, é um instrumento a ser aplicado em certos casos específicos, naqueles empreendimentos que serão benéficos à população e ao seu entorno, além de trazer desenvolvimento para a cidade. A outorga onerosa não pode ser expedida sem nenhum critério técnico, com o único intuito de arrecadação aos cofres do município, ela precisa ser analisada caso a caso, pois se for expedida para todos os pedidos, indiscriminadamente, não teria sentido a sua existência, pois bastaria elevar o coeficiente de aproveitamento para todos os lotes, assim, todos poderia construir no limite da outorga onerosa.

Assim, também está claro que para a concessão da Outorga Onerosa, a administração pública deve realizar análise do potencial construtivo do terreno, verificando na lei correlata se o terreno comporta acréscimo no potencial construtivo, além de realizar o monitoramento e análise do impacto de vizinhança que a outorga onerosa provocará ao redor do empreendimento.

Exemplificando, a construção de um edifício, com a outorga onerosa, aumentaria a capacidade de construção em metros quadrados, conseqüentemente o número de pavimentos e apartamentos, ou seja, em um terreno, inicialmente, que teria capacidade de abrigar 10 famílias, abrigaria com a outorga onerosa 20 famílias.

Extrapolando isso para uma região, onde se pretende construir vários prédios, o adensamento demográfico praticamente dobraria, o que acarretaria problemas diversos, como: mobilidade urbana, coleta de lixo, abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, transporte coletivo, atendimento médico, etc.

Necessário, portanto, o monitoramento e análise, através de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) para possibilitar a expedição de outorga onerosa, inclusive suspendendo outorgas já concedidas, conforme disciplina o § único do art.3º da Lei da Outorga Onerosa

**Lei 12.267/2015 - Outorga Onerosa**

**Art. 3º** A proposta do interessado na aplicação da outorga onerosa do direito de construir deve atender os seguintes requisitos:

- I. o terreno deve estar localizado em área onde a aplicação da outorga onerosa esteja definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II. a área de construção adicional a ser requerida pelo interessado não deve ser superior ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido em lei; e
- III. deve haver pagamento da contrapartida, nos termos desta Lei.

**Parágrafo único.** A concessão de potencial adicional construtivo poderá ser suspensa quando o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) verificar adensamento excessivo nas áreas onde se aplica a outorga onerosa.

Deliberação não adotada pelo poder executivo no adensamento da Gleba Palhano, o que já está causando o estrangulamento no sistema viário da região, sem previsão de solução, por falta da atenção de nossos governantes.

Deste modo, é requisito básico e legal o monitoramento, através de Estudo de Impacto de Vizinhança para expedição de Outorga Onerosa, instrumento não utilizado pela administração pública nos casos relatados nesta ação (construção dos edifícios da A.YOSHII Engenharia e da VECTRA Empreendimentos).

Destaca-se inclusive que os decretos municipais nº 1385/2015 e nº 356/2017, regulam os procedimentos para aprovação de empreendimentos com impacto urbano e os trâmites do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

O IPPUL mantém em seu site <<http://ippul.londrina.pr.gov.br/>>, janela intitulada "Acesso Rápido -> Estudo de Impacto de Vizinhança", onde estão apontados, em mapa, todos os Estudos de Impacto de Vizinhança já apresentados no município de Londrina, em especial para a região dos imóveis aqui discutidos, onde constata-se que foi apresentado apenas um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e se refere à instalação do Hospital do Coração, conforme apresentado no mapa abaixo:



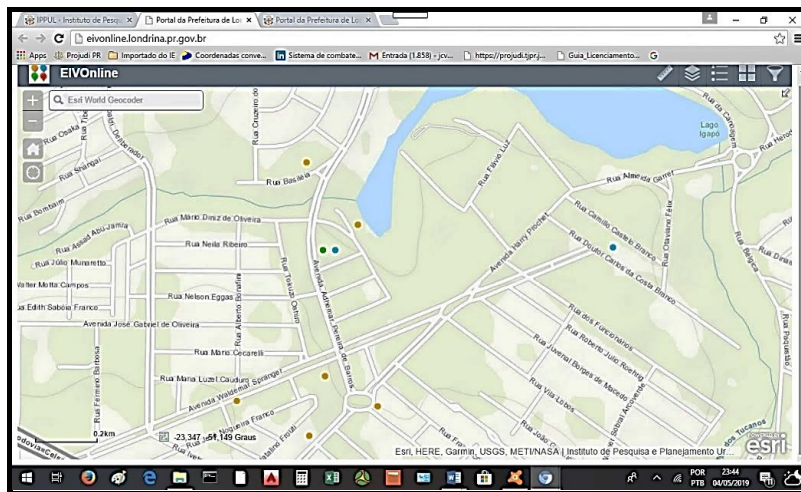


FIGURA 03 – MAPA PARCIAL DOS EIV – PONTOS VERDES APROVADOS – AZUIS EM ANÁLISE

Verifica-se pelo mapa de EIV's, que não foi apresentado nenhum ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA para expedição da Outorga Onerosa para construção dos prédios da A.YOSHII Engenharia e da VECTRA Empreendimentos, o que contraria disposição legal sobre a matéria.

### III – DA FUNDAMENTAÇÃO FATICA

Com a alteração do zoneamento em certos terrenos no Bairro Recanto Colonial 2, ao longo da Av. Adhemar Pereira de Barros, mais especificamente os lotes 9 e 10 da Quadra 5 e os lotes 9,10,11 e 12 da Quadra 04, que passaram a ser enquadrados como lotes comerciais (ZC4), os mesmos tornaram-se objetos de especulação imobiliária, com a pretensão de construtoras renomadas ali edificarem altas torres de apartamentos.



FIGURA 04 – IMAGEM DO GOOGLE EARTH – IMÓVEIS EM DESTAQUE VERMELHO E AZUL



FIGURA 05 – FOTO AÉREA DOS TERRENOS – ESQUERDA DA VECTRA – DIREITA DA A.YOSHII

**A A.YOSHII Engenharia pretende iniciar a construção de uma torre de apartamentos nos lotes 9, 10, 11, 12 e 13 da Quadra 04, empreendimento denominado LAKESIDE, com 26 andares**, tendo o projeto de anexação dos lotes deferido no processo administrativo nº 13090/2018 (doc.05), outorga onerosa deferida no processo administrativo nº 60365/2018 (doc.04) e alvará de construção expedido sob nº A-1296/2018 (processo administrativo nº 62221/2018 - anexo doc. 08).

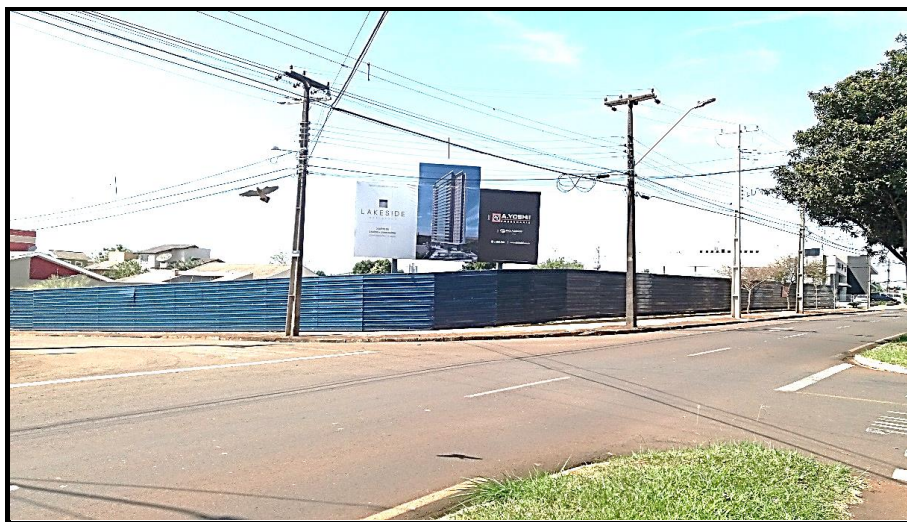


FIGURA 06 – FOTO DO TERRENO DA A.YOSHII – TAPUME AZUL





FIGURA 07 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DO EDIFÍCIO LAKESIDE – FOTO DO SITE DA A.YOSHII

A Construtora Vectra (Vectra Empreendimentos Ltda.) pretende lançar a construção de uma torre de apartamentos nos lotes 9, 10, 11 e 12 da Quadra 05, empreendimento ainda sem nome divulgado, com 26 andares, tendo solicitado a anexação de lotes no processo administrativo nº 54467/2018 (em nome de MARCELO BLOIS DEMATTE - doc.07), e a outorga onerosa no processo administrativo nº 94692/2018 (doc.06).



FIGURA 08 – FOTO DO TERRENO DA VECTRA – TAPUME VERDE DECORADO



### **III. I - DA IRREGULARIDADE DA VERTICALIZAÇÃO**

#### **III. I. I - EMPREENDIMENTO DA A.YOSHII ENGENHARIA**

O empreendimento da A.YOSHII Engenharia já está à venda, com projeto de construção aprovado e alvará de construção emitido, onde houve Outorga Onerosa permitindo o aumento do coeficiente de aproveitamento para próximo de “4”.

Foi informado pelo IPPUL que os terrenos 11, 12 e 13 da Quadra 04, do Bairro Recanto Colonial 2 foram unificados (anexados) durante a vigência da Lei nº 7.485/1998 (Lei de Uso e Ocupação do Solo revogada em 2015 e substituída pela Lei nº 12.236/2015), e deste modo, pela nova legislação, o terreno 11/12/13 passou a ser comercial, podendo ser anexado aos lotes 9 e 10, assim, todo o terreno, agora denominado Lote 9/10/11/12/13, por estar às margens da Av. Adhemar Pereira de Barros, se tornou ZC4, permitindo a expedição da Outorga Onerosa, elevando o coeficiente de aproveitamento para “4” (sendo que o coeficiente básico para a ZC4 é “2”), permitindo a construção de aproximadamente 18.500 m<sup>2</sup> (dezoito mil e quinhentos metros quadrados) em um terreno unificado de 2.710 m<sup>2</sup> (dois mil e setecentos e dez metros quadrados).

Conforme se verifica na representação abaixo, do mapa do Zoneamento Fácil mantido pelo IPPUL <<http://zoneamentofacil.londrina.pr.gov.br/>>, mesmo tendo sido anexado o lote 13 aos lotes 11 e 12, após a entrada em vigor da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2015, o lote 13 continua sendo um lote pertencente ao ZR1, podendo ser usado como ZC4 (por ter sido anexado) porém com algumas restrições, entre elas, o uso do menor coeficiente de aproveitamento e anuência de vizinhos para seu uso.



FIGURA 09 – REPRESENTAÇÃO DO SITE ZONEAMENTO FÁCIL LONDRINA – LOTES 9-10-11/12-13

No ANEXO IV - MEMORIAL DESCRITIVO DO ZONEAMENTO URBANO para ZC4 (Zona Comercial 4), contido na Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2015, no item 31, está minuciada a representação do mapa acima apresentado, ditando que são comerciais apenas os lotes 9 a 12 da quadra 05 do Recanto Colonial 2, não fazendo nenhuma referência ao lote 13, uma vez que ele é considerado como ZR1.

**Lei 12.236/2015 – Uso e Ocupação do Solo**  
**ANEXO IV**  
**MEMORIAL DESCRITIVO DO ZONEAMENTO URBANO**  
**ZC4**

31. Chácaras 13 e 14 do Parque Residencial Aurora, datas 13, 12, 11, 9, 7, 5 e 3 do Parque Residencial Aurora em frente a Avenida Waldemar Spranger, data 18 da quadra 9, data 8, 9 e 10 da quadra 5, datas 4, 3, 2, 01/15 da quadra 7, datas 7 a 14 e PML da quadra 6, todas do Parque Residencial Alcantara, data PML, data 15 a 28 da quadra 6, data 4 a 11 da quadra 9, data 4, 3 da quadra 7 do Vale do Reno, quadra 1 e quadra 2 defronte a Avenida Waldemar Spranger esquina com a Avenida Dr. Adhemar Pereira de Barros, **datas 9 e 10 da quadra 5, datas 9 a 12 da quadra 4, datas 13 a 27 da quadra 3 do Recanto Colonial 2, datas 1 a 17 e REM do lote 01 da quadra 1, quadra 2, Recanto Colonial 2**, faixa de 30 metros adentro do lote 60 da Gleba Cambé, CH07, CH12, CH06 do Recanto Colonial 1, faixa de 30 metros adentro do lote 61C e 61 da Gleba Cambé, CH 34 a 37, CH33, CH33D, CH33C, CH33B e CH33A do Jardim Nikko, data B remanescente da AFML entre a Avenida Harry Prochet e Avenida Waldemar Spranger, faixa de 60 metros adentro do lote da AFML defronte a Avenida Waldemar Spranger, datas 4, 01/5 da quadra 10, data 12 da quadra 9, data 1 e 29 da quadra 8, data 17 da quadra 7 do Parque Mediterrâneo, data 7 da quadra 4 e data 9 da quadra 3 do Parque Residencial Tucano, faixa de 60 metros defronte a Avenida Harry Prochet adentro do lote 52A da Gleba Cambé, data 1 da quadra 2, data 1 da quadra 1 do Jardim Itatiaia 2, segue sudoeste, cruza a Rua Andrea Nuzzi até encontrar a face noroeste do lote 1 da quadra 2, segue sudoeste até encontrar a face sudoeste do mesmo lote, segue sudeste até a face noroeste do lote 8 da quadra 1, do Jardim Granville, segue sudoeste até a Rua Raul Juliatto, data 1 e 40 da quadra 4, data 1 da quadra 7 do Jardim Granville, data 01A, data 01B e data 5 defronte a Avenida Harry Prochet esquina com a Rua Angelo Guislotti, data 1 a 10 da quadra 2, data 2 a 16 da quadra 1 do Vale do Reno, data 4 a 19 da quadra 1 do Jardim Burle Marx.

Por outro lado, no item 12 da descrição do memorial descritivo da ZR1 (Zona residencial 1), o lote 13 da quadra 04 do Recanto Colonial 2, consta como pertencente ao Zoneamento Residencial.

**Lei 12.236/2015 – Uso e Ocupação do Solo**  
**ANEXO IV**  
**MEMORIAL DESCRITIVO DO ZONEAMENTO URBANO**  
**ZR1**

12. Inicia-se pelo encontro das divisas das datas 13 e 12 da quadra 3 do **Recanto Colonial 2, segue norte até encontrar a Rua João Picinin, segue nordeste até encontrar a divisa das datas 11/12 e 13 da quadra 4, segue por esta norte até encontrar a Rua Marcondes de Oliveira, segue noroeste até encontrar a divisa das datas 10 e 11 da quadra 5, segue norte até encontrar a divisa da face sul da data 9 da quadra 5, segue este por esta até encontrar a divisa da data 8, segue norte até encontrar a Rua Alberto Maurício Barroso Junior, segue nordeste até encontrar a divisa das datas 13/17 e 12 da quadra 6, segue norte até encontrar a divisa da face sul da data 5, segue noroeste até encontrar a divisa da face leste da data 18, segue nordeste até encontrar a divisa da face sul da data 4, segue noroeste até encontrar a divisa da face leste da data 1 da quadra 6 do Recanto Colonial 2, segue norte até encontrar a Rua Otaviano Gonçalves Ferreira, segue sudeste até encontrar a confluência das ruas Otaviano Gonçalves Ferreira e o prolongamento da Rua Otaviano Gonçalves Ferreira, segue norte pelo prolongamento da Rua Otaviano Gonçalves Ferreira até o Córrego Capivara, segue a leste, confrontando com a face norte do lote 9/10 até a margem do Lago Igapó, segue leste depois sul, confrontando com a face norte depois leste do lote 9/10, segue sul, confrontando com a face leste dos lotes 8, 7, 6, 5, 4 e 1/3AB até encontrar com o lote 60 do Loteamento Costa Oeste, segue a oeste, na divisa entre os lotes 1/3AB e 60 até encontrar a Rua Otaviano Gonçalves Ferreira, segue a sul, até encontrar a face norte da data 1 da quadra 3 do Recanto Colonial 2, segue sudeste até encontrar a face norte da data 27 da quadra 3, segue sudoeste até encontrar a divisa da face leste das datas 13 e 12 da quadra 3 do Recanto Colonial 2, ponto inicial.**



Ocorre que, sem entrar no mérito da aprovação do projeto arquitetônico pelo departamento de obras do município, permitindo a construção de 18.500 m<sup>2</sup> de edificação em um terreno com 2.710 m<sup>2</sup> de área, utilizando um coeficiente de aproveitamento próximo de "4", o IPPUL expediu a Outorga Onerosa ao terreno do edifício LAKESIDE de forma equivocada e contrária ao ordenamento jurídico regulador da matéria, como abaixo descrito.

Ao unificar os lotes 11, 12 e 13 da Quadra 04, do Bairro Recanto Colonial 2 sob a vigência da Lei de Uso e Ocupação do Solo revogada, o lote resultante foi um lote de maior dimensão regido pela ZR1 (Zona Residencial 1).

Pelo fato do lote estar localizado junto ao alinhamento da Av. Adhemar Pereira de Barros, com o advindo da nova lei de Uso e Ocupação do Solo, o referido lote (lote 11/12/13) se tornou ZC4, porém não puro, contaminado pelo lote 13, que originalmente não fazia frente para a Av. Adhemar Pereira de Barros, e, conforme os memoriais descritivos dos zoneamentos (apresentados acima) continua sendo um lote regido pela ZR1, e, portanto, deve ser tratado como uma anexação de lote comercial com lote residencial, aplicando sobre o lote resultante os coeficientes de aproveitamento da ZR1 (menor entre os lotes anexados), ou seja, coeficiente básico e máximo = 1 (um).

Ademais, o lote resultante também é objeto de tratamento diferenciado, disciplinado pelo art. 271 da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo (já discorrido anteriormente), ou seja, para que se aplique a Outorga Onerosa sobre o Lote 9/10/11/12/13 da Quadra 04, para permitir que seu coeficiente de aproveitamento se torne o máximo permitido para ZC4 (=4), uma vez que foi adquirido (unificado / anexado) na vigência da lei revogada, é necessário a anuência dos vizinhos, providência não apresentada na solicitação de Outorga e também não exigida pelo IPPUL, o que torna nula a Outorga Onerosa e conseqüentemente a Aprovação do projeto Arquitetônico e o Alvará de Construção expedido.

Como se já não bastasse a irregularidade da NÃO apresentação da anuência dos vizinhos, o IPPUL também está impedido de expedir qualquer Outorga Onerosa por não cumprir o determinado nos art. 12º e 13º da Lei nº 12.267/2015 (Lei da Outorga Onerosa), quando NÃO definiu os instrumentos de acompanhamento e controle do adensamento urbano, deixando de permitir que a população se manifeste sobre as influências da Outorga Onerosa, após entrada em vigor da Lei da Outorga Onerosa, tornando inválidas as Outorgas expedidas sem as providências antecipadas ditadas pela legislação reguladora da matéria.

Conforme já demonstrado acima, todo o processo de alvará de construção do edifício LAKESIDE está eivado de vícios, e acrescenta-se ainda o Art. 229, § 1º, segunda parte, da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 12.236/2015) determina que



para validar que o lote resultante da anexação de lotes comerciais com lotes residências seja um lote comercial, a entrada de veículos deve ser obrigatoriamente pela via estrutural ou arterial, no presente caso pela Av. Adhemar Pereira de Barros. Porém a entrada de veículos do Edifício LAKESIDE se dará pela via transversal (Rua Marcondes de Oliveira), o que impede que o lote seja considerado como lote comercial, conforme demonstra a representação gráfica do edifício, abaixo novamente representada:



FIGURA 10 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DO EDIFÍCIO LAKESIDE – ENTRADA DE VEÍCULOS PELA RUA MARCONDES DE OLIVEIRA

### III. I. II - EMPREENDIMENTO DA VECTRA

O empreendimento de verticalização pretendido pela VECTRA Empreendimentos, ainda com o nome não divulgado, encontra-se em fase de obtenção de Outorga Onerosa, na pretensão de edificar 18.000 m<sup>2</sup> (dezoito mil metros quadrados) em um terreno com área de 2.343 m<sup>2</sup> (dois mil e trezentos e quarenta e três metros quadrados).

A Outorga Onerosa, solicitada pela VECTRA Empreendimentos (processo administrativo nº 94692/2018 de 01/11/2018 – Anexo) encontra-se com a tramitação “PENDENTE” desde 26/12/2018, aguardando certidão de registro atualizada com averbação da anexação e cópia da planta de anexação e certidões negativas de débitos tributários do imóvel.

Por outro lado, os terrenos em processo de anexação (lotes 9, 10, 11 e 12 da Quadra 05) também estão com o processo administrativo “PENDENTE” desde o dia 22/04/2019, aguardando a assinatura do prefeito municipal na proposta de escritura pública de caução da dívida tributária existente nos lotes (Processo Administrativo nº 54.467/2018 – Anexo).

O mapa do zoneamento Fácil mantido pelo IPPUL <<http://zoneamentofacil.londrina.pr.gov.br/>>, abaixo parcialmente representado, apresenta a situação dos lotes em processo de anexação, apontando seu enquadramento nos zoneamentos.



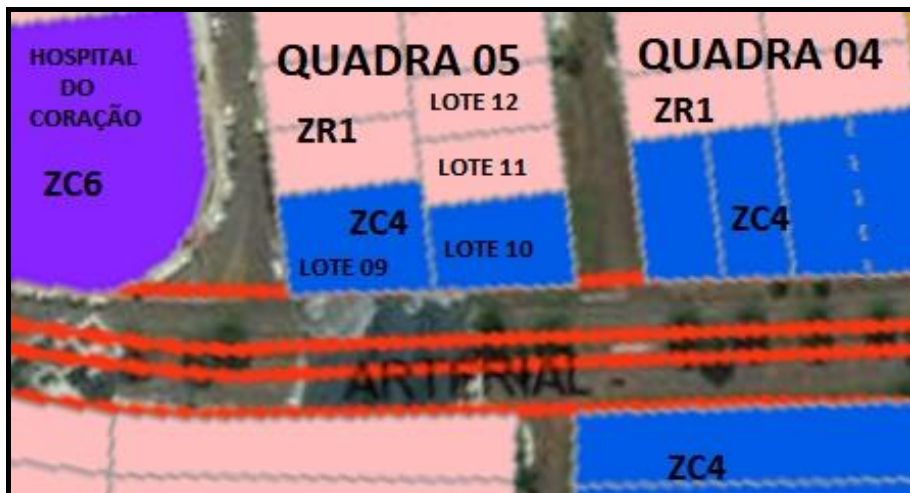


FIGURA 09 – REPRESENTAÇÃO DO SITE ZONEAMENTO FÁCIL LONDRINA – LOTES 9 – 10 – 11 - 12

A Outorga solicitada pela Vectra Empreendimentos é totalmente ilegítima e não pode ser expedida pelo IPPUL, pois fere os dispostos legais que regem a Outorga Onerosa em vários artigos.

O Art. 229, combinado com o Art. 230 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 12.236/2015), na melhor interpretação (pois a letra da lei do Art. 229 não permite a anexação) determina que em caso da anexação de lotes de zoneamentos diferentes, mesmo resultando em um lote comercial (ZC), incidirá sobre o lote resultante o potencial construtivo de menor coeficiente de aproveitamento, ou seja, o coeficiente da ZR1, não podendo, o coeficiente resultante, ser prejudicado mesmo com a aplicação da Outorga Onerosa, ou seja, não se pode aplicar a Outorga Onerosa no lote resultante da unificação (anexação) de lote comercial com lote residencial (ZC4 + ZR1).

O Art. 229 da vigente Lei de Uso e Ocupação do solo é claro ao determinar que os coeficientes de aproveitamento a serem aplicados sobre o lote resultante são os coeficientes da ZR1, com o coeficiente de aproveitamento máximo de “1”, conforme já esclarecido no processo administrativo de anexação (nº 54.467/2018 - doc.07) na sequência 3, conforme representação parcial abaixo:

para a Avenida Adhemar Pereira de Barros, classificada como VIA ARTERIAL de acordo com a Lei nº 12.237/2015. O art. 229 da Lei Municipal nº 12.236/2015, que trata do Uso e Ocupação do Solo no Município de Londrina, prevê: Art. 229. Não se aplica o disposto no artigo 228, aos casos de anexação de datas em que, pelo menos uma delas tenha zoneamento comercial e que tenha frente ou testada voltada para via estrutural ou arterial, assim definidas pela Lei municipal do Sistema Viário. De acordo com o parágrafo 1º deste mesmo artigo, a ZONA RESULTANTE desta anexação será o zoneamento comercial, OBEDECENDO AO CRITÉRIO DE MENOR COEFICIENTE BÁSICO, ou seja, ao coeficiente básico da ZR-1. ....

FIGURA 10 – REPRESENTAÇÃO PARCIAL DA SEQ.3 DO PROCESSO ADM. 54.467/2018 – doc.07



Vale relatar com ênfase que, a Vectra, em seu requerimento de expedição de Outorga Onerosa (anexo - doc.9), apresentou ao IPPUL os coeficientes que entendia serem aplicados ao lote resultante da anexação, apontando como sendo aplicados os coeficientes da ZR1, inclusive especificando como coeficiente de aproveitamento máximo de "1", conforme representação parcial do requerimento abaixo:

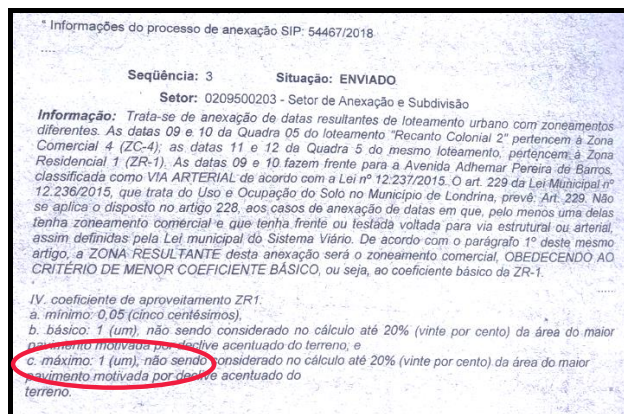


FIGURA 11 – REPRESENTAÇÃO PARCIAL DO REQUERIMENTO DA OUTORGA ONEROSA

O Art. 140 das Diretrizes do Plano Diretor (Lei nº 10.637/ 2008), já comentado, é claro ao determinar que a Outorga Onerosa pode elevar o potencial construtivo até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo.

**Lei 10.637/2008 – Diretrizes do Plano Diretor**

**Art. 140.** Para efeitos desta Lei, outorga onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, por meio de contrapartida pelo beneficiário.

Deste modo, como apontado pela Vectra Empreendimentos em seu requerimento, o coeficiente máximo para ZR1 (menor entre os lotes anexados) é "1", e a Outorga Onerosa pode elevar o potencial construtivo para o coeficiente máximo que é "1", ou seja, para o caso relatado não pode incidir a Outorga Onerosa, pois não se permite elevar o potencial construtivo.

Igualmente ao que acontece com o empreendimento da A.YOSHII Engenharia, o IPPUL ainda não está habilitado para expedir Outorgas Onerosas, pois depende de apresentar os planos de monitoramento e de impacto sobre a infraestrutura do entorno do empreendimento que solicitou a Outorga.

## **IV - DA INTERPRETAÇÃO DA LEI**

Mesmo sendo clara a intenção dos legisladores, em defender o interesse público, assim como defender o meio ambiente, o paisagismo e evitar o crescimento desordenado de nosso município, existem àqueles que tentam interpretar as leis em benefício exclusivo seu e de seus aliados.

A interpretação errônea, intencional ou equivocada tem que ser combatida com afinco, pois caso contrário, permitindo que a lei seja “burlada”, seja de que forma for, mesmo que seja em apenas um caso isolado, poderá abrir precedentes catastróficos, colocando fim aos esforços de nossos governantes em tentar colocar a cidade de Londrina novamente no rumo do crescimento e alcançar a qualidade de vida objetivada pela sua população.

Alguns cargos administrativos do poder executivo do município parecem não considerar a intenção primordial de nossos legisladores, que sem nenhuma dúvida é o crescimento controlado de Londrina, que hoje se apresenta descontrolado e não desordenado como geralmente ouve-se, pois ordenamentos existem, o que não existe são os seus cumprimentos.

Londrina vem enfrentando problemas críticos na mobilidade e expansão urbana, provocados por anos de descaso dos administradores, e agora, possuindo um instrumento que tem o poder de controlar o crescimento merecido da cidade, que é a nova e ajustada Lei de Uso e Ocupação do Solo, entidades públicas ainda mantem o pensamento tacanho e ultrapassado de dar um “jeitinho” de atender aos interesses de poucos em detrimento ao bem coletivo.

A comunidade em geral jamais pode deixar de se lembrar dos problemas de mobilidade causados pelo crescimento desordenado da região das Ruas Paranaguá / Santos / Belo Horizonte na década de 90, e os problemas atuais da Gleba Palhano, onde na “hora do rush” é quase impossível se locomover, tudo por falta de planejamento urbano.

Assim, a interpretação do IPPUL, como foi divulgada nos pedidos de informações sobre os processos de verticalização, que para expedir as Outorgas Onerosas aqui combatidas, o IPPUL se sustentou no Art. 230 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, interpretando que ele permite a Outorga Onerosa em todos os terrenos anexados, não pode sequer ser considerada válida para justificar a Outorga Onerosa expedida para a A.YOSHII Engenharia e para a iminente expedição da Outorga Onerosa requerida pela VECTRA Empreendimentos.

O que mais chama a atenção nas atitudes ilegais do IPPUL, concedendo e na iminência de conceder novas outorgas onerosas em desacordo com a legislação existente, é o



descompasso entre os diretores do órgão e o Prefeito Municipal Marcelo Belinati, pois em entrevista concedida para a Folha de Londrina em 08 de maio de 2019 (publicada em 09 de maio de 2019 – edição 21.505), quando inquirido por Eliane Frossard a respeito das instalações de empreendimentos verticais na proximidade do Hospital do Coração – Unidade Bela Suíça, ele respondeu que a legislação precisa ser seguida e que os interesses do setor da construção civil não podem se sobrepor aos coletivos, ou seja, o posicionamento do Prefeito em defender o interesse público não é seguido pela “máquina administrativa”, que usa a lei “interpretando-a” em benefício de poucos e prejudicando todo o crescimento e qualidade de vida dos Londrinenses.

Se analisarmos mais profundamente o Art. 229 da referida lei, é claro que o legislador teve o cuidado de limitar a ocupação do solo, com a finalidade e evitar o adensamento urbano e o caos viário, já instalado na Gleba Palhano por falta de legislação eficaz quando da sua verticalização.

A análise restrita do Art.229 determina que os terrenos comerciais localizados com frente para vias estruturais e arteriais não podem ser anexados, pois a letra da lei determina a inaplicabilidade do art. 228 que regula a anexação de lotes de zoneamentos diferentes.

Porém, caso não seja esse o entendimento do julgador, na interpretação mais abrangente do Art. 229, conclui-se que no caso de anexação dos lotes comerciais junto às vias estruturais e arteriais com os lotes residências lindeiros, os comerciais ficariam submetidos às regras de potencial construtivo dos residenciais, essa imposição do legislador tem o condão de evitar que com anexações de terrenos, especuladores imobiliários consigam verticalizar em bairros estritamente residenciais, em especial nas ZR1.

Caso não sejam respeitadas as limitações trazidas pelos art. 229 e 230, como exemplo, será possível a edificação, a partir da anexação de um pequeno lote comercial situado na Av. Madre Leônia Milito com outros 2 (dois) lotes enormes residenciais localizados no Jardim Bela Suíça, de 3 torres com mais de 35 andares no meio do Jardim Bela Suíça, criando uma infinidade de problemas na região não preparada para o adensamento populacional, além de ferir os direitos dos proprietários dos imóveis vizinhos, que ao adquirirem lotes em um bairro regido pela ZR1, estavam também adquirindo segurança, privacidade e tranquilidade.

Verifica-se no mapa do zoneamento urbano de Londrina, abaixo parcialmente representado, que o lote 01 da quadra 01 do Loteamento Guanabara, enquadrado como ZC6 (circulado em azul), pela interpretação que o IPPUL quer destinar à expedição da Outorga Onerosa solicitada pela Vectra Empreendimentos, poderá ser anexado aos lotes 1 e 25 da quadra 07 do Jardim Bela Suíça (circulados em vermelho), dando origem à verticalização do Jardim Bela Suíça.



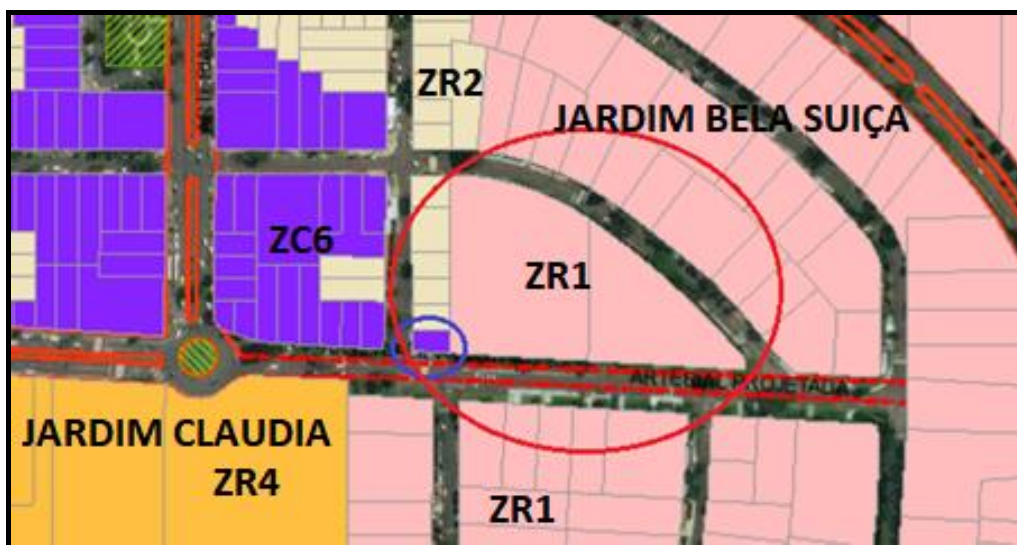


FIGURA 12 – REPRESENTAÇÃO HIPOTÉTICA DE ANEXAÇÃO DE LOTES NO JARDIM BELA SUIÇA

Se parece possível verticalizar o Jardim Bela Suíça pela Av. Madre Leônia Milito, também seria possível verticalizar o bairro mais nobre da cidade pela Av. Adhemar Pereira de Barros, próximo à Av. Higienópolis, onde apenas 1 terreno comercial faria desestruturar todo o ambiente preservado pelo sistema do Jardim Bela Suíça.

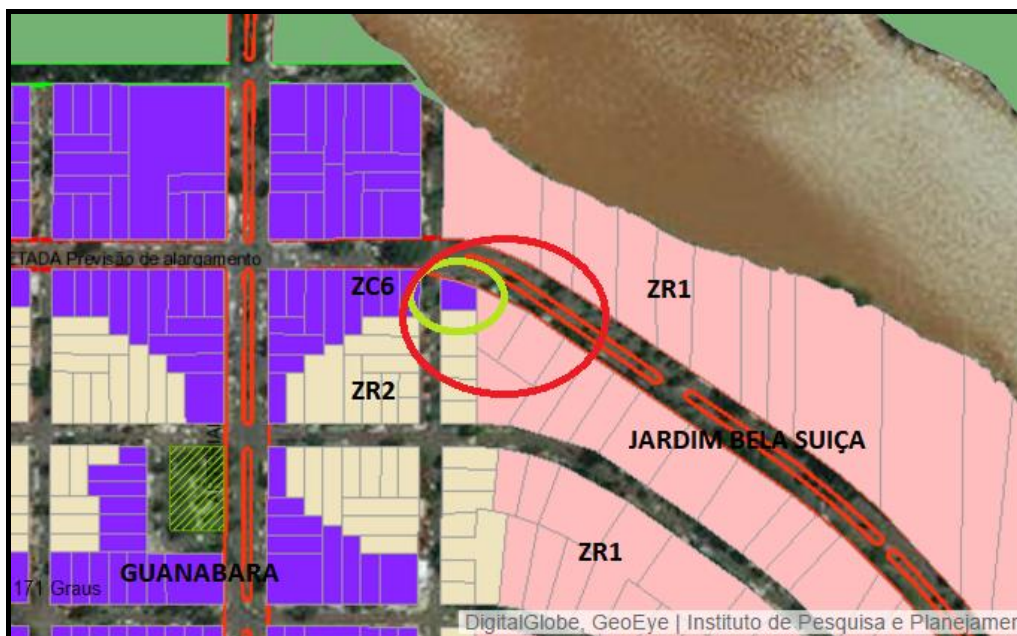


FIGURA 13 – REPRESENTAÇÃO HIPOTÉTICA DE ANEXAÇÃO DE LOTES NO JARDIM BELA SUIÇA

Do mesmo modo, prevalecendo a interpretação errônea da Lei de Uso e Ocupação do Solo, como quer o IPPUL, o Jardim Canadá também poderá sofrer verticalização das construções com a anexação dos lotes 10 e 11 (ZR1) ao lote 18 (ZC1).



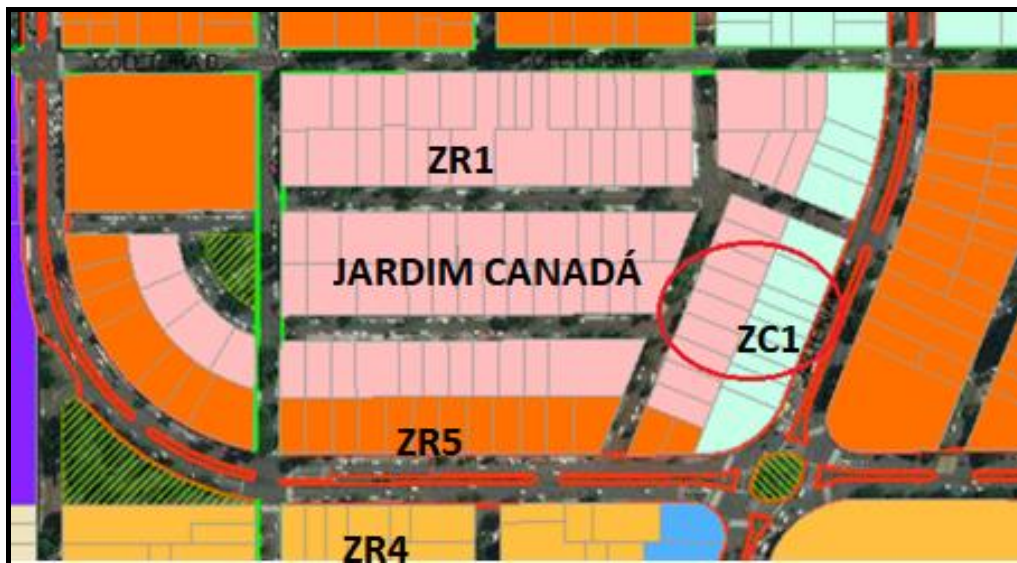


FIGURA 14 – REPRESENTAÇÃO HIPOTÉTICA DE ANEXAÇÃO DE LOTES NO JARDIM CANADA

Situação semelhante acontecerá ao longo dos condomínios Royal Golf/Ácacia Imperial/Royal Park, onde especuladores imobiliários poderão levantar seus empreendimentos verticais no meio da ZR1, levando ao desequilíbrio da infraestrutura urbana, comprometendo a qualidade de vida dos munícipes que optaram por viver naquelas regiões e levar a mobilidade urbana ao colapso.



FIGURA 15- REPRESENTAÇÃO HIPOTÉTICA DE ANEXAÇÃO DE LOTES NO REGIÃO DO ROYAL GOLF



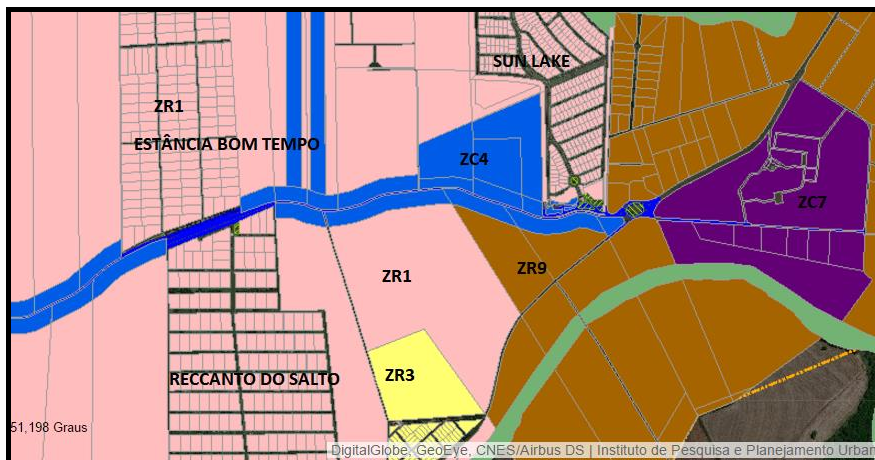


FIGURA 16 – REPRESENTAÇÃO DE ANEXAÇÃO DE LOTES NA REGIÃO DO RECANTO DO SALTO

Outras hipóteses podem ocorrer, chegando ao ponto de se tornarem catastróficas, como é o caso hipotético do Novo Hospital do Coração, construído próximo aos terrenos das construtoras Vectra e A.Yoshii. O Hospital está localizado pela atual Lei de zoneamento em ZC6, chegando praticamente às margens do lago igapó. Numa eventual desativação do hospital, considerando que em sua expansão, o hospital anexou quase a totalidade dos terrenos da quadra, toda a quadra passaria a ser comercial (ZC6) podendo construir várias torres de apartamentos às margens do Lago Igapó, uma hipótese absurda, mas, totalmente real pela interpretação equivocada que o IPPUL vem destinando à matéria.

Ainda mais absurdo, mas também possível de ser concretizada se a Lei de Uso e Ocupação do Solo não for integralmente observada é a edificação da Data 60 da Gleba Cambé, que possui frente para a Av. Waldemar Spranger e Av. Harry Prochet, e fundos para o lago Igapó, poderiam construir prédios de grande densidade populacional às margens do lago.

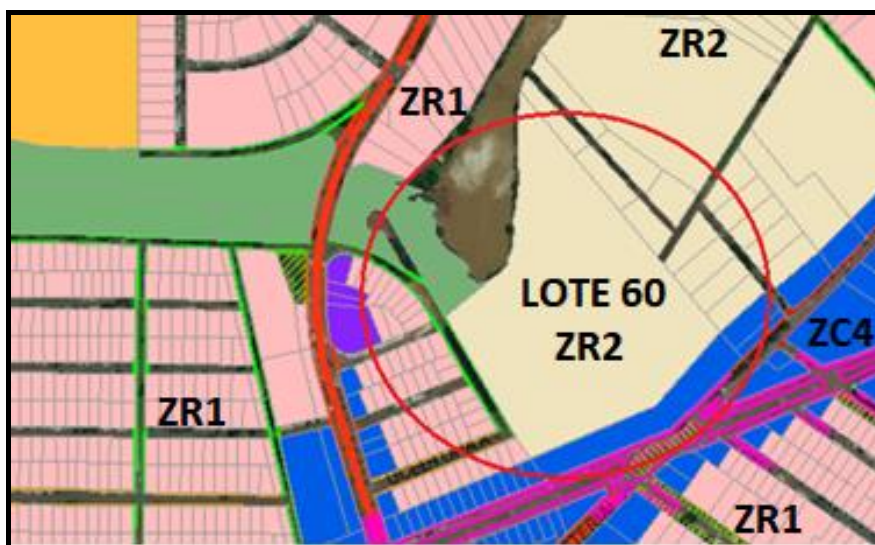


FIGURA 17 – REPRESENTAÇÃO HIPOTÉTICA DE EDIFICAÇÃO DO LOTE 60



Para evitar os exemplos acima expostos, o legislador ao elaborar a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Londrina, introduziu os arts. 229 e 230, vetando a anexação de lotes comerciais a lotes residenciais e/ou limitando seu uso para verticalização de construções, deixando incontestável pelo art. 230 que mesmo com a aplicação de Outorga Onerosa, quando possível, a capacidade construtiva (de menor coeficiente de aproveitamento) não pode ser alterada.

Vale frisar que a interpretação do IPPUL, de que o Art. 230 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, permite que no lote anexado pelo Art. 229 possa ser aplicada a Outorga Onerosa também não se sustenta, pois caso o legislador tivesse essa intenção, de permitir que se aplicasse a Outorga Onerosa sobre o lote resultante, nenhum sentido teria os arts. 229 e 230, pois bastaria o legislador declarar que na anexação de lote comercial com lote residencial, o resultante seria comercial com os coeficientes de aproveitamento do lote comercial, não teria motivo para fazer uma redação de artigos que pudesse levar a interpretação benéfica aos interesses de poucos.

Pelo apresentado, a Outorga Onerosa expedida para a A.YOSHII Engenharia deve ser anulada, assim como o alvará de construção do edifício LAKESIDE, e também deve ser indeferida pelo IPPUL, a Outorga Onerosa requerida pela Vectra Empreendimentos, pois o terreno não admite acréscimo ao potencial construtivo, acrescido do fato de que o IPPUL ainda não está regular para expedição de Outorga Onerosa pela desobediência aos arts. 12º e 13º da Lei nº 12.267/2015 (Lei da Outorga Onerosa).

## **V - PEDIDOS**

Frente ao exposto, requer:

A – A concessão de MEDIDA LIMINAR, *inaudita altera parte*, obrigando o Réu, imediatamente, a suspender o alvará de construção concedido à A.YOSHII Engenharia, referente à construção do Edifício LAKESIDE (Alvará de Construção nº A-1296/2018), assim como a suspensão da Outorga expedida no processo administrativo nº 60365/2018 e a suspensão do processo administrativo nº 94692/2018 de Outorga Onerosa requerida pela Vectra Empreendimento, frente aos danos que o prosseguimento dos empreendimentos podem provocar a terceiros (compradores dos apartamentos que serão colocados à venda e comunidade em geral);

B – Concedida ou não a liminar pleiteada, requer a intimação do Município de Londrina e do Ministério Público, nos termos do art. 7º, inciso I, ‘a’, da Lei de Ação Popular, juntamente com o teor da decisão sobre a liminar requerida;



C - Considerando que a A.YOSHII Engenharia e a VECTRA Empreendimentos possam ser qualificadas como terceiros interessados, uma vez que são as requerentes das Outorgas Onerosas, e sendo esse o entendimento de Vossa Excelência, requer, após a decisão sobre a tutela de urgência requerida, a comunicação da decisão, assim como da presente ação aos terceiros:

A.Yoshii Engenharia e Construções Ltda.  
CNPJ nº 78.016.003/0001-00  
Rua Maringá nº 1.050, Jardim Araxá, CEP 86.060-000 – Londrina, PR.

Vectra Empreendimentos Ltda.  
CNPJ nº 03.423.994/0001-47  
Rua Dr. Elias Cesar nº 55, sala 1402, Jardim Caiçaras, CEP 86.015-640 – Londrina, PR.

D - A condenação do Município Réu ao pagamento dos ônus sucumbenciais, das custas e demais despesas judiciais e extrajudiciais, bem como honorários de advogado, de acordo com o art. 12 da Lei de Ação Popular;

E - A dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos, desde logo, em face do previsto art. 5º, LXXIII da Constituição Federal;

F - Em sendo deferida a liminar pleiteada, que, após os trâmites processuais, seja finalmente julgada definitiva a concessão da liminar, para anular a Outorga Onerosa expedida para a A.YOSHII Engenharia em processo administrativo nº 60365/2018 e consequentemente o cancelamento do Alvará de Construção nº A-1296/2018, assim como determinar o indeferimento do pedido de Outorga Onerosa solicitado pela Vectra Empreendimentos no processo administrativo nº 94692/2018;

G - Em não sendo deferida a liminar pleiteada, que seja julgada a presente ação, deferindo os pedidos do Autor para que seja anulada a Outorga Onerosa expedida para a A.YOSHII Engenharia em processo administrativo nº 60365/2018 e consequentemente o cancelamento do Alvará de Construção nº A-1296/2018, assim como determinar o indeferimento do pedido de Outorga Onerosa solicitado pela Vectra Empreendimentos no processo administrativo nº 94692/2018;

H - A juntada dos documentos anexos e outros que se fizerem necessários;

I - Protesta provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito, especialmente pela juntada de documentos, oitiva de testemunhas, oitiva do representante do Município de Londrina e por tudo o mais que se fizer necessário à cabal demonstração dos fatos articulados na presente inicial;

J - Dá-se a causa, provisoriamente, o valor de R\$ 299.181,54 (duzentos e noventa e nove mil, cento e oitenta e um Reais e cinquenta e quatro centavos), para fins fiscais, referente ao valor das Outorgas (expedida no valor de R\$ 12.383,63 para A.YOSHII





Engenharia e requerida no valor de R\$ 286.797,91 pela Vectra Empreendimentos).

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

Londrina, 10 de maio de 2019.

JONE CARDEAL VIEIRA  
OAB/PR - 45.840

JOSSAN BATISTUTE  
OAB/PR - 33.292

