

RELATÓRIO FINAL DA COMISSÃO ESPECIAL DE INQUÉRITO

CEI DOS ALVARÁS e HABITE-SE

CMC DDIN. 2363 16/09/14 14h16min

A comissão foi criada pelo Requerimento nº 2126/2014, com o objetivo de apurar os fatos determinados relativos às supostas irregularidades referentes às concessões de alvarás e habite-se no Município de Londrina.

Presidente: Vereador **Jamil Janene**

Relator: Vereador **José Roque Neto**

Membro: Vereador **Gustavo Richa**

Londrina
2014



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

SUMÁRIO

DESCRIÇÃO	FL.
1. INTRODUÇÃO.....	3
2. DESENVOLVIMENTO.....	5
2.1 FATO INVESTIGADO 1: COMPLEXO MARCO ZERO.....	6
2.1.1 Fases de aprovação de um loteamento.....	7
2.1.2 O loteamento Complexo Marco Zero.....	9
2.1.3 Pontos a considerar.....	22
2.1.3.1.A anexação de lotes separados fisicamente por uma via pública estabelecida	23
2.1.3.2.O zoneamento considerado.....	28
2.1.3.3.A consideração da Avenida Theodoro Victorelli no cômputo da área de 35% de doação exigível pela Lei nº 7483/1998.....	30
2.2 FATO INVESTIGADO 2: JARDIM COLÚMBIA	42
2.2.1 Pontos relevantes quanto aos fatos investigados no Jardim Colúmbia.....	48
2.2.1.1 Estrutura insuficiente na Secretaria de Obras.....	48
2.2.1.2 Ausência de embargo de obras em situações que a lei obrigaria.....	49
3. CONCLUSÃO.....	51
4. ENCAMINHAMENTOS.....	52
Primeiro Encaminhamento:	
Ao Sr. Alexandre Lopes Kireff, Prefeito do Município de Londrina.....	52
Segundo Encaminhamento:	
À Corregedoria Geral do Município de Londrina.....	54
Terceiro Encaminhamento:	
Ao Ministério Público Estadual, por meio de sua Procuradoria de Defesa do Patrimônio Público.....	55
Quarto Encaminhamento:	
À Secretaria Municipal de Obras.....	55
Quinto Encaminhamento:	
Ao Tribunal de Contas do Estado do Paraná.....	56
DOCUMENTOS PARA CONSULTA	57



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório foi elaborado por meio de análise de documentos, coleta de informações através de oitivas e de reuniões da Comissão Especial de Inquérito, neste ato denominada **CEI dos Alvarás e Habite-se**.

São objetos de investigação da CEI dos Alvarás e Habite-se:

- a) A concessão do alvará e habite-se dos empreendimentos do Complexo Marco Zero e;
- b) A suspeita de irregularidades na construção de doze casas no jardim Columbia.

O Colégio de Líderes, nos termos regimentais, procedeu à indicação dos integrantes da Comissão, os quais foram nomeados pelo Presidente da Casa, por meio da Portaria nº 72/2014, de 23 de abril de 2014, cuja afixação em edital se deu na mesma data, bem como o início dos trabalhos da Comissão.

Na execução dos trabalhos, foram solicitados documentos à Prefeitura Municipal de Londrina, à Secretaria Municipal de Obras, ao IPPUL, à Secretaria Municipal da Fazenda, à Secretaria Municipal de Gestão Pública, à Secretaria do Meio Ambiente, ao empresário Raul Gilberto Fulgêncio e à Comissão de Trabalho da Casa. Foram requeridas, também, informações à Corregedoria e Procuradoria Geral do Município. Ainda, foram anexados documentos recebidos durante as oitivas do Sr. Juliano Dalto e do Sr. Victor Francisco Menon. A Comissão recebeu denúncias do Sr. Cláudio Mainer e do Sr. Mário Correa Faria Júnior, ainda, abaixo-assinado contra a construção da Subestação Canadá da Companhia Paranaense de Energia Elétrica e linhas de transmissão de alta tensão.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

À convite, participaram de reuniões de trabalho da Comissão os servidores **Maíra Tito** – Diretora de Planejamento Urbano do IPPUL e **Ossamu Kaminagakura** – Diretor de Loteamentos da Secretaria Municipal de Obras

Foram realizadas 27 oitivas dos seguintes depoentes:

Juliano Dalto (Presidente da Associação de Moradores do Jardim Columbia);
Alexandre Andrade Addario (Gestor em Engenharia Civil);
Celina Hiromi Ota (Arquiteta, Urbanista);
Sérgio Florêncio Expósito (Fiscal de obras);
Victor Francisco Menón (Fiscal de obras) – 2 oitivas;
Messias da Silva (Construtor) – 2 oitivas;
Vinicius Coutinho (Construtor);
Sérgio Gasparino (Arquiteto Urbanista);
Ronald Landgraf (Arquiteto Urbanista);
Luiz Carlos Nascimento Blaia (Arquiteto Urbanista
Maurídio Rodrigues dos Santos (Construtor) – 2 oitivas;
Fernando Afonso Júnior (Morador do Jardim Columbia);
Angelo Márcio Paulino (Morador do Jardim Columbia);
Maria Angélica Ferreira (Moradora do Jardim Columbia);
Plácido Roberto Carmagnani (Construtor);
Wilson Roberto Carmagnani (Construtor);
Sandro Paulo Marques de Nóbrega (ex - Secretário Municipal de Obras);
Deise Luci Maria Ferreira Neves (Construtora);
Antônio Cláudio Pereira Rolim (Técnico em agrimensura);
José Carlos Spagnuolo (Arquiteto Urbanista);
Humberto Marques de Carvalho (Arquiteto Urbanista);
Ossamu Kaminagakura (Diretor de Loteamentos);
João Baptista Bortolotti (ex – Diretor Presidente do IPPUL) e
Raul Gilberto Fulgêncio (Empresário).



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

2. DESENVOLVIMENTO

Considerações gerais

Da forma como aprovado o requerimento que autorizou a abertura da presente Comissão Especial de Inquérito – Requerimento nº 2126/2014 –, possibilitou-se aos seus integrantes, em específico, e à Câmara Municipal de Londrina, em geral, uma oportunidade que certamente não se esperava, no momento da sua instauração: verificar a forma como se comporta o Município de Londrina na aprovação das mais diversas construções, nos mais diversos portes.

De fato, ao longo dos trabalhos da CEI, além de apurar a existência de eventuais ilicitudes nos procedimentos de aprovação, tais como propinas ou favorecimentos na tramitação dos processos administrativos de liberação de alvarás de construção e “habite-se”, abriu-se a oportunidade de conhecer a fundo a estrutura dos órgãos responsáveis por estas questões (casos da Secretaria Municipal de Obras e IPPUL), conhecendo então tanto os percalços pelos quais passam os interessados na aprovação desde pequenas residências (como os do Jardim Colúmbia) quanto a forma como são aprovados grandes empreendimentos (como o Complexo Marco Zero) na cidade de Londrina.

Foram ouvidos grandes empresários, pequenos construtores, moradores de bairros da cidade, arquitetos de escritórios de todos os portes, engenheiros, fiscais da Secretaria de Obras, Secretários e ex-Secretários, técnicos do IPPUL, servidores dos órgãos responsáveis pela liberação de alvarás e habite-se no Município e urbanistas. A diversidade de opiniões e pontos de vista dificilmente poderia ser mais ampla.

Sob o ponto de vista investigativo, a CEI também buscou cumprir sua missão constitucional: foram 24 (vinte e quatro) reuniões, que resultaram em 66 (sessenta e seis) ofícios e 27 (vinte e sete) depoimentos, e culminaram na análise de centenas de documentos, provenientes de órgãos públicos e empresas privadas,



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

bem assim de cidadãos londrinenses, totalizando um processo composto por cinco volumes em 2.164 folhas.

Isto tende a constituir-se no maior legado da CEI ao seu final, de forma que passaremos a expor o que foi apurado quanto a cada fato investigado.

2.1 FATO INVESTIGADO 1: COMPLEXO MARCO ZERO:

Em relação ao chamado Complexo Marco Zero, o foco inicial da CEI voltava-se para a análise de eventuais obstáculos não legitimados pelas leis que permeiam a aprovação de projetos deste porte, principalmente por conta de uma fala do responsável pelo projeto, o empresário Raul Fulgêncio, no sentido de que estava sendo “sangrado” por exigências intermináveis vindas do Poder Público, mesmo já tendo (o empreendimento) atendido a tudo o que lhe cabia para um projeto deste porte, tendo ofertado uma área inclusive maior que a imposta pela lei.

“... quando da aprovação da Leroy & Merlin, mesmo todas as contrapartidas tendo sido feitas, sangraram a Leroy, o que é sangrar? É exigir dela tudo e mais alguma coisa, um milhão e duzentos e pouco em contrapartida, num empreendimento que já estavam todas as contrapartidas feitas e uma delas foi que fizesse aquela... o que eu estou falando... tudo é verdade Vereador. A Leroy que fez toda aquela... o gradil; os pontos de ônibus que deram toda aquela discussão, mas que na verdade o erro foi da Prefeitura que mandou as medidas erradas. Bom, a Leroy não tem até hoje o habite-se. A Leroy já renovou quatro vezes... uma multinacional. E não falta absolutamente nada. Que eu já perguntei várias vezes: O que falta prá Leroy ter seu habite-se? Porque uma multinacional não aceita isso. O diretor está o tempo todo me ligando e como que eu explico? Não saiu até hoje” ...

(Sessão da Câmara em 10/09/2013).

Todavia, ao debruçar-se sobre os trâmites da aprovação do Complexo Marco Zero, a situação encontrada pela CEI não pareceu ser exatamente essa. Para tanto, é necessário iniciar explicando brevemente o que se pode apurar quanto ao processo de aprovação de loteamentos no Município de Londrina, bem como analisar no que consiste o “Complexo Marco Zero”.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

2.1.1. Fases de aprovação de um loteamento.

A Lei Federal n. 6.766/79 dispõe sobre as diretrizes sobre o parcelamento do solo urbano em todos os Municípios do país, esclarecendo que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, sendo que loteamento é definido no § 1º do artigo 2º da norma, nestes termos:

“Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.”

Conforme o rito previsto na citada lei, o projeto de loteamento é composto por duas fases, sendo a primeira a dos artigos 6º e 7º, que dispõem:

“Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.”

“Art. 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos."

Ao que se apurou pelos depoimentos colhidos e documentos analisados, no Município de Londrina, é o IPPUL o órgão responsável por esta fase, conforme artigo 29, II, da Lei 8.834/2002; art. 9º a 12 da Lei 7.483/98; arts. 6º a 21 da Lei 11.672/2012,).

Após, ainda conforme a Lei 6.766/79, passa-se à seguinte fase necessária para a aprovação de um processo de loteamento, prevista agora no artigo 9º da mesma lei, nestes termos:

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações consequentes.”

O órgão incumbido desta fase no Município de Londrina, ao que se observou, é agora a Secretaria de Obras (Lei 8.834, art. 15; Lei 7.483/98, art. 13 e seguintes; Lei 11.672/2012, arts. 21 e seguintes), que atua nestes processos por meio de sua Diretoria de Aprovação de Loteamentos.

2.1.2. O loteamento “Complexo Marco Zero”.

De partida, é importante fixar a premissa de que o que convencionou-se chamar por Complexo Marco Zero é, portanto, um loteamento, que deveria respeito às fases devidamente previstas na Lei Federal n. 6.766/79.

Em específico, o Complexo Marco Zero iniciou-se, no ano de 2004, pela apresentação de projeto de anotação, anexação e subdivisão de lotes de terra (“Lote de Terras `A`”), originalmente pertencentes à sociedade empresária Comércio e Indústrias Brasileiras Coimbra S/A, com 230.183,70m², compostos pelos lotes de terra n. 15, 46-G, 50 e 50-A, 50-C, 50-D e 50-E, da Gleba Patrimônio Londrina.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

2004 COINBRA REGULARIZA AS MATRÍCULAS DO LOTEAMENTO PARA VENDA DA ÁREA

MATRÍCULA	LOTE	ÁREA	DOAÇÃO à PML	
2334	46-G	44.238,00	2.223,95	→ Lei 1786/1970
2335	Nº 15	11.149,00	▼	
2336	50-C	24.200,00	991,62	→ Lei 1786/1970
2337	50 e 50-A	77.996,60	9.653,30	→ Lei 1259/1967
2338	50 E	9.748,75	▼	
2339	50D e 50E	20.444,23	▼	
2340	50 D e 50E	2.929,00	▼	
2341	50D e 50E	39.478,12	▼	
▼	TOTAL	230.183,70	12.868,87	

2004

COINBRA regulariza sua área para venda transformando as matrículas acima na MATRÍCULA 7760

7760	LOTE	230.183,70
------	------	------------

Depois transforma a 7760 nas matrículas abaixo, com matrículas específicas das áreas que foram vendidas ao MARCO ZERO EMPREENDIMENTOS (MAT 7761 área A/1 e MAT 7762 área A2/MATA) e das áreas de propriedade da PML (MAT 7763,7764,7765 e 7766)

VENDIDA AO MARCO ZERO →	A1	7761	A1	172.691,86	→ Área do Pedido de Diretriz 38853/2006
VENDIDA AO MARCO ZERO →	MATA	7762	A2	39.049,75	
	PML	7763	A2	12.868,87	
	PML	7764	A2	5.312,76	
	PML	7765	A2	258,18	
	PML	7766	A2	2,28	

Aprovado em 20 de julho de 2004 (Número de Ordem: 161), este projeto resultou, dentre outros, na formação dos Lotes de Terras A/1, com 172.691,86m² e no Lote de Terras A/2, com 39.049,75m², além de 18.442,09m² enquadrados no projeto como áreas para abertura de vias públicas, a saber: Avenida Theodoro Victorelli e Avenida 10 de Dezembro¹.

¹ Que, como se verá, já existiam ao tempo – aliás, bem antes, remontando à década de 70 – da aprovação do projeto.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA

Estado do Paraná





2004 – Planta de Anexação, Anotação e Subdivisão



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Seguindo a cronologia da formação do Complexo Marco Zero, ocorreu que em 21 de fevereiro de 2006, por meio da escritura lavrada no 5º Ofício de Notas de Londrina (Livro 085-N, fls. 7/10) os recém criados lotes com A/1, com 172.691,m2 e A/2, com 39.049,75m2 (respectivamente, matrículas 7.761 e 7.762, ambas do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina) foram então vendidos pela COINBRA S/A à Marco Zero Empreendimentos Imobiliários Ltda, ao preço de R\$ 6.244.260,08.

LIVRO.....085-N	FOLHAS.....007
	República Federativa do Brasil
5º OFÍCIO DE NOTAS COMARCA DE LONDRINA CNPJ/MF 81764904/0001-95	<i>Marino Accioly de Barros</i> TABELIÃO - CPF 004.618.229-20 TABELIONATO ACCIOLY DE BARROS
LIVRO 085-N FLS 007/010	ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, COMO OUTORGANTE VENDEDORA, COMÉRCIO E INDÚSTRIAS BRASILEIRAS COINBRA S.A., E DE OUTRO LADO, COMO OUTORGADA COMPRADORA, MARCO ZERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., NA FORMA QUE SEGUE:
	S A I B A M
<p>quantos esta pública escritura de venda e compra bastante virem ou dela conhecimento tiverem que, aos vinte e um (21) dias do mês fevereiro (02) do ano de dois mil e seis (2006), às 16:00 horas, nesta cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, em cartório, perante mim, MARINO ACCIOLY DE BARROS, Tabelião, compareceram partes entre si, justas, avindas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante VENDEDORA, <u>COMÉRCIO E INDÚSTRIAS BRASILEIRAS COINBRA S.A.</u>, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 12º ao 14º andares, na cidade de São Paulo-SP, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.067.525/0001-08, neste ato representado por seus bastantes procuradores <u>Lício Aparecido de Souza</u>, brasileiro, casado, comprador, portador da Cédula de Identidade RG. sob o nº 4.608.699-6-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 734.612.029-91, residente e domiciliado nesta cidade de Londrina-PR, <u>José Vladimir Pinto Paixão</u>, brasileiro, casado, industrial, portador da Cédula de Identidade RG. sob o nº 4.556.738-9-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 477.712.089-91, residente e domiciliado na cidade de Ponta Grossa-PR, ambos de passagem por esta cidade de Londrina-PR, nos termos <u>procuração lavrada em data de 20.02.2006, sob às fls. 069, do livro 2504, do 14º Tabelião de São Paulo-SP, e que fica devidamente registrada e arquivada sob às fls. 124, em livro próprio de nº 008/AP, nesta Serventia;</u> e, de outro lado como outorgada COMPRADORA, <u>MARCO ZERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</u>, pessoa jurídica de direito privado com sede e foro à Avenida Higienópolis, nº 769, CEP 86.020.080, na cidade de Londrina, Paraná, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.716.402/0001-36, neste ato representada por seus sócio-</p>	
AVENIDA SÃO PAULO, 482 - EDIF. ALVORADA - FONE/FAX: (43) 3324-5353 - 3324-0111 - CEP 88010-912 - LONDRINA - PR	





CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

administradores Nilson de Mari, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG. sob o nº 1.583.207-SSP/PR, e inscrito no CPF/MF sob o nº 349.200.729-53, residente e domiciliado à Rua Vila Lobos, nº 738, nesta cidade de Londrina-PR, e Paulo Eduardo Vieira da Costa, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. sob o nº 9.339.073-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 056.557.118-42, residente e domiciliado à Rua Piauí, nº 797, apartamento nº 101, nesta cidade de Londrina-PR; os presentes reconhecidos entre si como sendo os próprios e por mim, Tabelião, conforme documentos de identidade apresentados e acima citados, do que dou fé. E, sendo aí, pela outorgante vendedora, por seus procuradores, me foi dito que, a justo título, é senhora, única e legítima possuidora dos seguintes imóveis: 1) LOTE DE TERRAS A-1 (A-UM), de formato irregular, contendo 172.691,86 metros quadrados, resultante da subdivisão do lote de terras A, da anotação e anexação dos lotes de terras n.ºs. 15, 46-G, 50 e 50-A, 50-C e área de terras medindo: 2.929,00 metros quadrados, 20.444,23 metros quadrados e 39.478,12 metros quadrados, destacadas dos lotes de terras n.ºs. 50-D e 50-E e área de terras medindo 9.748,75 metros quadrados, destacada do lote de terras nº 50-E, da GLEBA PATRIMÔNIO LONDRINA, neste município e comarca, contendo um armazém medindo 87,30 x 41,10 metros e 5,50 metros de pé direito, construído em parede de alvenaria de tijolos, dividido em três pavilhões com área construída num total de 3.588,03 metros quadrados, piso fiolado e assoalhado, coberto de telhas de fibrocimento suportadas por tesouras de madeira; 07 casas de madeira, coberta de telhas; uma guarita; 09 casas de madeira em estado razoável, com as seguintes metragens: 1 com 10,60 x 3,60 ou 38,16 metros quadrados; 1 com 9,00 x 6,00 ou 54,00 metros quadrados; 1 com 15,00 x 12,00 ou seja 180,00 metros quadrados; 1 com 10,50 x 6,00 ou seja 63,00 metros quadrados; 1 com 7,00 x 6,00 ou seja 42,00 metros quadrados; 1 com 8,50 x 4,50 ou seja 38,25 metros quadrados; 1 com 22,00 x 4,00 ou seja 88,00 metros quadrados; 1 com 6,50 x 7,00 ou seja 45,50 metros quadrados; e 1 com 10,60 x 3,60 ou seja 38,16 metros quadrados; casa de bomba com 12,00 x 3,00 ou seja 36,00 metros quadrados, perfazendo um total de área construída de 623,07 metros quadrados; existem ainda um reservatório circular de alvenaria enterrado com 12,00 metros e 1,70 metros de profundidade, fundo de pedra natural. Os equipamentos elétricos e hidráulicos, assim se descreve: Linha de alta tensão - 1 torre com jogos de fusíveis; 1 jogo de pára-raios; 1 jogo de chaves - faca - 3 postes de peroba - 5 postes de pinho; 305 metros de fio nº 8 e um transformador trifásico 11.000/220 V5-50Kwa; linha de baixa tensão; 5 postes de cimento; 5 postes de peroba e 191 metros de fio nº 8; Equipamento hidráulico; 300 metros de cano de 1/2" galvanizado; 334



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

LIVRO...085-N

FOLHAS...008.....



República Federativa do Brasil

5º OFÍCIO DE NOTAS

Marino Accioly de Barros

COMARCA DE LONDRINA

TABELIÃO - CPF 004.618.229-20

CNPJ/MF 81764904/0001-95

TABELIONATO ACCIOLY DE BARROS

metros de cano 3" galvanizado; saída de bomba com 2 registros de 3"; 1 bomba centrífuga de 3 HP com saída de 1"; 1 reostato Azea Control Boxtype – máximo KW 11 – máximo HP – 15 voltagem 220; 1 motor Wagner de 03 HP na bomba centrífuga de 1", 2 amperímetros de 0 a 40; 1 amperímetro – 1 quadro de madeira com 1 chave de faca de 60 amperes e 1 chave magnética "Cutler Hammer" de 15 HP 220 Woltz; armazéns de tijolos com a área construída de 2.000,00 metros quadrados provido de plataforma e desvio ferroviário, no qual existe um almoxarifado e oficina mecânica; cercas; escritórios e residência, área 177,00 metros quadrados; laboratório com área de 18,00 metros quadrados; prédio da fábrica e depósito, área de 1.890,00 metros quadrados; casa de força, área de 210,00 metros quadrados; prédio da caldeira, área de 96,00 metros quadrados; armazém de caroço (silos), área de 2.700,00 metros quadrados; prédio de refinaria, área de 300,00 metros quadrados; prédio da saboaria, área de 200,00 metros quadrados; prédio de Extração de Óleo para solvente, área de 288,00 metros quadrados; Pateos e caminhos; drenagens e encanamentos; Balança de caminhão de 20 toneladas; poço semi arteziano para 10.000,00 litros hora; reservatório d' Água enterrado de 300.000 litros; reservatório d' água elevado de 35.000 litros; Reservatório de óleo (5) com capacidade para 525 toneladas; Resevatório de solvente, 2 (dois) de 20.000 litros; torres de resfriamento d' água (três); chaminé de alvenaria de tijolos com 35,00 metros; fossa séptica; uma fábrica para extração, refinação e enlatamento de óleo e fábrica de sabão". Imóvel esse havido pela outorgante vendedora nos termos da MATRÍCULA N° 7.761, do Cartório de Registro de Imóveis do 4º OFÍCIO, desta cidade de Londrina-PR, e cadastrado junto ao Município de Londrina-PR – Inscrição Municipal sob o n° 04.04.071.2.0880.001/007. Consta sobre o referido imóvel descrito no item 1 acima o seguinte ônus: HIPOTECA EM 1º GRAU: Sendo credor o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, em data de 29.07.2004, sendo que, no presente ato, a outorgante vendedora apresenta e fornece à outorgada compradora cópia autenticada do instrumento contratual que autoriza a liberação de hipoteca, firmada pelo mencionando credor hipotecário, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; 2) LOTE DE TERRAS N° A/2 (A-DOIS), Marco Zero, de formato irregular, contendo 39.049,75 metros quadrados, resultante da subdivisão do lote de terras A, da anotação e anexação dos lotes de terras n.ºs. 15, 46-G, 50, 50-A e 50-C e área de terras medindo: 2.929,00 metros quadrados, 20.444,23 metros quadrados e 39.478,12 metros quadrados, destacadas dois lotes de terras n.ºs. 50-D e 50-E e área de terras medindo 9.748,75 metros quadrados, destacada do lote de terras n° 50-E, da GLEBA PATRIMÔNIO LONDRINA, neste município;

AVENIDA SÃO PAULO, 482 - EDIF. ALVORADA - FONE/FAX: (43) 3324-5353 - 3324-0111 - CEP 86010-912 - LONDRINA - PR



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Comarca, com as divisas, confrontações e demais características constantes da MATRÍCULA Nº 7.762, do Cartório de Registro de Imóveis do 4º OFÍCIO, desta cidade de Londrina-PR, e cadastrado junto ao Município de Londrina-PR – Inscrição Municipal sob o nº 04.04.084.1.0490.001-302. Que, a outorgante vendedora, sob responsabilidade civil e criminal, possui os imóveis descritos nos itens 1 e 2 acima, absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer dúvidas, dívidas, servidão, quite de impostos, taxas ou tributos, ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias, inclusive hipotecas mesmo legais e convencionais, *com exceção do ônus acima mencionado*, e dos mesmos imóveis faz venda, como de fato vendido os têm, à ora outorgada compradora, pelo preço certo e ajustado de R\$ 6.244.260,08 (SEIS MILHÕES, DUZENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL, DUZENTOS E SESENTA REAIS E OITO CENTAVOS) importância essa que a outorgante vendedora confessa e declara haver recebido, dela outorgada compradora, em moeda corrente nacional contada e achada exata, e da qual lhe dá plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para não mais o repetirem. E, nessas condições, cede e transfere à outorgada compradora toda a posse, domínio, direitos e ações que sobre os imóveis e que exercia até esta data, para que dele a mesma outorgada compradora, use, goze e disponha livremente, como seu que fica sendo de hoje em diante, obrigando-se a outorgante vendedora por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, a todo e qualquer tempo, se for chamada à autoria. Pela outorgante VENDEDORA, me foi declarado, sob RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL, o seguinte:

a) que não existem ônus reais ou ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos imóveis objeto desta escritura e de quaisquer outros ônus reais incidentes sobre o mesmo, na forma do parágrafo 3º, do Artigo 1º, do Decreto nº.93.240 de 09.09.1986, com exceção da hipoteca mencionada neste ato;

b) que a outorgante vendedora será responsável por qualquer eventual passivo ambiental existente nos imóveis, desde que decorrente e/ou relacionado a evento comprovadamente ocorrido até a data de lavratura da presente; c) que, sob responsabilidade civil e penal, o bem imóvel objeto desta escritura esta declarado contabilmente como ativo circulante, não fazendo parte do seu ativo permanente e que, ainda a certidão de feitos seja positiva e do conhecimento da outorgada compradora, ela outorgante vendedora, permanece responsável pela evicção legal. Pela outorgada COMPRADORA, por sua vez, me foi declarado, sob as penas da lei, o seguinte: que a compradora se declara ciente que pesa sobre o imóvel constituído pelo lote de terras A-1, acima descrito, hipoteca em primeiro grau e sem concorrência de terceiros outorgada pela vendedora em favor do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social; que, se obriga a apresentar por ocasião do



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

LIVRO 085-N

FOLHAS 009



República Federativa do Brasil

5º OFÍCIO DE NOTAS

Marino Accioly de Barros

COMARCA DE LONDRINA

TABELIÃO - CPF 004.618.229-20

CNPJ/MF 81764904/0001-95

TABELIONATO ACCIOLY DE BARROS

registro da presente, junto ao Cartório do Registro de Imóveis competente, todos os documentos recolhimentos e certidões que se fizerem necessários para tal procedimento, isentando esta Serventia de quaisquer responsabilidades; que aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos por estar a mesma em tudo conforme o ajustado entre as partes. Finalmente, pelas PARTES, comparecentes, me foi declarado, sob as penas da Lei, que: em caráter irrevogável e irretroatível, todos os bens, máquinas, equipamentos, utensílios existentes nos imóveis e descritos nos itens 1 e 2 acima e/ou existentes nos imóveis na presente data não estão compreendidos no objeto da presente venda e compra, de modo que permanecem de propriedade da outorgante vendedora. Os bens, máquinas, equipamentos e utensílios em questão poderão ser retirados pela outorgante vendedora dos imóveis até 30 de agosto de 2006; assumem inteira responsabilidade pela autenticidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação, constantes neste instrumento. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes documentos: 1) Certidão Negativa de ônus reais e de ações reais e pessoais e reipersecutórias expedida em data de 13.02.2006, pelo Cartório do Registro de Imóveis do 4º Ofício de Londrina-PR., referente as matrículas nºs 7.761 e 7.762; 2) Certidão Negativa sob o nº 2006/003210, expedida em data de 14.02.2006, pela Prefeitura do Município de Londrina-PR; referente ao lote A-1; 3) Certidão Negativa sob o nº 2006/003216, expedida em data de 14.02.2006, pela Prefeitura do Município de Londrina-PR, referente ao lote A-2; 4) Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a tributos Federais e à dívida ativa da União, Código de Controle da Certidão: CA78.290B.5458.084F, expedida em data de 25.11.2005, com validade até 24.05.2006, pelo Ministério da Fazenda, em nome de Comércio e Indústrias Brasileiras Coinbra S.A.; 5) Certidão Positiva de Débitos com Efeitos de Negativa sob o nº 669482005-21003030, expedida em data de 11.11.2006, com validade até 10.05.2006, pela Receita Federal do Brasil, em nome de de Comércio e Indústrias Brasileiras Coinbra S.A.; 6) Certidão do Cartório do Distribuidor do Fórum de Londrina-PR, expedida em data de 13.02.2006, contra Comércio e Indústrias Brasileiras Coinbra S.A.: a) Distribuída sob o nº 82/2001, em data de 30.01.2001, na 1ª Vara Cível, Carta Precatória de Execução Fiscal 8/01 CIT, Depte: Assis-SP 2V, sendo autor Fazenda do Estado de São Paulo; b) Ação de Indenização, distribuída sob o nº 7062/2000, em data de 27.11.2000, na 10ª Vara Cível, sendo autor Helio Zanelli de Souza; c) Carta Precatória Notificação 261/97, distribuída sob o nº 1011/1997, em data de 01.08.1997, na 2ª Vara Cível, Depte: Dourados-MS 2V, sendo autor Apa Comércio de Cereais Ltda; d) Ação de Execução Fiscal, distribuída sob o nº 2242/2001, em data de 31.10.2001, na 3ª Vara Cível, sendo autor o Município de Londrina-PR; e) Ação de Indenização, distribuída sob o nº 4004/2001, em data de

AVENIDA SÃO PAULO, 482 - EDIF. ALVORADA - FONE/FAX: (43) 3324-5353 - 3324-0111 - CEP 86010-912 - LONDRINA- PR



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

27.06.2001, na 4ª Vara Cível, sendo autor Olimpio da Silva; f) Ação de Rescisão de Contrato, distribuída sob o nº 2936/2004, em data de 19.04.2004, na 5ª Vara Cível, sendo autor Jean Marcelo Assumpção Goulart; g) Ação Resolutória de Contrato, distribuída sob o nº 2050/2004, em data de 23.03.2004, na 5ª Vara Cível, sendo autor Herbert Arnold Bartz; h) Ação M.C. Exibição de Documentos, distribuída sob o nº 7018/2000, em data de 24.11.2000, na 8ª Vara Cível, sendo autor Olimpio da Silva; 7) Certidão do Cartório do Distribuidor – Fórum de São Paulo-SP, referente a distribuições de processos em andamento cíveis e família, expedida em data de 05.01.2006, onde constam contra Comércio e Indústrias Brasileiras Coinbra S/A, as seguintes ações: a) F.C. CV. João Mendes, Ação/Incidente Processual, 583.00.2002.154686, distribuído em data de 31.07.2002, na 28ª Vara Cível, Ordem: 00217/2002, sendo autor: Maria Cristina Taliberti Faconti; b) F.R. Ipiranga, Declaratória (em geral), 583.10.2003.007775, distribuída em data de 20.11.2003, na 2ª Vara Cível, Ordem: 001244/2003, sendo autor Sommer Multipiso Ltda; c) F.C. João Mendes, Reconvenção, 583.00.1999.893915, distribuído em data de 28.10.1999, na 35ª Vara Cível, Ordem: 002772/1999, sendo autor: Cargel Conceição das Alagoas Armazéns Gerais Ltda; d) F.C. CV. João Mendes, Indenização (Ordinária), 583.00.2004.057451, distribuído em data de 26.05.2004, na 3ª Vara Cível, Ordem: 000901/2004, sendo autor Cec Internacional S/A; e) F.R. Santa Amaro, Indenização (Ordinária), 583.02.2000.003220, distribuído em data de 02.02.2000, na 3ª Vara Cível, Ordem: 000191/2000, sendo autor Mario Ferreira de Almeida; f) F.R. Jabaquara, Reparação de Danos (em geral), distribuído em data de 09.05.2001, no Juizado Especial Cível, Ordem: 001526/2001, sendo autor Lucas Rogério Batista da Silva; g) F.R. Ipiranga, Embargos de Terceiro, 583.10.2001.002825, distribuído em data de 04.06.2001, na 2ª Vara Cível, Ordem: 000417/2001, sendo autor Deluc Participações Ltda; 8) Certidão do Cartório do Distribuidor – Fórum de São Paulo-SP, referente a distribuições de pedidos de falência, concordata e recuperações judiciais e extrajudiciais, expedida em data de 31.01.2006, contra Comércio e Indústrias Brasileiras Coinbra S/A (nada consta); 9) Certidão do Cartório do Distribuidor – Fórum de São Paulo-SP, referente a distribuições de processos executivos fiscais (Municipais e Estaduais), expedida em data de 24.01.2006, contra Comércio e Indústrias Brasileiras Coinbra S/A (nada consta). (Sob Minuta). “EMITIDA A DOI”. E, de como assim o disseram e outorgaram, do que dou fé, lhes lavrei a presente escritura por me ser pedida e distribuída, a qual sendo-lhes lida, foi achada em tudo conforme, aceitam e assinam, ficando dispensada a presença e assinatura de testemunhas instrumentárias ao ato, de conformidade com o Provimento nº 47/2003 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. A presente



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA Estado do Paraná

LIVRO 085 - N....

FOLHAS 010.....



República Federativa do Brasil

5º OFÍCIO DE NOTAS


Marino Accioly de Barros


COMARCA DE LONDRINA

TABELIÃO - CPF 004.618.229-20

CNPJ/MF 81764904/0001-95

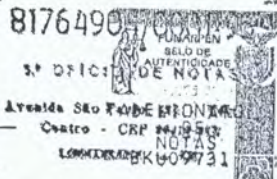
TABELIONATO ACCIOLY DE BARROS

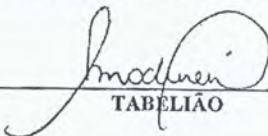
registrada sob nº 4083, do Livro Protocolo de Escritura desta Serventia, em data de 21.02.2006. Eu, MARINO ACCIOLY DE BARROS, Tabelião, a escrevi e a subscrevo. (a.a.) LICIO APARECIDO DE SOUZA, JOSÉ VLADEMIR PINTO PAIXÃO, NILSON DE MARI, PAULO EDUARDO VIEIRA DA COSTA, NADA MAIS. Traslada hoje, 21 de fevereiro de 2006. Dou fé. Eu, , Tabelião, a escrevi e a subscrevo.

EM TESTEMUNHO  DA VERDADE.



Londrina-PR, 21 de fevereiro de 2006.

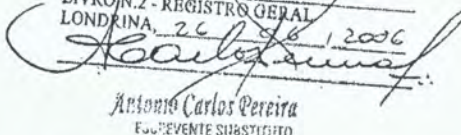



TABELIÃO



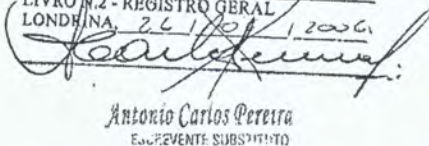
REGISTRO DE IMÓVEIS - 4.º OFÍCIO
LONDRINA - PR

Prenot sob n.º 19106 Protocolo n.º 1-E
REGISTRO N.º 04 AV. N.º ---
MATRÍCULA N.º 8761
LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL
LONDRINA, 26 de fevereiro de 2006


Antonio Carlos Pereira
ESCRIVENTE SUBSTITUTO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 4.º OFÍCIO
LONDRINA - PR

Prenot sob n.º 19107 Protocolo n.º 1-E
REGISTRO N.º 01 AV. N.º ---
MATRÍCULA N.º 8762
LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL
LONDRINA, 26 de fevereiro de 2006


Antonio Carlos Pereira
ESCRIVENTE SUBSTITUTO

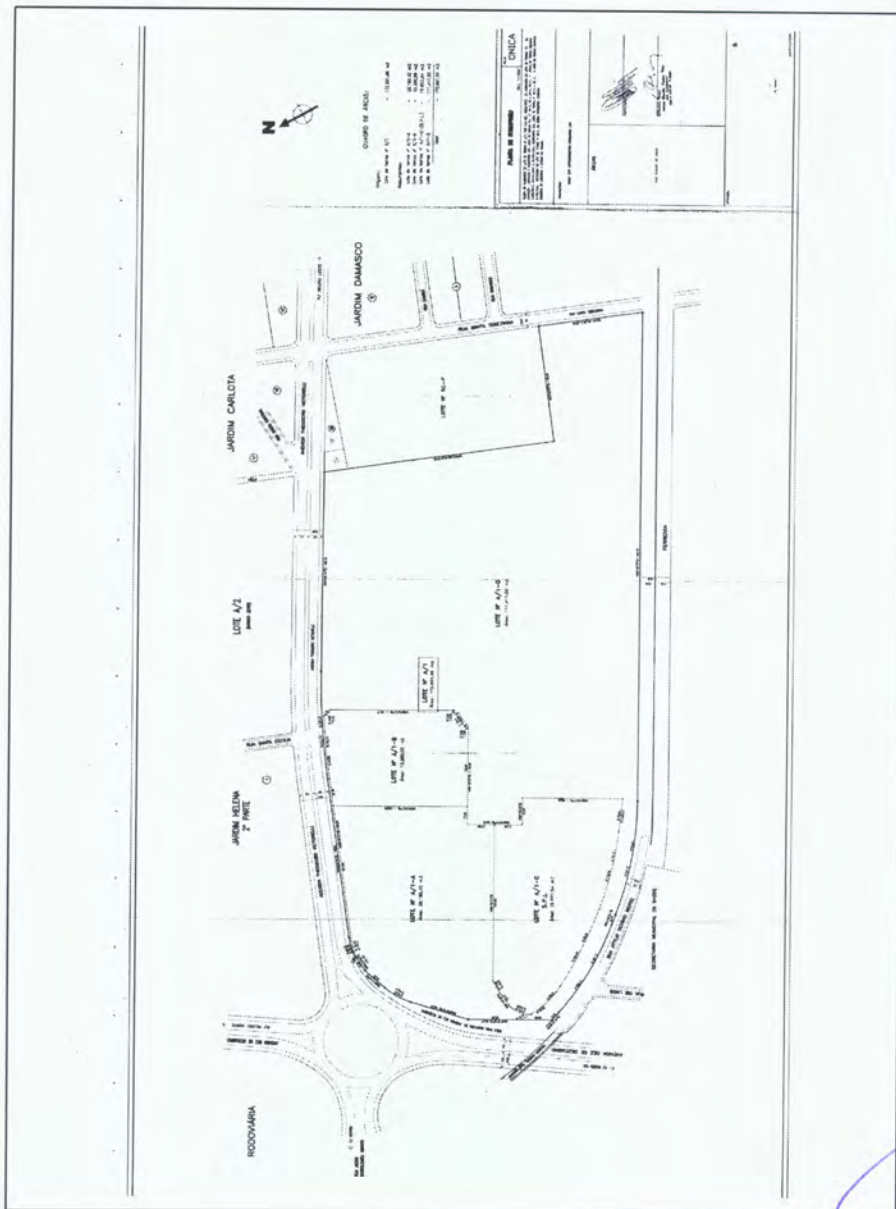






CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA Estado do Paraná

Já como proprietária dos Lotes, a Marco Zero Empreendimentos Imobiliários Ltda. apresentou em 2006 pedido de Subdivisão do Lote A/1 em outros 4 Lotes de Terras, cujo pedido foi aprovado em 18 de agosto de 2006, sob número 176, resultando na formação dos denominados Lotes A/1-A (com 28.120,42m²), A/1-B (13.200,00m²), A/1-C (19.893,94m²) e A/1-D (com 111.417,50m²). Destes, o Lote A/1C foi transferido ao Município de Londrina, como “antecipação de área pública referente a 35% do Lote A/1”.



2006 – Planta de Subdivisão



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Finalmente, em 2008, a Marco Zero Empreendimentos Imobiliários Ltda. Apresentou derradeiro pedido de Anexação com Subdivisão para a área, ocasião em que pediu a anexação dos Lotes A/1-A, A/1-B e A/1-D, aos Lotes 50/F (com 24.200m²), à data de terras nº 01, com 400,90m² e à data de terras n. 02, com 778,92m². A aprovação desta planta, em 3 de julho de 2008 (Número de Ordem: 149), resultou, afinal, no seguinte Quadro de Áreas do que atualmente compõe o Complexo Marco Zero:

Quadro de Áreas:

Origem:

Lote de Terras n. A/1-A	28.180,42m ²	MATRÍCULA 9283
Lote de Terras n. A/1-B	13.200,00m ²	MATRÍCULA 9284
Lote de Terras n. A/1-D	111.417,50m ²	MATRÍCULA 9286
Lote de Terras n. 50/F	24.200,00m ²	MATRÍCULA 9083
Data de Terras n. 01	400,90m ²	MATRÍCULA 9084
Data de Terras n. 02	778,92m ²	MATRÍCULA 9085

Lote de Terras n. A/1-2 178.177,74m²

Resultantes:

Lote de Terras n. A/1-2-A	80.000,00m ²	MATRÍCULA 10871
Lote de Terras n. A/1-2-B	70.257,49m ²	MATRÍCULA 10872
Lote de Terras n. A/1-2-C	15.000,00m ²	MATRÍCULA 10873
Parte da Avenida "A"	6.469,30m ²	MATRÍCULA 10874
Duplicação da Rua Sta. Terezinha	5.218,14m ²	MATRÍCULA 10875
Alargamento Av. Theodoro Victorelli	1075,43m ²	MATRÍCULA 10876
SPL 2	157,38m ²	MATRÍCULA 10877

Total 178.177,74m²

Áreas Municipalizadas:

Lote A/1-C SPL (teatro)	19.893,94m ²	MATRÍCULA 9285
Ruas	18.442,09m ²	MAT 7763, 7764, 7765, 7766

Áreas a municipalizar:

Lote A/2 (Marco Zero)	39.049,75m ²	MATRÍCULA 7762
Ruas	12.762,87m ²	MAT 10874, 10875, 10876



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Em relação à situação atual dos alvarás e habite-se dos empreendimentos instalados no Complexo Marco Zero (Shopping Boulevard, Leroy Merlin e Hotel Ibis, a CEI expediu o Ofício n. 822/2014, solicitando informações detalhadas quanto a cada um dos empreendimentos. A resposta fornecida (encaminhada pelo Ofício 818/2014 – GAB) foi, em síntese, a seguinte:

Empreendimento Instalado	EIV	Habite-se	Alvará de funcionamento
Shopping Boulevard	Ainda não concluído – aguarda termo de compromisso (Processo 39.377/12)	Não expedido (processo 37.523/2013)	Liberado alvará precário por ordem judicial, em 2/4/2014 (autos 0017673-55.2014.8.16.0014)
Leroy Merlin	Concluído e Aprovado pelo IPPUL (Processo 58.992/2012)	Não expedido (processo 58.992/2012)	Alvará em regularização (processo 66.904/2014)
Hotel Ibis	Concluído e Aprovado (Processo 766/2013)	Expedido (Processo 79.480/2014)	Liberado alvará definitivo em 21/08/2014 (processo 62.331/2014)

2.1.3. Pontos a considerar.

Compreendido no que consiste o Complexo Marco Zero e citadas as fases pelas quais passou para aprovação (sendo que os documentos referidos estão anexos, na íntegra, a este Relatório), e igualmente visualizadas as condições em que estão os alvarás habite-se e EIV de cada empreendimento instalado no loteamento, cumpre apontar quais os pontos que, na visão da CEI, merecem consideração pelos órgãos aos quais se encaminhará este Relatório, pois geraram dúvidas quanto à sua legitimidade. Vejamos, em separado:



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

2. 1.3.1. A anexação de lotes separados fisicamente por uma via pública estabelecida.

A primeira análise que a CEI reputa necessária, diz respeito à própria aprovação da anexação original dos lotes que compuseram, afinal, o Complexo Marco Zero.

Conforme verificado no brevíssimo resumo feito no item anterior, após o Processo n. 26557/2004, o Lote de Terras "A" que originalmente possuía 230.183,70m², foi objeto de um projeto de anotação, anexação e subdivisão que resultou nos seguintes Lotes:

Lote de Terras A/1, com 172.691,86m²
Lote de Terras A/2 (Marco Zero), com 39.049,75m²
Rua Santa Terezinha (PML), com 258,18m²
Área para Abertura da Avenida Teodoro Victorelli, com 12.868,87m²
Área para abertura da Avenida 10 de Dezembro, com 5.312,76m²
Área de Escape PML, com 2,28m²
Total: 230.183,70m²

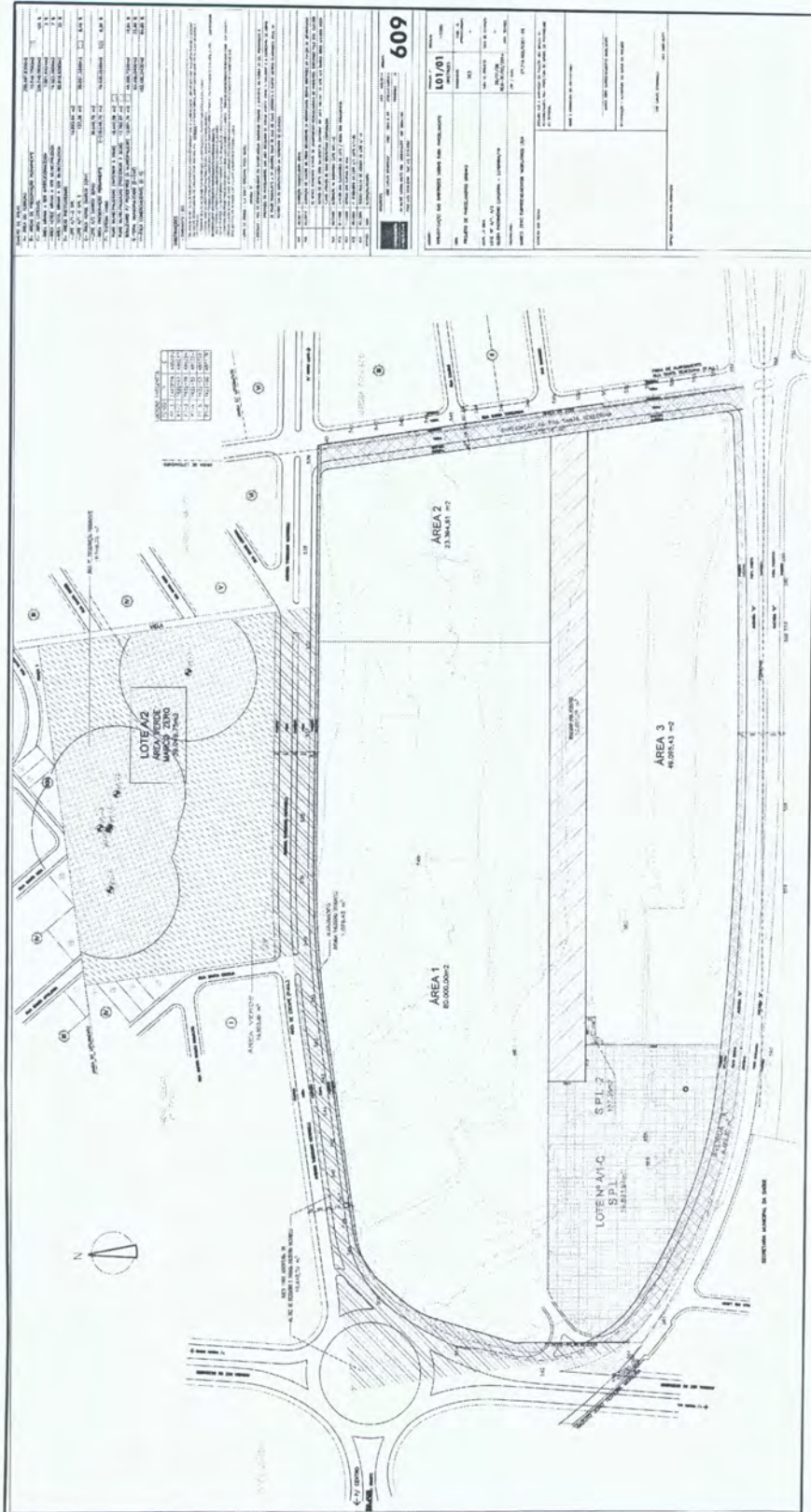
Prendendo-nos ao ponto que por ora interessa, tem-se que houve, portanto, conforme mapa "2004 – Planta de Anexação, Anotação e Subdivisão" (p.11), a anexação dos lotes A/1 e A/2 (sendo o A/2 a chamada "Mata Marco Zero"), separados por uma via pública, qual seja, a Avenida Theodoro Victorelli.

Esta situação não se alterou na aprovação do processo 11538/2008, sendo que a planta que se pretende definitiva do loteamento, já com a consideração de parte do Lote A/2 (Mata Marco Zero) como área de preservação permanente, é a seguinte (conforme pedido do Complexo Marco Zero):



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA

Estado do Paraná



609

PROPOSTA DE LOTEAMENTO	LOTEAMENTO
ÁREA TOTAL	153.000,00 m²
ÁREA ÚTIL	153.000,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS	0,00 m²
ÁREA DE RECREIO	0,00 m²
ÁREA DE ESTACIONAMENTO	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS PÚBLICOS	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS COMERCIAIS	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS CULTURAIS	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS RECREATIVOS	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS DE SAÚDE	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS DE SEGURANÇA	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS DE TRANSPORTES	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS DE UTILIDADES PÚBLICAS	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS DE SERVIÇOS DE SAÚDE	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS DE SERVIÇOS DE SEGURANÇA	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS DE SERVIÇOS DE TRANSPORTES	0,00 m²
ÁREA DE SERVIÇOS DE SERVIÇOS DE UTILIDADES PÚBLICAS	0,00 m²

[Handwritten signature]
MX



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Ou seja: após todos os procedimentos, houve a anexação de lotes *fisicamente separados* – e separados por meio de uma via pública consolidada, existente há décadas. A dúvida pertinente então levantada pela CEI foi tentar verificar até que ponto esta anexação seria legítima – pois as consequências são relevantes, como se verá.

Iniciando pela compreensão do instituto e finalidade da anexação, temos que o art. 5º, XXVIII da então vigente Lei 7.483/98, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Londrina e dá outras providências, assim a define:

“Art. 5º Para os efeitos desta Lei são adotadas as seguintes definições:

XXVIII - remembramento ou unificação ou anexação é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária;”

Percebe-se, portanto, que a finalidade da anexação é criar uma única “unidade fundiária”. Como esta expressão não é auto-explicativa, é preciso recorrer à doutrina: De Plácido e Silva, em seu clássico *Vocabulário Jurídico* (12ª Edição, Vol. II, p. 333), define fundiário como “*vocábulo que se aplica para referência a matéria ou a questões de terrenos ou imóveis.*” Assim, pode-se concluir que dizer “unidade fundiária” é o mesmo que dizer “um único imóvel”.

De fato, a anexação de dois ou mais lotes só faz sentido se a intenção é considerá-los como um único imóvel, o que, no caso, ocorreu por pedido expresso, devidamente aceito pelo IPPUL e pela Secretaria de Obras – tanto que os vários Lotes apresentados no Processo n. 26557/2004, acabaram convertidos numa única Matrícula Imobiliária, de nº 7760, do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina².

² Ainda que na mesma data, esta Matrícula tenha sido subdividida em várias outras, principalmente a 7.761, com um imóvel de 172.691,86m² e a 7.762, contendo a Mata Marco Zero, com 39.049,75 m².



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Se no mundo das ideias isto pode fazer sentido, como aceitar que, no mundo das coisas, na vida real, a anexação de dois lotes fisicamente separados por uma via pública – e veja-se que não se trata uma via secundária, uma simples servidão, um carreadouro qualquer em mata virgem ou área rural afastada, mas uma via pública de várias pistas, como é o caso da Avenida Theodoro Victorelli – possa ser algo realizável?

E principalmente: *como considerar que dois lotes separados por uma via pública sejam considerados unidos para fins de cômputo das doações obrigatórias de áreas públicas de um loteamento (cf. Lei Federal 6.766/79, art. 4, §1º; Lei Municipal 7483/98, art. 31), se o projeto a ser implementado não exigiu a utilização dos dois lotes para tanto?*

Este é o ponto: ao que se constatou, apesar de várias anotações, subdivisões e anexações, somente no plano dos mapas é que houve a anexação dos Lotes A1 (onde estão instalados os empreendimentos) e A2 (a Mata Marco Zero); no plano real, cada um destes lotes está de um lado de uma via pública existente há pelo menos 4 décadas (isso será melhor tratado no item 2.3.3 deste relatório) e nunca foram, realmente “anexados”, pois nem mesmo os empreendimentos instalados exigiram³.

Por que se procedeu, então, à anexação? As explicações podem ser as mais diversas⁴, mas, pelo que a CEI pode apurar, esta anexação representou uma vantagem grande para o empreendedor, muito mais que para o Município. Explica-se, para fechar o tópico.

³ A CEI tentou acesso aos recolhimentos de ITBI sobre as transações de transferência de propriedade das áreas que hoje compõem o Marco Zero, visando analisar se o imposto foi devidamente recolhido sobre o total da área da Matrícula 7760 (ou seja, abrangendo as ruas “municipalizadas”), ou somente sobre as áreas resultantes (Matrículas 7761 e 7762). Porém, o acesso a estes documentos foi negado por meio do Ofício nº 98/2014/GAB/SF, sob alegações de proteção a sigilo fiscal. Ainda que no entendimento da CEI, o artigo 58, § 3º da CF/88 lhe garantisse o direito de franqueamento da documentação, a negativa administrativa exigiria o caminho judicial para tanto. Entretanto, não haveria tempo hábil para a tramitação da ação judicial, considerando o prazo improrrogável para apresentação deste relatório.

⁴ Os depoimentos colhidos foram variados no fornecimento de razões. O ex-servidor do IPPUL Sr. Humberto Marques de Carvalho disse que era interesse público do Município ser proprietário da área do Marco Zero, onde a cidade começou. Porém, não soube sequer indicar qual dirigente municipal da época (como Prefeito ou Secretário) teria feito tal pedido, e tampouco indicou um documento oficial neste sentido. O arquiteto responsável pelo empreendimento, Sr. José Carlos Spagnuolo, disse que “aspectos contemplativos” justificariam a integração de um lote com o outro. O empresário Raul Fulgêncio disse que a área foi pedida pelo ex-Prefeito Nedson Michelletti, porém, questionado sobre a existência de documento a respeito, remeteu-se à aprovação do projeto apresentado, tão somente.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Considerando os dois lados da via como uma área única⁵, permitiu-se que o percentual de 35% de doação obrigatória previsto no artigo 31 da Lei 7483/98⁶, fosse substancialmente composto pelos 39.049,75m² da Mata Marco Zero⁷, área que, nada obstante todas as tentativas de explicações, não pareceu possuir outra finalidade no empreendimento senão compor o percentual a ser doado. Tanto parece ser uma área integrada (deste modo, no mínimo, duvidoso) apenas para esta finalidade, que os demais pedidos de parcelamento apresentados posteriormente (Req. Diretriz Para Loteamento – Raul Fulgêncio 10/07/2006, Pedido de Diretriz para Loteamento SIP 38853/2006) sempre referiram-se unicamente ao Lote A/1, sem qualquer integração com o Lote A/2 – o que permitiu também que os documentos referidos no artigo 13 da Lei 7483/98 fossem apresentados com base no Lote A/1, evitando maiores análises sobre uma área de Preservação Permanente (vide projetos SIP 38853/2006, SEMA - Parecer Técnico 137/2006, Orientação da PGM 1347/2006, Termo de Compromisso entre Marco Zero e Prefeitura em 12/08/08 e Diretriz 007/08 em 13/08/08).

Além disso, é interessante notar que a anexação consubstanciada na Matrícula 7760, foi, *no mesmo dia*, substituída pela divisão das áreas em matrículas diversas (7761 e 7762, respectivamente – vide nota de rodapé nº 2), permitindo ilacionar, com forte probabilidade, que a anexação da área só produziu mesmo estes efeitos: considerá-la para fins de integração ao percentual obrigatório

⁵ Ou conforme se preferir, ignorando a existência da via existente nessa matrícula 7760.

⁶ Art. 31. A percentagem de áreas da gleba a ser passada para o domínio público é de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total a ser parcelado.

§ 1º Do percentual de que trata este artigo serão destinados, no mínimo:

I - 7% (sete por cento) para espaços livres de uso público;

II - 3% (três por cento) para implantação de equipamentos comunitários ou de uso institucional.

§ 2º Nos loteamentos destinados a uso industrial, a área a ser transferida ao domínio do Município, além da destinada a vias de circulação, será de pelo menos 3% (três por cento) da área da gleba, destinada a uso institucional.

§ 3º Os espaços livres de uso público e as áreas de uso institucional deverão ter acesso por via oficial de circulação com 15m (quinze metros) de largura, no mínimo.

§ 4º As áreas para equipamentos comunitários ou de uso institucional deverão respeitar as seguintes condições:

I - 50% (cinquenta por cento) da área deverão ser em terreno único, com declividade inferior a 15% (quinze por cento);

II - nos 50% (cinquenta por cento) restantes, não serão computadas as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 20m (vinte metros) de diâmetro e as áreas classificadas como de proteção ambiental.

§ 5º Os canteiros associados a vias de circulação com largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e os dispositivos de conexão viária com área inferior a 30m² (trinta metros quadrados) serão computados como parte da rede viária e não como áreas livres.

⁷ Posteriormente, após constatação de que cerca de 50% da área se tratava de Área de Preservação Ambiental, esta metragem foi reduzida para cerca de 19.000m², área ainda bastante significativa. Até a o momento da emissão deste relatório não se tem notícia do que será feito para integrar o percentual restante – embora se cogite de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) para doação de um grande "boulevard" (calçada) que compõe o empreendimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

de 35% de doação, evitando que outras áreas fossem descontadas do terreno maior (lote A/1, posterior matrícula n. 7761), permitindo assim que este terreno (A/1) fosse integralmente (com exceção da área do teatro, doada como SPL) utilizado para fins comerciais do empreendimento.

Isto se agrava, na visão da CEI, a partir da informação posterior⁸ de que quase 20 mil metros quadrados da Mata Marco Zero constituem-se em área de preservação ambiental, e portanto, inedificável. Isso exige, ao menos, que se faça uma revisão nas diretrizes de aprovação do loteamento, para verificação se as áreas mínimas de doação foram respeitadas, além da análise principal, relativa à própria aceitação da área de mata.

2.1.3.2. O zoneamento considerado.

Conforme informações encontradas no mapa do Plano Diretor de Londrina⁹, o Lote A/1 (espaço onde instalados os empreendimentos, como o Shopping Boulevard) e o Lote A/2 (Mata Marco Zero), possuíam, ao tempo do pedido de diretrizes n. 26557/2004, zoneamentos diferentes: O lote A/1 encontrava-se em Zona Comercial 3 (ZC3) e o Lote A/2 em Zona Residencial 3 (ZR3).

No momento da expedição da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica n. 142/2004 (Processo n. 26.557/2004) a situação era a mesma, e a referida consulta, laconicamente, indicou como Zoneamento o "ZC3".

Entretanto, chamou a atenção da Comissão Especial de Inquérito o dispositivo da Lei 7485/98, art. 47, que assim dispõe:

"É permitida a anexação de lotes de zonas diferentes, desde que prevaleçam o menor coeficiente da zona e o de uso residencial."

⁸ Aliás, o fato de não existir um estudo como este contemporaneamente à oferta da área de mata também é algo que não se conseguiu compreender, mesmo porque a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica n. 142/2004 (Processo 26557/2004), já mencionou que sobre o Lote A/2 "existe uma reserva florestal que deverá ser observada".

⁹ Informações disponíveis em <http://zoneamentofacil.londrina.pr.gov.br/>, acesso em 20/08/2014. Lembrando que o zoneamento ZR3 possui parâmetros construtivos bem mais restritos que um ZC3, limitando, por exemplo, 15% do lote para comércio e serviços e não permitindo empreendimentos enquadrados no conceito de Pólo Gerador de Tráfego - PGT (cf. art. 15, § 3º, da Lei 7485/98).



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Ao que parece, a anexação dos Lotes A/1 e A/2 (e agora abstraímos as colocações postas no item anterior, relativos à própria viabilidade de anexação em matrícula única de lotes separados por via pública constituída) não observou este dispositivo, na medida em que indicou o coeficiente maior, da Zona ZC3.

Porém, a única forma possível para consideração do Zoneamento ZC3 neste caso, seria – como aliás foi feito nos pedidos de diretrizes n. 44563/2006 e 11538/2008 – considerar o Lote A/1 isoladamente, eis que já incluído em ZC3. Porém, tal modo de agir colidiria com a anexação tratada no item anterior.

Ainda que um dos ouvidos pela CEI, o Sr. Humberto Marques de Carvalho (que foi, aliás, o responsável pela Diretriz 142/2004) colocasse em dúvida o próprio Zoneamento ZR3 atribuído ao Lote A/2, pode ter sido equivocada a atribuição de Zoneamento ZC3 a todo o lote anexado, ante a clareza da legislação – que levou, em situações análogas à necessidade de propositura de projeto de lei para alteração de zoneamento¹⁰, justamente para atendimento ao indicado dispositivo.

Assim, uma vez que o alvará de construção conferido (Alvará de Construção (nº A –1336 - A) de 14.08.2008 e renovado por 02 (dois) anos em 21.10.2010) para a implantação do empreendimento instalado no Lote A/1, foi outorgado sobre os lotes que consideraram este Zoneamento, na visão da Comissão, é o caso de reanálise também deste ponto.

¹⁰Caso, por exemplo, da Lei 11.847/2013, que foi necessária para transformar em ZC3 o Lote nº 82-1/4, localizado na Gleba Fazenda Palhano, vez que adquirido pelo Supermercado Angeloni para anexação em outro lote de Zoneamento diverso.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

2.1.3.3. A consideração da Avenida Theodoro Victorelli no cômputo da área de 35% de doação exigível pela Lei 7483/98.

Certamente o ponto que causou mais surpresa à CEI no curso da investigação – e também o que lhe gerou mais dificuldade na análise, como se perceberá pela leitura do tópico – foi a descoberta de que no cômputo das áreas institucionais devidas pelo loteamento, foram consideradas áreas que já pertenciam ao Município.

Especificando: constatou-se que dos 35% de áreas públicas que o Município recebeu por conta deste loteamento, de 12.868,87 m², já eram de sua propriedade, e constituíam-se em via pública estabelecida há décadas (Avenida Theodoro Victorelli) e outros de 5.573,22m² constituam-se em trecho de outra via pública ainda mais notória (Avenida Dez de Dezembro)¹¹.

Como o trecho destacado pode impressionar por sua simplicidade (como impressionou inicialmente aos membros da CEI), convém tratá-lo com vagar, inclusive interpretando a versão dos ouvidos pela CEI, para fins de aprofundamento.

Vimos que a área onde hoje está instalado o empreendimento, originariamente era composta pelas áreas constantes das matrículas n. 2334 a 2341 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina¹², anexadas e subdivididas em 2004, e posteriormente (2008), acrescidas de outras áreas, com cerca de 24.000m² (vide item 2.2.4 deste Relatório).

Nos anos de 1967 e 1970, por meio das Leis Municipais n. 1259/67 e 1786/70, a então proprietária da área, Anderson Clayton S/A, doou ao Município um total de 12.868,87m², destacados dos lotes originais. Ambas as leis autorizaram o Município a receber as áreas em doação, deixavam claro que as áreas seriam

¹¹ O número exato é de 18.442,09m² (Ver item 2.2.4 deste Relatório).

¹² Isto consta das matrículas atuais. Veja-se, por exemplo, a Matrícula n. 7761, relativa ao Lote A/1, com 172.691,86m², que, quando faz referência ao registro anterior, cita: AV-6/2334; AV-5/2335; AV-6/2336; AV-6/2337; AV-7/2338; AV-5/2339; AV-5/2340 e AV-5/2341.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

incorporadas aos bens do Município, remetiam à necessidade de confecção de escritura de doação e finalmente, isentavam a doadora do pagamento de contribuição de melhoria. Eis os textos legais, em sua íntegra:



Câmara Municipal de Londrina
Estado do Paraná

LEI MUNICIPAL Nº 1.259, DE 09/11/1967 - Pub. FL 29/11/1967

A CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ, DECRETOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE

LEI:

Art. 1º É o Executivo Municipal autorizado a receber em doação da Firma "Anderson Clayton & Co. S/A.", estabelecida nesta Cidade, uma área de terras medindo 9.449,17 metros quadrados, aproximadamente, a ser destacada dos Lotes 50E-A e 50-C, da Gleba Patrimônio de Londrina, abaixo descrita:

"Começa no ponto comum das divisas dos Lotes 50-B, 50-C, 40-F e 46-G. Daí, segue o rumo 68°42' SE percorrendo 413,96 metros até a divisa do Lote 48-B num ponto distante 22,15m a Norte do canto Sudoeste deste Lote, confrontando à direita com remanescente do Lote 50-C e do Lote 50-E-A. Dêste ponto, segue a divisa do Lote 48-B a distância de 31,13m no rumo 13°00' NE. A seguir, toma o rumo 68°42' NW caminhando 254,16m até a divisa do Lote 50-B divisando à direita, com outro remanescente do Lote 50-E-A. Daí, segue o rumo 13°00' SW e a distância de 8,06 metros e depois, o rumo 77°00' NW percorrendo 158,16 metros sempre confrontando com o Lote 50-B, até o ponto inicial onde fecha uma área de 9.449,17m². Rumos magnéticos. Declinação 10°32' W."

Art. 2º A área de terras descrita no artigo anterior será incorporada aos bens de domínio do Município e destinar-se-á à abertura de via pública.

Art. 3º É igualmente o Executivo autorizado a fazer constar da escritura de doação que ficará resguardado à doadora o direito de passagem, no sub-solo da área objeto de doação, das tubulações de água, drenagem, eletrodutos e outras instalações necessárias ao seu funcionamento.

Parágrafo único. Do instrumento público deverá constar ainda que qualquer obra a ser executada pela doadora, de acordo com o disposto neste artigo, só poderá ser levada a efeito uma vez obedecida às exigências da Prefeitura.

Art. 4º Fica a Firma "Anderson Clayton & Co. S/A. - Indústria e Comércio" isenta do pagamento de qualquer contribuição de melhoria, que possa ser devida pela abertura de via pública na área a ser doada, com exclusão da taxa de pavimentação.

Art. 5º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE LONDRINA, aos 9 de novembro de 1967.

José Hosken de Novaes
Prefeito Municipal

Severiano Alves Pereira
Secretário



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná



Câmara Municipal de Londrina
Estado do Paraná

LEI MUNICIPAL Nº 1.786, DE 15/12/1970 - Pub. FL 31/12/1970

A CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ, DECRETOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE

LEI:

Art. 1º É o Executivo Municipal autorizado a receber em doação da Firma "Anderson Clayton S.A.", estabelecida nesta Cidade, duas áreas de terras medindo, ao todo, 3.215,57 metros quadrados, aproximadamente, a serem destacadas dos Lotes 46-G e 50-C da Gleba Patrimônio Londrina, assim descritas:

1 - Área "A" - Lote 46-G - GPL

"Área de formato irregular contendo 2.223,95m², com as seguintes divisas e confrontações: começa no P.C. da curva de concordância no prolongamento da Av. Santa Helena, segue no rumo 15°00' NE-SW na extensão de 37,83 metros até a divisa Norte do Lote 46-G, segue confrontando com o Lote 47-F no rumo 89°00' SE-NW na extensão de 137,62 metros; segue confrontando com o Lote nº 50-C no rumo 2°28' SW-NE na extensão de 17,00 metros até alinhamento Sul da Av. das Araucárias; segue no referido alinhamento no rumo 87°32' NW-SE na extensão de 116,84 metros até o P.T. da curva de concordância, segue em desenvolvimento de 40,56 metros com raio de 30,00 metros até o P.C. ponto inicial fechando a área acima descrita. Rumos verdadeiros."

2 - Área "B" - Lote 50-C - GPL

"Área de formato irregular contendo 991,62m² com as seguintes divisas e confrontações: começa no ponto comum das divisas dos Lotes 46-G e 50-C, 47-F e 50-B, segue no rumo 79°14' SE-NW na extensão de 117,76 metros; segue em curva de concordância com desenvolvimento de 12,18 metros no raio de 775,31 metros até o P.C., segue no rumo 87°32' NW-SE na extensão de 106,85 metros até atingir a divisa do Lote 46-G, segue no rumo 2°28' NE-SW na extensão de 17,00 metros até atingir o ponto inicial fechando a área acima descrita. Rumos verdadeiros."

Art. 2º As áreas de terras descritas no artigo anterior serão incorporadas aos bens de domínio do Município e destinar-se-ão à abertura de via pública.

Art. 3º É igualmente o Executivo autorizado a fazer constar da escritura de doação que ficará resguardado à doadora o direito de passagem, no sub-solo da área objeto de doação, das tubulações de água, drenagem, eletrodutos e outras instalações necessárias ao seu funcionamento.

Parágrafo único. Do instrumento público deverá constar ainda que qualquer obra a ser executada pela doadora, de acordo com o disposto neste artigo, só poderá ser levada a efeito uma vez obedecida as exigências da Prefeitura.

Art. 4º Fica a Firma Anderson Clayton S.A. - Indústria e Comércio isenta do pagamento de qualquer contribuição de melhoria, que possa ser devida pela abertura de via pública na área a ser doada, com exclusão da taxa de pavimentação.

Art. 5º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA, aos 15 de dezembro de 1970.

Dalton Fonseca Paranaguá
Prefeito Municipal

Luiz Gonzaga Ferreira
Chefe de Gabinete



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Com efeito, a doação, conforme o Código Civil atual (vigente desde 2002, mas que não destoa do CC/16, vigente à época da doação), é um contrato assim definido:

Art. 538. Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra.

Art. 541. A doação far-se-á por escritura pública ou instrumento particular.

Procedeu-se então à elaboração das escrituras pertinentes, formalizando a doação, de sorte que os imóveis passaram a integrar o patrimônio municipal. Além disso, as doações foram devidamente averbadas nas matrículas dos imóveis (Averbação n. 1 da Matrícula n. 2.334, Averbação n. 1 da Matrícula n. 2.336, Averbação n. 1 da Matrícula n. 2.337).

Não resta dúvida alguma, portanto, que em 2004, quando da apresentação das matrículas ao Município de Londrina para análise do projeto de anotação, anexação e subdivisão do Lote "A", a informação sobre a doação das áreas indicadas ao Município, havida em 1967 e 1970, já se fazia presente, já era pública¹³.

Tanto é que estas áreas, em todos os mapas apresentados pelos interessados aos órgãos públicos responsáveis pela aprovação do loteamento, já foram eufemisticamente tratadas como "áreas municipalizadas" (no sentido de que já eram de propriedade do Município)¹⁴.

A questão é notar, entretanto, como esta informação – de municipalização - foi interpretada no curso do processo.

¹³ Mesmo porque, a rigor, o Município de Londrina, como donatário das áreas, certamente não poderia alegar ignorância, ainda que a averbação na matrícula não existisse, eis que participou da escritura que a formalizou – além, é claro, da publicidade decorrente da lei anterior, e mesmo que se abstraísse a notoriedade da via pública no plano fático.

¹⁴ O responsável pela elaboração dos mapas, o ex-servidor Antônio Cláudio Rolim, foi enfático em dizer em seu depoimento que a expressão "municipalizadas" queria dizer exatamente que deveriam ser tratadas como áreas do Município, sendo eu retirou tal informação das matrículas que lhes foram entregues para elaboração do desenho cartográfico.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Na Consulta Prévia de Viabilidade Técnica exarada no Processo n. 26.557/2004 (CP 142/04), consta um trecho final tratado como “observação”, com os seguintes dizeres:

*“Obs. Quando do parcelamento futuro da referida área, deverá ser atendido o artigo 31 da Lei 7.483/98 referente à municipalização de áreas públicas, **cuas áreas já municipalizadas deverão fazer parte do cômputo do referido cálculo.**”*

Esta Diretriz nº 142/2004 é o primeiro momento do processo em que a área “municipalizada” é tratada como área a ser incluída no cômputo das áreas a serem doadas ao Município¹⁵. Daí ao final do processo, sempre se considerou, no valor global a ser doado, as áreas que o Município já era proprietário, há décadas.

Como lhe pareceu estranho que uma área já pertencente ao Município fosse novamente recebida, questionou-se por ofício (Ofício n. 682/2014-CEI) qual o fundamento legal que legitimaria a consideração de áreas já pertencentes ao Município no cômputo total de áreas a serem doadas. A resposta ficou a cargo do IPPUL (Ofício 479/2014, assinado pelo Arquiteto e Urbanista Carlos Augusto da Silva), e o trecho final foi o seguinte:

“Existia no caso estudado, e ainda existe, estando em consonância com o Código Civil Brasileiro, Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002, no seu capítulo IV, e, sem ferir o disposto na Lei Municipal de Parcelamento (quer seja a lei Lei Municipal n. 7483/98, vigente então; quer seja a Lei Municipal n. 11.672/2012, vigente atualmente) a possibilidade de o Município realizar o procedimento de averbação (Lei Federal 6.216, de 30 de junho de 1975) de doação da área necessária para a implantação das vias em questão, mantendo-a sob o mesmo número de matrícula¹⁶ no registro de imóveis. Posteriormente, quando do parcelamento do solo, a referida área passa a integrar o patrimônio público atendendo os artigos da(s) lei(s) de parcelamento acima citada(s) que estabelecem os percentuais de doação de área ao poder público.”

¹⁵Referida Diretriz foi assinada pelo Sr. Humberto Marques de Carvalho que atualmente não é mais servidor público dos quadros do IPPUL: atualmente, o Arquiteto e Urbanista presta serviços ao próprio Complexo Marco Zero, dentre outras empresas privadas, como ele próprio admitiu em seu depoimento. Com efeito, em alguns documentos (como no Processo 53746/2011, que trata do EIV da empresa Leroy Merlin, o Termo de Compromisso feito pelo IPPUL foi entregue ao Sr. Humberto (vide fl. 2019 dos documentos da CEI).

¹⁶O número de matrícula dos imóveis que originalmente doaram área para a PML há mais de 4 décadas não se mantiveram sob mesmo número, já que foram transformados na Matrícula 7760 e posteriormente nas matrículas 7763, 7764, 7765 e 7766 no ano de 2004, quando Coimbra regulariza área para venda ao Marco Zero.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Posteriormente, nos depoimentos colhidos, a CEI repetiu a pergunta a várias das testemunhas ouvidas. O resumo das respostas oferecidas é o seguinte:

O Sr. **Ossamu Kaminakagura**, apresentou resposta análoga ao do ofício, dizendo que a Secretaria de Obras considera a matrícula como um todo, de sorte que, não havendo uma matrícula específica para a via pública, ela é considerada como parte da original, e portanto integra o percentual de doação; além disso, mencionou que a “antecipação de doação” é procedimento “de praxe” no Município, já ocorrido noutros casos, citando a duplicação da Avenida Angelina Ricci Vezzoso e a abertura da Avenida Ayrton Senna, e que o caso em análise é mais um destes casos;

O Sr. **Humberto Marques de Carvalho**, após informar que o IPPUL sempre se pauta pela busca do maior percentual de doação de áreas públicas possível – embora sem conseguir explicar a contradição entre tal pretensão e a consideração de uma área que já pertencia ao Município neste cálculo –, informou que somente se o particular foi indenizado pela área é que o percentual não é considerado, do contrário, inexistindo esta indenização, e tampouco uma matrícula específica para a via pública, é correto que as áreas municipalizadas integrem o percentual de doação;

O Sr. **José Carlos Spagnuolo**, por sua vez, informou que, conforme aprendeu nos bancos da faculdade, o cômputo deve ser feito sobre a matrícula original;

O Sr. **Raul Fulgêncio**, citando a antecipação da doação como uma questão elementar em loteamentos, citou os mesmos exemplos utilizados pelo Sr. Ossamu Kaminakagura.

Depurando-se, enfim, as respostas, chega-se a dois padrões:



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

- (I) a inexistência de uma matrícula específica para as vias públicas doadas em 1970 e 1967, é que autorizaria a sua consideração ainda como parte do lote, e portanto, sua tomada como doação da área institucional em 2004; ademais, se não foi indenizada ao proprietário, deve integrar o cálculo dos 35% ;
- (II) havendo doação de parte do lote em qualquer época, deve-se considerá-la como *antecipação da doação* para o loteamento em análise.

Analisando-se estes padrões, e confrontando-se com a legislação, à CEI parece diferente.

Quanto à inexistência de matrícula autônoma para a via pública, primeiramente é difícil de aceitar que o Município, como donatário das áreas (e, antes, autor das leis que autorizaram esta doação), não soubesse de sua existência. Isto não é verdadeiro nem mesmo para a parte privada da relação, dado que o sr. Raul Fulgêncio, na condição de administrador do Complexo Marco Zero, afirmou peremptoriamente ter conhecimento das doações feitas em 1967 e 1970.

Se o argumento, por outro lado, diz respeito à necessidade de matrícula autônoma para consideração da área como de propriedade do Município, também não se pode aceitar a tese, dado que, além da constatação do parágrafo anterior, também vimos que as fases necessárias à concretização do contrato de doação ao Município (lei autorizativa, escritura e averbação na matrícula), foram todas respeitadas. Ademais, a averbação era mesmo o procedimento correto, dado que se tratou, no caso, de um arruamento na gleba, que gerou desmembramento que constou em todas as matrículas referidas¹⁷.

¹⁷ Cabe a citação do posicionamento doutrinário: "No caso do desmembramento, não há o registro. Com efeito, a Lei dos Registros Públicos obriga unicamente a averbação, na conformidade com o artigo 167, II, n. 4." (Arnaldo Rizzardo, in Promessa de Compra e Venda e Parcelamento de Solo urbano, RT, 7ª edição, p. 87)



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

De qualquer modo, não é porque não havia uma matrícula específica para a via (lembrando que a averbação da doação é algo incontroverso) que a titularidade do Município poderia ser simplesmente ignorada. Na verdade, o posicionamento da Secretaria de Obras e do IPPUL neste caso, parece até mesmo ter extrapolado sua competência, dado que a interpretação sobre a titularidade do imóvel não lhes cabia – quando há dúvidas jurídicas, por exemplo, consulta-se a Procuradoria do Município.

Pelas mesmas razões, aliás, a resposta do IPPUL ao Ofício n. 682/2014-CEI, não pode ter o alcance pretendido, pois não é correto dizer que a área averbada só passa a integrar o patrimônio público quando do parcelamento do solo; ela se concretizou já com a doação¹⁸.

Ainda neste tema, é possível também rebater o argumento no sentido de que, como não houve indenização à parte doadora, o imóvel não poderia ser considerado do Município. A uma, porque a doação é, conceitualmente, um contrato classificado como gratuito, e não se exige indenização, no sentido de pagamento de preço, para sua formalização; a duas, porque não há norma alguma que coloque tal condição, não podendo os servidores municipais criarem normas; e, por último, porque as leis que trataram da doação no caso singular, além de preverem a realização das obras pelo Município, e não pelo doador¹⁹, ainda isentaram o doador do pagamento de condições de melhoria, de onde se depreende que houve sim, benefícios decorrentes da doação.

Compreendido que a área já era do Município, cabe analisar o segundo padrão de argumento, que tratou até mesmo como “praxe” nos processos de loteamento a antecipação de doações de áreas institucionais, visando explicar a doação havida em 1967 e 1970 como *antecipação da doação* para este Loteamento.

¹⁸ A aquisição de bens pelo Município se dá por várias formas, sendo a destinação de áreas públicas nos loteamentos apenas uma delas (ver Hely Lopes Meirelles, *Direito Municipal Brasileiro*, 17ª ed., Malheiros, p. 348). Não há motivo para vincular a doação autônoma feita anteriormente a um parcelamento posterior, que poderia nem mesmo acontecer.

¹⁹ Sendo que, nos termos do artigo 14, parágrafo único, e artigos 21 a 25 da Lei 7.483/98, a execução das obras e serviços de infra-estrutura nos casos de doação de área institucional é responsabilidade do loteador.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

O argumento é sedutor, ainda mais quando se constata que esta prática é tratada ainda como “praxe” pela Secretaria de Obras e o IPPUL, e parece mesmo que seja: os exemplos citados nos depoimentos (duplicação da Avenida Angelina Ricci Vezoso e abertura da Avenida Airton Senna, citados, parece que não por coincidência, pelo empresário Raul Fulgêncio) de fato ocorreram²⁰, e podem ser somados, por exemplo, à própria área do Teatro Municipal, no mesmo empreendimento. Porém, a CEI entende que estes casos são diferentes, pois:

(I) as doações dos casos exemplificados foram, se não contemporâneas a um processo de análise de pedido de loteamento em trâmite, ao menos muito próximas; no caso do Marco Zero, a doação que se pretendeu utilizar ocorrera há mais de quarenta anos;

(II) nos casos paradigmas, a transferência de propriedade para o domínio do Município ocorreu de forma claramente ligada ao loteamento em processo de aprovação, de modo a não deixar dúvida da função da doação; já no caso do Marco Zero, era impossível prever que haveria um loteamento da área, naquelas condições; e

(III) nos exemplos, não restou dúvida alguma que a doação era feita para fins de antecipação de doação, justamente por conta da citada contemporaneidade; diferentemente, no caso em análise pela CEI, constatou-se é que as Leis Municipais de 1967 e 1970 não mencionaram essa função de antecipação, muito menos para um loteamento iniciado quarenta anos depois. Bem ao contrário, a doação para abertura de vias públicas (Avenida das Araucárias, hoje Avenida Theodoro Victorelli²¹) foi feita sem qualquer encargo, com exceção da servidão de passagem de uma tubulação subterrânea, havendo ainda a isenção das

²⁰ A resposta ao ofício nº 827/2014-CEI, feita por meio do Ofício nº 274/2014, trouxe cópias de três plantas onde houve utilização de doação antecipada, referentes à duplicação da Avenida Angelina R. Vezoso. A forma como esta doação antecipada ocorreu, entretanto, além de não parecer exatamente adequada pela ausência de lei reguladora (providência que, como se verá pouco adiante neste Relatório, é defendida pela CEI), também não pode ser tida como paradigma, pois a base fática é bem diferente: a doação antecipada, neste caso, não aproveitou uma área doada há décadas.

²¹ A Avenida foi renomeada por meio da Lei 2243/1973.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

contribuições de melhoria, e principalmente, observando-se que o asfaltamento da via ficou a cargo do Município – e não a cargo do loteador, como ocorre nos casos de doação de área institucional²².

Não bastasse tudo isso, é preciso lembrar que uma regra elementar na compreensão e interpretação do direito administrativo, é aquela que dispõe que o Estado, ao contrário dos particulares, só está autorizado a agir quando houver norma que o autorize expressamente. A clássica passagem de Celso Antônio Bandeira de Mello, sempre lembrada, é a que melhor resume o tema:

“Ao contrário dos particulares, os quais podem fazer tudo o que a lei não proíbe, a Administração só pode fazer o que a lei antecipadamente autorize.” (Celso Antônio Bandeira de Mello, in Curso de Direito Administrativo, 10ª Ed. Ed. Malheiros, 1998, São Paulo, p. 63)

No caso concreto, como se viu, tal autorização para contagem das áreas já pertencentes ao Município, *não originou-se de lei alguma*, mas sim da Diretriz 142/2004, que citou o artigo 31 da Lei 7.483/98 como base de sustentação. Ocorre que este artigo não trata de antecipação, mas sim do percentual de áreas que devem ser passadas para o domínio público²³.

E, de fato, não há no Município de Londrina (nem na Lei 7483/98 vigente ao tempo da aprovação do loteamento, nem na atual Lei 11.672/2012, que a sucedeu) nenhuma norma que regule ou autorize a antecipação da doação de áreas institucionais de loteamento, de onde nos parece no mínimo temerário defender a legitimidade desta prática tida por “praxe”, por colisão com o princípio da legalidade, que norteia a atuação da Administração Pública como um todo, ante sua imposição constitucional (CF/88, art. 37, *caput*). Tanto é assim que diversos outros Municípios,

²²Vide nota de rodapé nº 19.

²³O texto integral do artigo está transcrito na Nota de Rodapé nº 6.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

quando aceitam estas antecipações, o fazem por meio de leis específicas, ou possuem ao menos uma previsão geral dos contornos para tal aceitação²⁴.

E veja-se: ainda que se queira defender que tal lei é desnecessária, por ser a doação antecipada uma prática decorrente do próprio processo de loteamento – com o que a CEI não concorda –, ainda assim isto só se afiguraria razoável para os casos em que não possa existir dúvida da intenção de transferir as áreas para domínio público, por conta do processo de loteamento, e nunca, como no caso, onde outras leis municipais dão a entender justamente que não houve antecipação alguma, mas uma doação pura e simples, posteriormente aproveitada em prol do empreendimento.

Por conta deste entendimento, à CEI pareceria possível, na presença de lei, ter como correta a antecipação de doação formalizada antecipadamente para a construção do Teatro Municipal, por exemplo, eis que não havia dúvidas da intenção e do vínculo de antecipação do Lote A-1-C, com 19.893,94m², com o processo de loteamento nº 38.853/2006, então em trâmite; porém, a partir deste mesmo tal entendimento, lhe parece que não se poderia aceitar como antecipação de doação os 12.868,87m² que compõem a Avenida Theodoro Victorelli, por tudo o que se expôs.

Ainda, conforme a análise, o mesmo pensamento deve ser aplicado também à área de 5.312,76m² onde está instalado trecho da Avenida Dez de Dezembro, uma vez que tal área, segundo resposta ao Ofício 686/2014-CEI, embora

²⁴ Em rápida pesquisa, a CEI localizou exemplos em:

Chapecó – Santa Catarina (Lei Complementar 202/2004, com as alterações da Lei complementar n. 363/ 2009 <https://www.leismunicipais.com.br/a/sc/c/chapeco/lei-complementar/2009/36/363/lei-complementar-n-363-2009-dispoe-sobre-alteracao-de-dispositivo-da-lei-complementar-n%C2%BA-202-de-06-de-janeiro-de-2004-e-da-outras-providencias.html>);

Taquari – Rio Grande do Sul (Lei 3637/2013: <http://www.taquari-rs.com.br/media/lei/lei-3.637-recebe-area-de-terrafirme-empreendimentos-imobiliarios-ltda.pdf>);

Dourados – Mato Grosso do Sul (Lei 3407/2010: www.dourados.ms.gov.br/Portals/0/DiarioOficial/25-08-2010.pdf) **Uberlândia** – Minas Gerais (Lei 10.754/2011:

http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/2711.pdf) e **Sorocaba** – São Paulo (Lei 10.054/2012: <http://www.camarasorocaba.sp.gov.br/sitecamara/proposituras/verpropositura>)



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

efetivamente doada em 2004 (concomitantemente, pois, ao processo de loteamento nº 26557/2004), já era ocupada pelo Município desde 1971, que havia implantado uma via pública em terreno particular. É, portanto, necessário que o IPPUL analise também esta questão, dado que, novamente, a execução da infra-estrutura de vias públicas ficou a cargo do Município, e a doação não decorreu da aprovação do loteamento, mas outros atos anteriores, somente formalizando-se naquela data.

Reitera-se, por importante, o entendimento acerca da necessidade edição de lei reguladora para os casos vindouros, e, dependendo da compreensão, até mesmo ratificadora das doações antecipadas anteriores praticadas – as quais não se sabe quantas são, e tampouco quando ocorreram, e menos ainda, a cargo de quem foram deixadas as obras de infra-estrutura –, mesmo porque há entendimentos que consideram reprovável, do ponto de vista urbanístico, a utilização deste instituto da doação antecipada²⁵, o que exige seu debate pelo Legislativo.

Vale dizer, em síntese: não é apenas por existir uma doação anterior ao Município, no mesmo lote, que se poderia tratá-la como antecipação. O ideal seria que houvesse uma lei específica para tanto (ou lei geral autorizativa do procedimento), ou, quando menos, que o processo de antecipação fosse feito às

²⁵ É o entendimento, por exemplo, da advogada do Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal - CEPAM, Dra. Mariana Moreira, em parecer disponível em <http://www.cepam.org/media/59111/Áreas-institucionais-em-loteamentos-urbanos.pdf>:

"Outra questão consultada com certa frequência é referente à possibilidade de ser antecipada a entrega de áreas para equipamento. Explicamos.

Os loteadores, antes mesmo de aprovar um projeto de loteamento na Prefeitura, antecipam a entrega de áreas públicas exigidas para o local. Isto significa que, no momento em que o loteador pretender aprovar um projeto, as áreas públicas já estariam entregues e incorporadas ao patrimônio do Município.

Tal medida não encontra qualquer fundamento jurídico, posto que tais áreas são adquiridas pelo Município ex lege, isto é, a aquisição ocorre por força de lei e decorrente do registro do parcelamento junto ao competente Registro de Imóveis.

Não se trata, pois, de doação de bens do loteador para o Município como ocorreria se fosse possível a antecipação. Além disso, as áreas públicas de loteamento são destinadas a atender necessidades do novo núcleo habitacional de possuir equipamentos comunitários e públicos instalados.

Em conclusão: as áreas públicas localizadas nos loteamentos urbanos devem ser exigidas em quantidade proporcional à densidade estimada para o núcleo habitacional, não podendo tal medida ser antecipada pelo loteador, porquanto a necessidade de tais áreas somente será concreta no momento da aprovação de projeto de loteamento."



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

claras, sem margens para dúvidas e com nítida vinculação a um processo em vias de aprovação, razão pelas quais, no caso investigado, parece necessário uma reavaliação das Diretrizes que admitiram esta prática em relação, no mínimo, em relação aos 18.442,09m² que compõem a Avenida Theodoro Victorelli e trecho da Avenida Dez de Dezembro, e que foram considerados no percentual de 35% como área institucional, como se a doação anterior se prestasse a este fim.

2.2. FATO INVESTIGADO 2: JARDIM COLÚMBIA.

Em relação aos fatos relacionados ao Jardim Colúmbia, as investigações iniciaram-se a partir de denúncias trazidas pelo presidente da Associação dos Moradores do Jardim Colúmbia, Sr. Juliano Dalto, que fez sérias acusações referentes as emissões de alvarás e habite-se, no sentido de que estes documentos somente seriam viabilizados mediante um suposto pagamento de propina.

Esta Comissão, utilizando-se dos meios que lhes são inerentes, buscou de todas as formas a elucidação destas acusações, ouvindo depoimentos de construtores, moradores, fiscais, servidores e até mesmo do Sr. Secretário de Obras do Município; em que pese o esforço e a documentação angariada é importante destacar desde o início que a existência de propina (chamada de "cafezinho" em reportagens de jornais contemporâneas à denúncia), não foi admitida por absolutamente nenhum dos depoentes, senão vejamos:

(I) Os *moradores ouvidos* (Fernando Afonso Júnior, Angelo Márcio Paulino e Maria Angélica Ferreira), embora demonstrassem forte indignação, quando, depois da aquisição de suas casas, foram notificados por conta de calçadas construídas de forma irregular, desconheciam totalmente inclusive o procedimento de construção, admitindo não possuir acesso nem mesmo aos estágios em que propina poderia ser exigida;



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

(II) Os *fiscais da Secretaria de Obras*, por sua vez, igualmente negaram com veemência qualquer exigência de propina, em qualquer tempo. Esta unanimidade de afirmações, embora se choque com a realidade do setor ao tempo das investigações – já havia um fiscal afastado de suas atividades, exatamente por indícios de envolvimento em cobrança de propina – foi mantida em todos os depoimentos, sendo que foram ouvidos os seguintes fiscais: Sérgio Florêncio Expósito e Víctor Francisco Menón, fiscal então afastado, que foi ouvido em dois momentos por esta comissão e, embora não tenha exatamente convencido a CEI de que não sabia ou participara de algum caso de suposta cobrança de propina (este depoente demonstrou um nervosismo extremo, por momento sua voz embaraçava, e suas mãos permaneceram trêmulas a todo o tempo), jamais admitiu qualquer cobrança ilícita.

(III) Mesmo o morador que, a princípio denunciara no Ministério Público o que seria um caso concreto de exigência de propina, não soube sequer indicar com exatidão em seu depoimento quem seria o fiscal responsável pelo pedido, e tampouco afirmar com segurança que a conversa telefônica presenciada se tratava de um pedido de propina²⁶.

A ausência de comprovação de existência de propina nos procedimentos de aprovação dos projetos de construção do Jardim Colúmbia, não tornaram os trabalhos da CEI completamente estéreis quanto a este trecho da investigação, entretanto, outro ponto a ser analisado sobre o mesmo tema diz respeito à afirmação do Sr. Juliano Dalto no sentido de haver entregue ao Secretário de Obras, Sr. Sandro Nóbrega, uma pasta com documentos que serviriam para comprovações de irregularidades no Jardim Colúmbia. Segundo o depoente, teria

²⁶ O morador relatou que recebera em sua casa um fiscal para análise do preenchimento do visto de conclusão, ocasião em que este fiscal ligou para o construtor – que seria o Sr. Maurício "Sambinha" –, questionando sobre a possibilidade de ser liberado um "cafezinho", porquanto existiam irregularidades e por isso não seria possível liberar o "habite-se" (tais irregularidades, segundo consta, abrangeriam a calçada e o um o recuo de três metros no muro traseiro do imóvel). Entretanto, perguntado se poderia lembrar ao menos da fisionomia do fiscal que supostamente teria feito o pedido de "cafezinho", o morador não se recordou com exatidão, mesmo quando apresentado a fotografias dos fiscais, limitando-se a afirmar que poderia indicar com 80% de certeza sobre um deles, apontando o fiscal já afastado. Aponte-se que o referido construtor Maurício "Sambinha", também ouvido por duas oportunidades por essa Comissão, negou qualquer envolvimento, embora admita possuir bom relacionamento com os fiscais. Indignado, atribui as denúncias a um desejo de promoção por conta do Presidente da Associação dos Moradores.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

havido omissão por parte do Secretário Sandro Nóbrega, e também por parte do Prefeito, Sr. Alexandre Kireeff, vez que ambos não tomaram qualquer tipo de providência a respeito.

A análise deste ponto da denúncia fez com a CEI tomasse o depoimento, além do Secretário de Obras Sandro Nóbrega, da Sra. Celina Otta – Arquiteta e Urbanista - servidora de carreira. A síntese de seus depoimentos é a seguinte:

Servidora Celina Otta: A Sra. Celina Otta entendeu que ao tempo que ocupava cargo na Diretoria de Aprovação de Projetos do IPPUL, tomou providências nos casos comprovados de “Habite-se” emitidos irregularmente por funcionários do setor. Afirma que os documentos chegaram ao Secretário por meio do Prefeito e que então o Secretário lhe entregou o material, questionando-a sobre quais atitudes iria tomar. Segundo a depoente, a primeira providência tomada foi buscar informações oficiais sobre o estado de cada obra citada nas denúncias.

Afirmou ainda que ninguém pediu a ela para “segurar” o material que continha as denúncias e que posteriormente, depois de levantar todo material, a servidora entregou para o Secretário que lhe perguntou se haveria irregularidades. Celina então respondeu que “Achava que sim”, e o Secretário sugeriu o encaminhamento dos documentos para a Corregedoria Geral do Município. Ademais, sobre a declarações do Prefeito²⁷ e sobre sua exoneração²⁸, Celina afirmou que as providências foram tomadas, até porque não é um processo tão rápido assim; porém, sobre encaminhar para Corregedoria, quem definiria seriam o Prefeito e o Secretário, não cabendo à Diretoria encaminhar diretamente para a Corregedoria. Por conta disso, entendeu que as providências da Diretoria foram tomadas, tendo sido levantado este material e entregue ao Secretário.

²⁷ “Quero saber o porquê de os documentos não terem ido para a Corregedoria. Não tem cabimento, pois a expectativa era de que medidas saneadoras fossem adotadas”, disse o Prefeito, por telefone. “ Fui surpreendido.” (Prefeito Kireeff - JL 8/4/2014).

²⁸ Também sobre outro trecho de matéria publicada no Jornal de Londrina: “ A ex- diretora, uma funcionária de carreira, foi a única responsabilizada até agora por deixar de enviar à Corregedoria-Geral pelo menos 12 casos comprovados de “habite-se” emitidos irregularmente por funcionários do Setor - não sete, como informado ontem. O Prefeito Alexandre Kireeff (PSD) determinou a exoneração e pediu uma revisão geral em todos os procedimentos da pasta.” (JL 8/4/2014).



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Em suma, Celina Otta afirmou que fez a parte dela e entregou para o Secretário em Julho de 2013 e o Secretário não encaminhou para a Corregedoria.

Celina também afirmou que nunca recebeu reclamações sobre procedimentos dos fiscais, com exceção do caso do fiscal Vitor, que estava afastado porque foi num despacho dele que foi constatada que uma informação divergente (inseriu em determinado SIP que “existe piso tátil” e na foto não existia). Entende que não foi omissa e que tomou as providências e que a demora no andamento dos processos é devido a falta de estrutura da Secretaria.

Outro ponto levantado pela Sra. Celina diz respeito à dificuldade decorrente de compreensão do emaranhado de leis municipais relacionadas a obras no Município de Londrina.

“...Nós temos o Código de Obras com 270 artigos, a gente tem o Código de Posturas, a gente tem o Código Ambiental, a gente tem o interfaces e infelizmente existem casos omissos em todas estas leis falta a integração de todas estas leis, para que fique mais fácil de trabalhar...”

Finalmente, sobre sua exoneração, afirmou que foi ela própria pediu exoneração para cuidar da saúde, e sobre as questões relacionadas à notificação das residências após a concessão de “habite-se” afirmou que não teve nenhum parecer formal da Procuradoria Jurídica, para tais procedimentos, mas somente uma orientação de forma verbal.

Secretário Sandro Nóbrega. O Secretário, por sua vez, relatou em seu depoimento que diante das inúmeras denúncias levadas até ele pelo presidente da Associação dos Moradores do Jardim Colúmbia não houve omissão alguma; inclusive, em manifestação escrita entregue à CEI, afirmou haver ordenado a formação de um grupo de trabalho para que se apurassem as irregularidades mencionadas.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Mesmo assim, o Senhor Sandro Nóbrega relata que fez diversas fiscalizações no Bairro, para constatar as irregularidades denunciadas pelo Presidente da Associação dos Moradores do Jardim Colúmbia e, em manifestação escrita, inclusive reitera que o seu dever de fiscalização é que levou à necessidade de notificação de várias casas do bairro.

Aliás, em relação às denúncias apresentadas, a servidora Celina informou que investigou doze casos e constatou seis irregularidades, que foram repassadas ao Secretário Sandro Nóbrega. Questionado então se essa investigação da Servidora Celina Otta não teria sido encaminhada à Corregedoria, Sandro Nóbrega afirmou que foram enviadas em fevereiro para a Corregedoria (e, com efeito, juntou em sua manifestação escrita uma cópia da CI n. 42/2014 – SMOP, de 18/02/2014, encaminhada à Corregedoria Municipal). Por fim, o Secretário informa que enviou a documentação também para o Ministério Público.

[..Aliás eu mandei para o Ministério Público, não foi para a Corregedoria, foi para o Ministério Público...] (Depoimento Sandro Nóbrega. p.15.)

Assim como os fiscais, servidores, construtores e mesmo moradores, o Secretário também enfatizou a precariedade em que encontrou a Secretaria de Obras e abandono da estrutura por parte da Prefeitura de dezenas de anos, enfatizando que “não é coisa de dez anos, é de dezenas de anos” . Esta limitação de estrutura foi melhor explicitada no Termo de Declarações do Secretário ao Ministério Público, feito em 29 de abril de 2014, e por ele encaminhado à CEI em sua manifestação escrita:

“(...) a estrutura física de trabalho é precária, com falta de servidores, sendo que a Secretaria é composta por 8 fiscais, e destes tem atestados e férias, 28 engenheiros, cerca de 2 agrimensores e 11 auxiliares, 2 estagiários e 46 técnicos de gestão pública e 14 auxiliares de gestão (...)”.

Também destacou a precariedade do quadro de fiscalização:



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

[...O quadro de fiscalização, que hoje é menor inclusive porque hoje teve um fiscal que se aposentou este ano, então baixou para oito. Teve um fiscal que foi afastado das funções. Baixou para sete. Ai de vez em quando tem um que tem que sair de férias, de vez em quando alguém pode ficar adoentado...]

Destacou ainda outros pontos que considerou relevantes em seu período de secretariado:

[...E outras coisas que nós fizemos, por exemplo, colocando à disposição do público no Portal da Prefeitura informações que contribuam para que as coisas ocorram de forma mais ágil. Porque muitas vezes o contribuinte pega o Código de Obras, por exemplo. Ele tem que ler tudo aquilo para poder fazer um projeto? Então nós fizemos um diagrama, sintetizamos as necessidades, as exigências do Código de Obras em diagramas, e esses diagramas foram colocados... Esses quadros foram colocados à disposição do público no Portal da Prefeitura. Então tudo que a gente poderia fazer para poder agilizar para o contribuinte, para impedir essas idas e vindas, e para que ele até evitasse que irregularidades, como, por exemplo, "há um problema aí de declividade da calçada". Está lá no Código de Obras. Então a gente tem que facilitar o acesso a essas informações, porque muitas vezes a irregularidade é involuntária...] (Depoimento Sandro Nóbrega. Pag.7)

Sobre o que a imprensa publicou no sentido de que o processo todo estava "engavetado" na Secretaria e que não tinha ido para Corregedoria, e o procedimento feito por Celina Otta não ter sido entregue à Corregedoria, Sandro Nóbrega afirma que não tinha entregue porque não tinha fatos concretos.

Sobre sua saída da Secretária de Obras, Sandro Nóbrega afirma que se deu devido a inúmeros casos de irregularidades e denúncias que vinham acontecendo, e devido a essas, eles achou por bem deixar o Cargo à disposição para o Prefeito trabalhar com mais transparência no processo investigativo; reiterando, em relação a este procedimento, não haver irregularidades, mas sim mera lentidão não dolosa no andamento dos processos, decorrentes da citada precariedade da estrutura da Secretaria de Obras.

Sobre a exoneração da Servidora Celina Otta, Sandro Nóbrega afirma que já havia tido uma conversa com o Prefeito e tinha ficado definido que ela



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

seria exonerada, porém em uma reunião com Celina Otta esta apresentou seu pedido de demissão primeiramente.

2. 2.1. Pontos relevantes quanto aos fatos investigados no Jardim Colúmbia.

(2.2.1.1.) Estrutura insuficiente na Secretaria de Obras.

Um ponto incontroverso, notado e admitido por todos aqueles que foram ouvidos pela Comissão Especial de Inquérito, diz respeito à evidente precariedade da Secretaria de Obras, que possui estrutura claramente insuficiente (por exemplo, há apenas 8 fiscais e apenas 2 computadores para analisar todos os processos e procedimentos de emissão de documentos relativos a toda e qualquer obra em andamento no Município de Londrina) e portanto, incapaz para atender a demanda do Município.

Isto exige, no mínimo:

(a). Providências do Executivo quanto à contratação de mais engenheiros, arquitetos e fiscais para atuarem na Secretaria de Obras (ao menos 10 engenheiros, 03 arquitetos e 30 fiscais);

(b). Providências para gerar melhorias na estrutura de Tecnologia e Informação (T.I) para os fiscais e técnicos da Secretaria de Obras;

(c) Proceder a uma modernização dos processos de concessão de habite-se e Alvarás, vez que parte dos ouvidos, como arquitetos e engenheiros, foram unânimes em citar que a complexidade e lentidão dos processos de aprovação e finalização dos processos de construção é um grave entrave ao desenvolvimento municipal (mesmo municípios menores, como as vizinhas Cambé e Arapongas, foram citados como exemplos de processos simplificados e que funcionam);



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

(d) Revisão e aprimoramento dos processos na Secretaria de Obras (iniciado com a edição da Lei 11.849/2013) haja vista que a demora na expedição de alvarás de construção tem direcionado os munícipes a iniciarem a obra e somente posteriormente providenciar a regularização da obra; isto vislumbra-se especialmente nas construções de menor porte e possui ainda o efeito indesejado de contribuir para a formação de um cenário propício para a cobrança de propina;

(e) Unificação da base de dados utilizada pelas Secretarias de Obras, IPPUL e Secretaria de Fazenda, eis que segundo informações (p. ex., a Diretora do IPPUL, Maíra Tito), a base cadastral utilizada por cada um destes órgãos não é a mesma, havendo divergências até mesmo de mapas. Ao que consta, já há termo de referência neste sentido; e

(f) Análise das multas aplicadas a todas as casas do Jardim Colúmbia e Alpes, considerando se foram aplicadas de acordo com a legislação vigente e se o direito dos moradores não foram desrespeitados, já que de acordo com um fiscal, devido ao grande fluxo de trabalho, no computador da Prefeitura, informações específicas de uma casa, foram copiadas e coladas para as outras.

2.2.1.2. Ausência de embargo de obras em situações que a lei obrigaria.

Apurou-se que no Jardim Colúmbia foram construídas diversas casas, sem o projeto aprovado e mesmo assim não foram embargadas as construções, mesmo depois de terem sido vistoriadas por fiscais da Prefeitura.

Daí decorrem as seguintes situações a serem analisadas:

(a) Correção quanto ao comportamento de fiscais, que foram unânimes em afirmar ser “praxe” as obras serem iniciadas antes da aprovação do



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

projeto e da concessão dos alvarás de construção, e que somente ao final se pagaria uma taxa em “valor dobrado”, quando o correto seria o procedimento de embargo da obra, nos termos do artigo 212, I, da Lei 11.381/2011 (Código de Obras);

(b) Padronização do entendimento acerca do prazo para atendimento das normas que regem as calçadas de piso tátil no Município de Londrina, considerando-se o Decreto 5296/2004 (Decreto Federal que regulamentou as Leis de acessibilidade no país), e a divergência interpretativa decorrente do artigo 109, § 1º, da Lei 11.381/2011; e

(c) Investigação, pela Corregedoria, de situações relacionadas a favorecimentos na concessão de alvarás, considerando os indícios de propina narrados neste relatório.

Estas as conclusões.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

3. CONCLUSÃO

A partir das análises quanto aos fatos 1 e 2 deste Relatório, a Comissão Especial de Inquérito concluiu, em relação ao Fato 1 (Complexo Marco Zero) pela necessidade de reanálise das diretrizes relacionadas ao loteamento chamado "Complexo Marco Zero" (processos nº 22.567/2004, 38853/2006, 44.563/2006 e 11.538/2008), bem como pela edição de lei que discipline no âmbito do Município o instituto das chamadas 'doações antecipadas' de áreas institucionais; em relação ao Fato 2 (Jardim Colúmbia), concluiu pela necessidade de urgente aparelhamento da Secretaria Municipal de Obras, incluindo contratação de servidores e implementação de maior transparência nos Sistemas de Informação Processual-SIP relacionados ao tema, além de atualização da legislação relativa à concessão de alvarás de construção e habite-se no Município de Londrina.

Quanto a ambos os fatos, a CEI ainda concluiu pela necessidade de sequência das investigações, pelos legitimados (Corregedoria Geral do Município de Londrina e Ministério Público Estadual) quanto a eventuais responsabilidades criminais e administrativas dos envolvidos nos casos apurados.

Assim, visando melhor compreensão, as conclusões serão desdobradas e pormenorizadas nos encaminhamentos deste Relatório, nos termos do artigo 58, §3º, da CF/88 e artigo 80 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Londrina.

Por fim, a Comissão Especial de Inquérito entende fundamental deixar expresso que todas as conclusões manifestadas neste Relatório, quanto a ambos os fatos investigados foram, sem exceções, tomadas a partir de análises de documentos pleiteados oficialmente à Prefeitura Municipal de Londrina e aos investigados, que os remeteram à CEI, além da consulta a leis municipais e federais.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

4. ENCAMINHAMENTOS

Esta Comissão Especial de Investigação, nos termos do artigo 58, § 3º, da CF/88, e do artigo 80 do Regimento Interno da Casa, diante das fartas informações obtidas, indica os seguintes encaminhamentos a partir das conclusões e investigações por ela realizadas durante seus trabalhos:

Primeiro Encaminhamento:

Ao Sr. Alexandre Lopes Kireff, Prefeito do Município de Londrina, para conhecimento e providências acerca do material colhido durante os trabalhos da CEI dos Alvarás e Habite-se, notadamente as questões relacionadas à/ao:

1.1) Necessidade de urgente aparelhamento da Secretaria Municipal de Obras, incluindo contratação de servidores (já que o número de fiscais é claramente insuficiente para a quantidade de obras a serem fiscalizadas no Município) e aquisição de equipamentos (tais como veículos, computadores e softwares específicos);

1.2) Implementação de maior transparência nos Sistemas de Informação Processual-SIP, relacionados a alvarás e habite-se, visando permitir uma maior compreensão e controle pelos interessados, e unificação das bases de dados utilizada pelas Secretarias de Obras, IPPUL e Secretaria de Fazenda;

1.3) Encaminhamento à Câmara Municipal de Londrina, em prazo razoável, dos seguintes projetos de lei, a serem debatidos no Legislativo:



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

1.3.1. que modernizem e simplifiquem a legislação relativa à concessão de alvarás de construção e habite-se, especialmente buscando agilidade na concessão de alvarás de construção e transparência na outorga dos habite-se, visando reduzir o poder de “barganha” hoje inerente aos poucos fiscais existentes no Município;

1.3.2. que discipline no âmbito do Município o instituto das chamadas ‘doações antecipadas’ de áreas institucionais, especificando os casos em que serão admitidas, e requisitos mínimos a serem respeitados;

1.4) Reanálise, pelo IPPUL, das diretrizes relacionadas ao loteamento denominado “Complexo Marco Zero”, especificamente:

1.4.1. Quanto à legitimidade da anexação de lotes separados por via pública instituída há décadas;

1.4.2. Quanto ao zoneamento aplicável aos processos submetidos à análise, considerando a separação física das áreas, e o disposto no artigo 47 da Lei 7485/98;

1.4.3. À legitimidade da consideração, no percentual de 35% de áreas públicas doadas, da chamada “Mata do Marco Zero”, considerando que o processo nº 38.853/2006 referiu-se, conforme pedido expresso do empreendedor, apenas ao lote A/1, com 172.691,86m²;

1.4.3.1. Refeita a Diretriz apenas quanto a este Lote A/1, que se avalie o percentual de área pública a ser doado diretamente sobre ele, ou, em se admitindo a transferência de área institucional fora da área a ser loteada, que se respeite os parâmetros exigidos pela lei, e se faça avaliação da área indicada;



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

1.4.4. À necessidade de encaminhamento das Diretrizes (na hipótese de reavaliação desta) para nova análise da SEMA e do IAP, considerando que o Processo nº 38.853/2006, por referir-se somente ao lote A/1, não avaliou as condições da chamada “Mata Marco Zero” (Lote A/2), considerando-se ainda, a posterior descoberta de que cerca de 19 mil metros quadrados da área constituiu-se em Área de Preservação Permanente;

1.4.5. Quanto à possibilidade de consideração das áreas doadas por meio das Leis Municipais nº 1259/67 e nº 1786/70 num total de 12.868,87m², como antecipação de doação, apenas por conta da menção existente na Diretriz IPPUL nº 142/2004, considerando a inexistência de Lei Municipal autorizativa para tanto, o transcurso de mais de quatro décadas entre as leis e a instituição do loteamento, a inexistência de menção à esta finalidade antecipatória nas escrituras de doação formalizadas, bem como a expressa menção, nas leis que transferiram as às áreas para domínio do Município, da modalidade de doação sem encargo e não vinculada, além do fato de que expressamente previu-se a responsabilidade do Município (e não do loteador) pela execução das ruas, e a dispensa expressa da cobrança de contribuição de melhoria por conta da doação.

Segundo Encaminhamento:

À **Corregedoria Geral do Município de Londrina** para que sejam analisadas, e eventualmente tomadas providências em relação às responsabilidades dos servidores de carreira do Município ocupantes de cargos de fiscais da Secretaria de Obras, em relação à alteração de informações dos Sistemas de Informação Processual – SIP relacionados a obras no Jardim Colúmbia, bem como apuração de eventual envolvimento de fiscais em pedidos de propina mencionados, em ao menos um caso, por munícipe depoente da CEI;



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

2.1. Também à **Corregedoria Geral do Município de Londrina** para que seja analisada a legitimidade de atuação de servidores de carreira do Município nos procedimentos de aceitação das áreas doadas por meio das Leis Municipais nº 1259/67 e nº 1786/70 num total de 12.868,87m², como antecipação de doação, considerando as indicações feitas no item 1.4.5 deste Relatório.

Terceiro Encaminhamento:

Ao **Ministério Público Estadual**, por meio de sua **Procuradoria de Defesa do Patrimônio Público** para conhecimento e tomada das providências que entender convenientes acerca do Relatório resultante dos trabalhos da CEI dos Alvarás, notadamente as questões indicadas no item 1.4 e respectivos subitens do primeiro encaminhamento, e também quanto ao segundo encaminhamento, ambos deste Relatório;

Ainda ao **Ministério Público Estadual**, por meio de sua **Procuradoria de Defesa do Patrimônio Público** para conhecimento e tomada das providências que entender convenientes acerca do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) no caso do Complexo Marco Zero, considerando a impossibilidade de acesso a documentos sobre o assunto, pela Comissão Especial de Inquérito.

Quarto Encaminhamento:

À **Secretaria Municipal de Obras**, na pessoa de seu Secretário Walmir da Silva Matos, para que proceda à reanálise das multas aplicadas a todas



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

as casas do Jardim Colúmbia e Alpes, visando apurar se foram aplicadas de acordo com a legislação vigente.

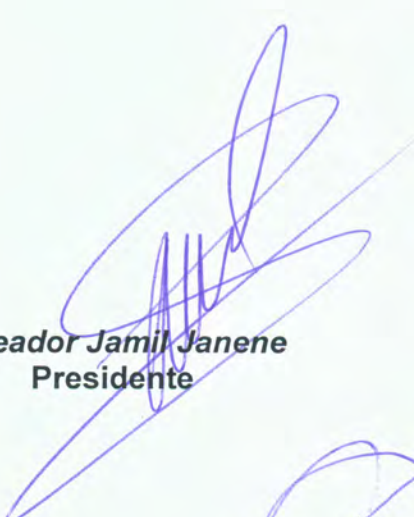
Quinto Encaminhamento:

Ao **Tribunal de Contas do Estado do Paraná**, para que seja cientificado formalmente dos fatos apurados neste Relatório.

É O RELATÓRIO.

Londrina, 15 de setembro de 2014.

A Comissão de Inquérito:



Vereador Jamil Janene
Presidente



Vereador José Roque Neto
Relator



Vereador Gustavo Richa
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

DOCUMENTOS PARA CONSULTA



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA Estado do Paraná

QUADRO METRAGENS E MATRÍCULAS

2004 COINBRA – EM JULHO DE 2004

MATRÍCULA	LOTE	ÁREA	DOAÇÃO PML	
2334 46-G		44.238,00	2.223,95	→ Lei 1786/1970
2335 N° 15		11.149,00	▼	
2338 50-C		24.200,00	991,62	→ Lei 1786/1970
2337 50 e 50-A		77.996,60	9.653,30	→ Lei 1259/1967
2338 50 E		9.748,75	▼	
2339 50D e 50E		20.444,23	▼	
2340 50 D e 50E		2.929,00	▼	
2341 50D e 50E		39.478,12	▼	
TOTAL		230.183,70	12.868,87	

COINBRA

2004 Tudo acima foi transformado MATRÍCULA 7760

MATRÍCULA	LOTE	ÁREA		
7760		230.183,70		
7760 Transformada nas Matrículas Abaixo				
A1	7761 A1	172.691,86		
MATA	7762 A2	39.049,75		
PML	7763 A2	12.868,87	↔	12.868,87 DOADA EM 1967 E 1970
PML	7764 A2	5.312,76	↔	5.312,76 DOADA À PML EM 06/7/2004
PML	7765 A2	258,18	↔	258,18 DOADA À PML EM 08/7/2004
PML	7766 A2	2,28	↔	2,28 DOADA À PML EM 08/7/2004
TOTAL		230.183,70		TOTAL 18.442,09

RUAS JÁ MUNICIPALIZADAS ANTES DA VENDA DA ÁREA

2007 ← → 2006

230.183,70
-18.442,09
-39.049,75 MATA DO MARCO ZERO

MATRÍCULA	LOTE	ÁREA		
9083	50F	24.200,00	COMPRADO DA LOUIS DREYFUS EM 2007 – ÁREA ATUAL LEROY MERLIN	172.691,86 → Lote A1
9084	D1 Q7	400,90	COMPRADO DA LOUIS DREYFUS EM 2007 – ÁREA ATUAL LEROY MERLIN	→ Diretriz para
9085	D2 Q7	778,92	COMPRADO DA LOUIS DREYFUS EM 2007 – ÁREA ATUAL LEROY MERLIN	Loteamento 38853/2006 IPPUL 11/07/2006
255.563,62		ÁREA TOTAL		

SUBDIVIDIDO 2006 LOTES:

Matricula 9283	A1-A	28.180,42
Matricula 9284	A1-B	13.200,00
Matricula 9286	A1-D	111.417,50
Matricula 9285	A1-C (Teatro)	19.893,94
TOTAL		172.691,86

ANEXADO EM 2008

A1-A	28.180,42	
A1-B	13.200,00	
A1-D	111.417,50	
50 F	24.200,00	
D1 Q7	400,90	
D2 Q7	778,92	
TOTAL		178.177,74 → LOTE A1-2

ÁREA A1-2 SUBDIVIDIDA 2008

Matricula 10871	A1-2-A	80.000,00
Matricula 10872	A1-2-B	70.257,49
Matricula 10873	A1-2-C	15.000,00

	MATRÍCULA	LOTE	ÁREA	
Alargamento da Av. T. Victorelli →	10876	SAIU DA A1-2 SUB	1.075,43	→
Avenida A →	10874	SAIU DA A1-2 SUB	6.469,30	→
Duplicação da Rua Teresina →	10875	SAIU DA A1-2 SUB	5.218,14	→
"Ruas a Municipalizar" →	Transferido ao Município em 27/12/2013		12.762,87	→
Pedaço para Teatro (SPL2) →	10877	SAIU DA A1-2 SUB	157,38	→
			178.177,74	

Handwritten signature



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

RELAÇÃO DE MATRÍCULAS DE PROPRIEDADE DA PML
ANTES DA VENDA DA ÁREA AO
MARCO ZERO EMPREENDIMENTOS

2004 COINBRA REGULARIZA AS MATRÍCULAS DO LOTEAMENTO PARA VENDA DA ÁREA

MATRÍCULA	LOTE	ÁREA	DOAÇÃO à PML	
2334	46-G	44.238,00	2.223,95	→ Lei 1786/1970
2335	Nº 15	11.149,00	▼	
2336	50-C	24.200,00	991,62	→ Lei 1786/1970
2337	50 e 50-A	77.996,60	9.653,30	→ Lei 1259/1967
2338	50 E	9.748,75	▼	
2339	50D e 50E	20.444,23	▼	
2340	50 D e 50E	2.929,00	▼	
2341	50D e 50E	39.478,12	▼	
▼	TOTAL	230.183,70	12.868,87	

2004

COINBRA regulariza sua área para venda transformando as matrículas acima na MATRÍCULA 7760

7760	LOTE	230.183,70
------	------	------------

Depois transforma a 7760 nas matrículas abaixo, com matrículas específicas das áreas que foram vendidas ao MARCO ZERO EMPREENDIMENTOS (MAT 7761 área A/1 e MAT 7762 área A2/MATA) e das áreas de propriedade da PML (MAT 7763,7764,7765 e 7766)

VENDIDA AO MARCO ZERO →	A1	7761	A1	172.691,86	→ Área do Pedido de Diretriz 38853/2006
VENDIDA AO MARCO ZERO →	MATA	7762	A2	39.049,75	
	PML	7763	A2	12.868,87	
	PML	7764	A2	5.312,76	
	PML	7765	A2	258,18	
	PML	7766	A2	2,28	