



**TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO
DE CONDUTA**

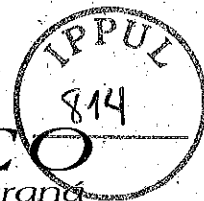
O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ, pelos Promotores de Justiça que ao final assinam, com atribuições junto à Promotoria de Justiça de Proteção do Patrimônio Público de Londrina e 1ª Promotoria de Justiça, o Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Londrina, Alexandre Lopes Kireeff, a Senhora Diretora Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), Ighes Dequech Alvares, o representante legal da empresa Europart Administração, Empreendimentos e Participações Ltda, Rachid Zabian, firmam o presente TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA para a composição sobre as obrigações impostas à Europart, empresa responsável pelo empreendimento City Shopping Londrina, com base nas considerações adiante expostas:

Considerando o disposto nos artigos 127 e 129 da Constituição Federal, art. 26 da Lei nº. 8.625/93; art. 5º da Lei nº. 7.347/85, as disposições



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná



contidas na Lei Complementar nº. 85/99; o art. 14 da Resolução nº. 1928/2008 do Ministério Público do Estado do Paraná;

Considerando o Inquérito Civil registrado sob o nº. MPPR-0078.14.001079-0 em tramitação nesta Promotoria de Justiça, com o propósito de investigar as inúmeras ilegalidades que permearam a construção do empreendimento City Shopping Londrina;

Considerando a Recomendação Administrativa nº. 01/2014, expedida no âmbito do Inquérito Civil nº. MPPR-0078.14.001079-0;

Considerando que, conforme apurado no referido Inquérito Civil, assim como pela Procuradoria Municipal¹ e Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina², a construção do empreendimento City Shopping Londrina foi lastreada por inúmeras ilegalidades, tais como: não realização de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV); empreendimento não permitido para o atual Zoneamento Urbano (ZC1) por se tratar de PGT (Polo Gerador de Tráfego), nos termos do art. 3º, inciso I, alíneas *g* e *h* da Lei nº. 7.485/98; violação do disposto no art. 2º da Lei nº. 9.838/2005, que condicionou a inobservância do recuo obrigatório estabelecido na Lei nº. 7.485/98, à manutenção das características originais de fachada e de altura;

Considerando que o Estatuto das Cidades, Lei nº. 10.259/2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal preceitua em seu art. 2º as diretrizes gerais de ordenação e controle do uso do solo, para evitar distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

Considerando que o Município de Londrina, atendendo às diretrizes gerais estabelecidas no art. 2º do Estatuto das Cidades, instituiu, no art. 154, do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina, a

¹ Orientações 520/2013 e 232/2014 da Procuradoria do Município

² IPPUL - Parecer 006/2012

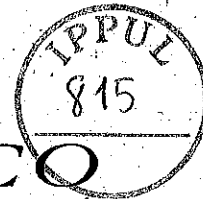
³ **Art. 154.** Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de

2



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná



necessidade de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), para as atividades geradoras de tráfego, como condição para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, o que não foi observado na construção do empreendimento City Shopping Londrina;

Considerando que, nos termos do disposto no art. 3º, inciso I, alíneas *g* e *h* da Lei nº. 7.485/98⁴ o empreendimento construído pela empresa Europart Administração, Empreendimentos e Participações Ltda não é permitido para o atual Zoneamento Urbano (ZC1), por se tratar de PGT (Polo Gerador de Tráfego);

Considerando que o art. 72 da Lei nº. 7.485/98 prevê⁵, como regra geral, que os recuos deverão manter a distância de 5 (cinco) metros das vias públicas, salvo as exceções previstas na Lei;

Considerado que a Lei nº. 9.838/05, em seu art. 1º⁶, ampliou as exceções previstas na Lei, ao inserir o inciso XXII no art. 71 da Lei nº

Vizinhança (RIV), para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

§ 1º As atividades definidas na Lei de Uso do Solo Municipal como Polo Gerador de Tráfego, Polo Gerador de Risco, Gerador de Ruído Diurno e Gerador de Ruído Noturno estão incluídas entre as que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

§ 2º As alterações do perímetro urbano e das leis de uso e ocupação do solo urbano, de parcelamento do solo urbano e do sistema viário deverão ser precedidas de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

⁴ Art. 3º. Os usos determinados simultaneamente por esta Lei e pelo Código de Posturas do Município, quanto aos efeitos que produzem no ambiente, são classificados em:

I – Polo Gerador de Tráfego (PGT) é o local que centraliza, por sua natureza, a utilização rotineira de veículos, representado pelas seguintes atividades: (...)

g) instituições ou estabelecimentos de comércio ou serviço gerados de tráfego intenso, onde predomina a atração ou geração de grande quantidade de veículos leves, ou transporte pessoal, considerando as áreas de estacionamento, conforme determina o artigo 51 desta Lei;

h) estabelecimentos de comércio de serviço de grande porte, tais como supermercados, "shopping centers", lojas de departamentos, centro de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados, varejões e congêneres.

⁵ Art. 72. Os recuos normais de 5m (cinco metros) das vias públicas são exigidos para todos lotes, independente de sua localização na quadra, salvo as exceções prevista nesta Lei.

⁶ Art. 1º O artigo 71 da Lei nº 7.485, de 20 de julho de 1998, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana de Londrina, passa a vigorar acrescido de um inciso com a seguinte redação:

"Art. 71.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

IPPUL
816

7.485/98, passando a contemplar o local onde foi edificada a obra do empreendimento City Shopping Londrina;

Considerando que o art. 71 da Lei 7.485/98, com a alteração introduzida pela Lei nº. 9.838/05, ao permitir a flexibilização do recuo mínimo no local onde foi construído o empreendimento, condicionou (art. 2º⁷) a hipótese de exceção à manutenção das características originais de fachada e altura dos prédios existentes, o que não foi observado na edificação;

Considerando que as ilegalidades apuradas ensejaram a propositura de Ação Civil Pública por Ato de Improbidade Administrativa⁸ em face de servidores públicos municipais e terceiros, com base em transgressões legais, omissão na fiscalização e desvio de poder que beneficiaram o empreendimento City Shopping Londrina;

Considerando que a Ação Civil Pública proposta não contempla pedido de demolição para adequação às exigências legais, porque, conforme manifestações dos profissionais técnicos responsáveis pelos projetos e execução da obra do empreendimento⁹, o deslocamento da fachada da edificação para atendimento de recuo mínimo é inviável em razão da possibilidade de desestabilização das estruturas da obra;

Considerando que a empresa Europart Administração, Empreendimentos e Participações Ltda. apresentou requerimento de Termo de Ajustamento de Conduta no âmbito do Inquérito Civil nº. MPPR-0078.14.001079-0, bem como semelhante pedido nos autos de Ação Ordinária nº. 0028721-11.2014.8.16.0014, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Londrina;

XXII - Rua Benjamin Constant, no trecho compreendido entre a Rua Quintino Bocaiuva e a Avenida Duque de Caxias. Parágrafo único ... "

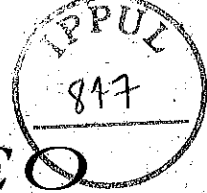
⁷ Art. 2º Na aplicação do disposto no artigo anterior desta Lei referentemente à Rua Benjamin Constant, no trecho compreendido entre a Rua Quintino Bocaiuva e a Avenida Duque de Caxias as edificações deverão manter suas características originais de fachada e de altura conforme o projeto de construção que foi originalmente aprovado pela Secretaria Municipal de Obras;

⁸ Ação Civil Pública nº 0047543-48.2014.8.16.0014, 2ª Vara da Fazenda Pública.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná



Considerando que a empresa Europart Administração, Empreendimentos e Participações Ltda. pleiteou, como medida compensatória o cumprimento de sugestão do Conselho Municipal da Cidade em processo de aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança, consistente na construção de 5 (cinco) salas de aula em local indicado pela Secretaria Municipal de Educação;

Considerando que a celebração de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta deve, necessariamente, levar em consideração a extensão e intensidade do dano e a proporcionalidade das medidas compensatórias impostas;

Considerando, outrossim, a imprescindibilidade de se observar, como paradigmas vetores das contrapartidas, a metragem total da obra e da área construída no avanço do recuo, valor do empreendimento e situação econômica do infrator, assim como outras circunstâncias que permitam atender integralmente o objetivo da pretendida compensação;

Considerando que após a realização de audiência de conciliação, no âmbito dos autos n.º 0028721-11.2014.8.16.0014, o Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Londrina determinou que todas as tratativas no sentido de firmar termo de ajustamento de conduta deveriam ser conduzidas por esta Promotoria de Justiça;

Considerando que, após a apresentação de proposta com as respectivas medidas pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, bem como análise e resposta dos representantes da empresa Europart Administração, Empreendimentos e Participações Ltda, realizou-se reunião conduzida por esta Promotoria de Justiça para composição entre as partes;

Considerando que, conforme determinado pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública de Londrina, bem como com fulcro no art. 475-N, V,

⁹ Manifestações encartadas no Inquérito Civil n.º MPPR-0078.14.001079-0.



do Código de Processo Civil, há possibilidade de homologação judicial de qualquer acordo extrajudicial, sendo certo que após a referida homologação o presente termo passará a ser título executivo judicial passível de aplicação dos arts. 461, 461-A e 475-J¹⁰, todos do Código de Processo Civil, para o efetivo cumprimento das medidas aventadas;

Considerando, por fim, a necessidade do Termo de Ajustamento de Conduta possuir, a um só tempo, caráter pedagógico e desestimulador de novas violações da legislação urbanística municipal e do regime jurídico administrativo, firma-se o presente COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO, comprometendo-se a empresa Europart Administração, Empreendimentos e Participações Ltda, representada por Rachid Zabian:

I – Adequações de projeto e obra

I.I – Executar baias de desaceleração e de aceleração na área interna do empreendimento;

I.II – Apresentar adequação da área de doca de forma a atender no mínimo 675,00m²;

I.III – Demonstrar a funcionalidade da área de doca, com o uso de software específico, conforme § 1º do Art. 52 da Lei 7.485/1998;

I.IV – Demonstrar a funcionalidade da rampa em curva, com o uso de software específico;

I.V – Implantar sinalização nas vias públicas de forma a direcionar corretamente o motorista quanto ao acesso ao empreendimento, conforme Lei Cidade Limpa nº 10.966/10;

I.VI – Demarcâr as vagas para portadores de necessidades especiais (Art.53 da Lei 7.485/1998), idosos (Art. 41 do Estatuto do Idoso, Lei 10.741/2003);

¹⁰ Sem prejuízo de outras disposições legais aplicáveis à espécie.

6



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná



I.VII – Caso a área de carga e descarga ocupe as vagas de estacionamento, estas deverão ser descontadas do cálculo do número de vagas mínimo exigido por lei, conforme parágrafo 1º. do art. 52 da Lei 7.485/1998;

I.VIII – Adequar e manter no mínimo 20% da área do lote de forma permeável, gramada ou empedrada, conforme art. 92 da Lei 7.485/1998;

I.IX – Implantar sinalizadores de plantão nas entradas e saída com estacionamento;

I.X – Implantar sinalização interna ao empreendimento para informar a motorista a melhor opção de saída ao seu destino final;

I.XI – Demarcar e manter vagas para motos, carro forte e carga e descarga e embarque e desembarque de usuários do serviço de vans;

II – Adequação Viária

II.I – Executar faixas de pedestres nos cruzamentos de acesso ao empreendimento após apresentar e aprovar projeto junto à Diretoria de Trânsito e Sistema Viário do IPPUL;

II.II – Executar reforço na sinalização horizontal e vertical nas vias do entorno, conforme as orientações técnicas da Diretoria de Trânsito e Sistema Viário do IPPUL (Custo estimado pelo IPPUL itens II.I e II.II: R\$ 12.350,00);

II.III – Adquirir e instalar 4 (quatro) conjuntos de paraciclos, sendo 3 (três) conjuntos com 5 (cinco) arcos e 1 (um) conjunto com 10 (dez) arcos, a serem instalados no calçadão central conforme locação definida pelo IPPUL.

III – Segurança físico-ambiental



III.I – Deverá implantar e manter Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS;

III.II – Para mitigar a poluição atmosférica ocasionada pelo fluxo de veículos atraídos pelo empreendimento, adquirir e depositar no viveiro da Secretaria Municipal do Ambiente (SEMA), a quantia de 1527 mudas de espécies arbóreas, para uso na arborização urbana de Londrina e restauração de fundos de vale. As mudas deverão ter altura mínima de 1,80m a partir da base do colo até a primeira bifurcação. Para a estimativa de carbono equivalente por veículo de passeio, foi utilizada a metodologia descrita nos trabalhos de LACERDA et al, 2009 (Custo estimado pelo IPPUL: R\$ 30.540,00);

III.III – Realizar o plantio de 13 árvores no passeio público, conforme especificações da SEMA (Custo estimado pelo IPPUL: R\$ 1.040,00);

III.IV – Implementar e manter projeto paisagístico para as áreas permeáveis do empreendimento contendo espécies vegetais arbustivas e/ou arbóreas (Custo estimado pelo IPPUL: se for área gramada: R\$ 12.923,52, Se for área concregrama: R\$ 19.385,28, Se for área pedrisco ou brita: R\$ 500,00);

IV - Medidas compensatórias pelo uso de 260,35 m² de recuo frontal (por pavimento)

IV.I – Realizar benfeitorias no CMEI Valéria Veronesi, localizado na Rua Benjamin Constant, nº 800, sob orientação da Secretaria Municipal de Educação, contendo os seguintes serviços (Custo estimado pelo IPPUL: R\$ 626.787,85);

IV.II – Levantamento do espaço físico;

IV.III – Elaboração e execução de projeto arquitetônico para reorganização dos espaços existentes;

IV.IV – Adequações para atendimento das exigências da vigilância sanitária;



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná



IV.V – Elaboração e execução de projeto de reestruturação da rede de energia;

IV.VI – Elaboração e execução de projeto de combate e prevenção de incêndio.

V – Incentivo à cultura

V.I – Instalar painel publicitário de incentivo à visitação dos equipamentos culturais localizados no entorno, tais como Museu de Arte, o Museu Histórico e o Planetário Municipal;

V.II – Reforma dos sanitários do Museu Histórico Padre Carlos Weiss (Custo estimado pelo IPPUL: R\$ 37.530,00).

VI – Considerações finais

V.I – O valor a ser empregado, a título de cumprimento do presente termo, é de R\$ 801.743,83 (oitocentos e um mil, setecentos e quarenta e três reais e oitenta e três centavos), conforme as estimativas apresentadas pelo IPPUL;

V.II – As medidas que no ato de lavratura do presente termo não possuírem estimativa de valor, deverão ser igualmente cumpridas, vedado qualquer abatimento no valor total componente deste acordo;

V.III – A empresa Europart Administração, Empreendimentos e Participações Ltda., responsável pelo empreendimento City Shopping Londrina se comprometerá, a partir da assinatura do presente termo, a encaminhar relatórios mensais a esta Promotoria de Justiça demonstrando o cumprimento das medidas consignadas;

V.IV – O prazo para cumprimento integral de todas as medidas consignadas no presente termo será de **10 meses**, contados da data de 10 de dezembro de 2014 (término do ano letivo);



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná



V.V – A homologação do presente Termo, tem por intuito afastar a demolição da edificação, em razão de pareceres técnicos coligidos no Inquérito Civil nº. MPPR-0078.14.001079-0 que demonstram a impossibilidade de alteração de fachada sem o comprometimento da estrutura predial, sendo certo que não pode, de forma alguma, afastar a aplicação de sanções administrativas impostas pelos órgãos de fiscalização municipal discutidas no âmbito dos autos nº. 0028721-11.2014.8.16.0014, nem as imputações de atos improbidade administrativa constantes da Ação Civil Pública nº. 0047543-48.2014.8.16.0014, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca.

V.VII – A fiscalização do adimplemento das medidas, assim como o acompanhamento quanto à integral execução e cumprimento do presente termo serão realizados pelo Município de Londrina;

V.VIII – Em caso de não cumprimento, injustificado, de quaisquer obrigações assumidas, nos prazos e condições fixadas, a empresa Europart Administração, Empreendimentos e Participações Ltda. ficará sujeita ao pagamento de multa diária no valor de 1% do valor total (R\$ 801.743,83 (oitocentos e um mil, setecentos e quarenta e três reais e oitenta e três centavos), que será revertida para o Fundo Municipal, além da medida judicial adequada à imposição do acordado, salientando-se que essa multa passará a fluir a partir do descumprimento das obrigações, cessando apenas quando comprovar que a implementou;

V.IX – Homologado judicialmente o presente acordo valerá como título executivo judicial (art. 475-N, V, do Código de Processo Civil), sendo certo que eventuais descumprimentos das medidas aventadas estarão passíveis de aplicação dos arts. 461, 461-A e 475-J¹¹, todos do Código de Processo Civil, para a garantia de seu efetivo cumprimento.

¹¹ Sem prejuízo de outras disposições legais aplicáveis à espécie.

[Handwritten signatures and dates]
10



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná



E, estando o **MINISTÉRIO PÚBLICO, MUNICÍPIO DE LONDRINA, INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LODRINA e EUROPART ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, representada por **RACHID ZABIAN**, assim acordados, vai o presente termo de ajustamento por todos devidamente assinado, em 06 vias de igual teor.

Londrina, 25 de setembro de 2014.

Leila Schimiti

Promotora de Justiça

Renato de Lima Castro

Promotor de Justiça

Almir Cizaure Fusco

Promotor de Justiça

Alexandre Lopes Kirceff

Prefeito

Ighes Derluech Alvares

Diretora Presidente – IPPUL

Rachid Zabian

Europart Administração, Empreendimentos e Participações Ltda

Monyra Zabian

Ivan Pegoraro

Advogado

Marcos Leite

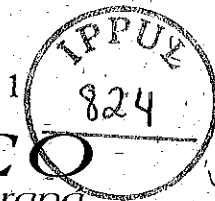
Advogado



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

22ª e 26ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE LONDRINA
PROMOTORIA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO



ATA DE REUNIÃO RELATIVO AO TERMO DE AJUSTAMENTO DE
CONDUTA COM A EMPRESA EUROPART ADMINISTRAÇÃO,
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. - CITY SHOPPING,
MUNICÍPIO DE LONDRINA E MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO
PARANÁ.

INICIATIVA: Promotoria de Proteção ao Patrimônio Público de Londrina.

Local: sala de reuniões da sede do Ministério Público

Data: 25/09/2014; **início:** 14 horas; **Término:** 16h30m.

Assunto: assinatura do termo de ajustamento de conduta entre o Ministério Público, o IPPUL, o Município de Londrina e a Europarte Administração, Empreendimentos e Participações Ltda.

Participantes: Promotores de Justiça: Leila Schimiti, Renato de Lima Castro, Almir Cizáurre Fusco; Prefeito Municipal, Alexandre Lopes Kireeff; Diretora do IPPUL, Ighes Dequech Alvares; Representante da Europart Administração, Empreendimentos e Participações Ltda., Rahid Zabian e Monyra Zabian e dos advogados: Marcos Leate e Ivan Pegoraro.

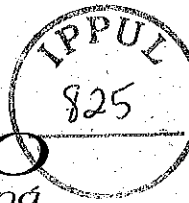


MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

22ª e 26ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE LONDRINA
PROMOTORIA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO

2



Assunto e Deliberação: foram retirados os itens 9, 11 e 14 relativos à demarcação para embarque e desembarque de van, constantes da proposta apresentada pelo IPPUL, sob a justificativa de que estas medidas haviam sido propostas, originariamente pelo próprio empreendedor, mas que em razão desse serviço ser viabilizado apenas por meio de concessão pública, motivo pelo qual não haveria possibilidade para implementação desse serviço, não tendo, portanto, razão para manutenção de tal medida, o que foi acolhido pela Diretora do IPPUL, Ignes Dequech.

Quanto ao **item 22**, relativo à segurança físico-ambiental, que prevê a implantação de sistema de aproveitamento de água e reuso para fins não potáveis, houve a alegação de que o empreendedor já cumpriu esta medida, fazendo, contudo, a instalação de um sistema, tecnicamente, mais adequado ao empreendimento; que o IPPUL irá verificar no curso do cumprimento do TAC, a efetiva instalação do referido sistema e sua adequação à finalidade estabelecida pelo Poder Público.

Houve, ainda, alteração da proposta inicialmente apresentada pelo IPPUL, quanto a obrigação de adquirir e depositar 3381 mudas de árvore no viveiro municipal, em razão da alteração do projeto arquitetônico inicialmente apresentado, que reduziu o número de vagas de estacionamento para 477. Que utilizando-se o cálculo (número de vagas x 3,2 árvore por vaga), seriam necessárias 1527 árvores, atingindo o valor de R\$ 30.540,00.

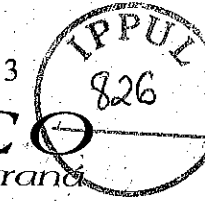
Foi suprimido, também, o **item 29**, relativo à reforma do Museu de Arte de Londrina, diante da argumentação do Prefeito Municipal, no sentido de que a reforma proposta, não atenderia ao interesse público, já que existe a necessidade de uma reforma mais completa do museu.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

22ª e 26ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE LONDRINA
PROMOTORIA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO



Feitas essas observações, foi firmado o anexo Termo de Ajustamento de Conduta, constando todas as demais medidas a serem adimplidas pelo empreendedor, com a fiscalização do município de Londrina. Nada mais, segue o presente digitado e assinado por mim _____

Janaína Melão Delmondes, Oficial de Promotoria da P.G.J.

Leila Schimiti
Promotora de Justiça

Renato de Lima Castro
Promotor de Justiça

Almir Cizaurre Fusco
Promotor de Justiça

Alexandre Lopes Kireeff
Prefeito Municipal

Ignes Dequech Alvares
Diretora do IPPUL

Rachid Zabian
Europarte Adm., Emp. e Participações Ltda.

Ivan Pegoraro
Advogado

Marcos Leate
Advogado

Moýra Zabian
Europart Adm., Empreendimentos e Participações Ltda.