

CARTA DE CONTESTAÇÃO

Ao responsável do setor

Referente ao parecer técnico número 1682721/2021, emitido pelo Instituto de Planejamento (IPLAN), vimos por meio desta emitir nossa contestação referente as obras e projetos solicitados em contrapartida a implantação do Condomínio Araucárias Park Residence.

Conforme parecer técnico em anexo, podemos verificar a solicitação por parte do IPLAN ao empreendedor da reforma do CMEI Martin Lutero, sito à rua Israel 366, Jardim Santa Mônica – Carvalho, mais a doação de projeto de duplicação da Avenida Antônio Saad (do trecho já duplicado até a Avenida Monteiro Lobato), bem como execução da duplicação da Avenida Antônio Saad (trecho já duplicado até o acesso do empreendimento). No entanto o orçamento para realização dessas obras, sem contabilizar a manutenção do CMEI, somam o montante de **R\$1.931.434,16 (um milhão novecentos e trinta e um mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e dezesseis centavos)**, conforme planilha orçamentária abaixo:

3. ORÇAMENTO						TOTAL	R\$	1.931.434,16
3.1 TERRAPLENAGEM							R\$	14.590,42
ITEM	DESCRIÇÃO ATIVIDADE	UND	QTDE	R\$ UNITÁRIO			R\$ TOTAL	
3.1.1	RASPAGEM CAMADA VEG C/ ESP ATE 0,20M, INCL REM ARV DAP ATÉ 10CM/REM RAIZES/ CARG/ TRANSP/ ESTOQUE	M2	3.000,00	R\$ 0,97		R\$	2.900,16	
3.1.2	CARG/ TRANSP/ DESC DE MATERIAL VEGETAL	M3	600,00	R\$ 7,71		R\$	4.628,17	
3.1.3	ESC/CARGA/TRANSP/DESC MAT 1A CAT	M3	500,00	R\$ 6,37		R\$	3.187,16	
3.1.4	COMPACT ATERROS MAT 1º CAT DE GC= 95% A 100%	M3	400,00	R\$ 9,69		R\$	3.874,94	
3.2 PAVIMENTAÇÃO							R\$	784.772,56
ITEM	DESCRIÇÃO ATIVIDADE	UND	QTDE	R\$ UNITÁRIO			R\$ TOTAL	
3.2.1	ABERTURA DE CX; ESC/COMP/TRANS/PREPARO	M3	1.400,00	R\$ 10,41		R\$	14.577,33	
3.2.2	REGULARIZACAO DO SUBLEITO	M2	4.000,00	R\$ 3,62		R\$	14.460,52	
3.2.3	EXEC SUB-BASE EM RACHÃO MIÚDO ESP 0,20 M	M3	800,00	R\$ 162,73		R\$	130.184,96	
3.2.4	FORNECIMENTO E EXEC BASE BRITA GRAD SIMPLES ESP 0,10 M	M3	400,00	R\$ 184,32		R\$	73.728,51	
3.2.5	EXEC IMPRIMACAO IMPERMEABILIZANTE COM CM-30	M2	3.500,00	R\$ 7,83		R\$	27.420,61	
3.2.6	EXEC PINTURA DE LIGACAO	M2	3.500,00	R\$ 5,13		R\$	17.939,71	
3.2.7	EXECUCAO PV CBUQ CAPA DE ROLAMENTO ESP 4 CM	M3	140,00	R\$ 1.627,83		R\$	227.896,20	
3.2.8	GUIAS/SARJ EXTRUSADAS C/ 45CM LARGURA, H=15CM	M	2.000,00	R\$ 129,03		R\$	258.053,82	
3.2.9	DRENO SUPERFICIAL (20X60CM) - COM MACDRAIN	M	224,00	R\$ 91,57		R\$	20.510,90	
3.3 CALÇADAS EM PAVIMENTO INTERTRAVIDO							R\$	207.719,53
ITEM	DESCRIÇÃO ATIVIDADE	UND	QTDE	R\$ UNITÁRIO			R\$ TOTAL	
3.3.1	ABERT CX; ESC/COMP/TRANS/PREPARO	M3	400,00	R\$ 10,41		R\$	4.164,95	
3.3.2	REGULARIZACAO DO SUBLEITO	M2	2.000,00	R\$ 3,62		R\$	7.230,26	
3.3.3	EXEC BASE BRITA GRAD SIMPLES ESP 0,10 M	M3	200,00	R\$ 184,32		R\$	36.864,26	
3.3.4	EXEC COLCHAO DE AREIA ESP 3 CM	M3	60,00	R\$ 106,60		R\$	6.396,06	
3.3.5	ASSENT BLOCOS CONCR INTERTRAV H=6 CM	M2	2.000,00	R\$ 76,53		R\$	153.064,00	
3.4 DRENAGEM							R\$	308.753,05
ITEM	DESCRIÇÃO ATIVIDADE	UND	QTDE	R\$ UNITÁRIO			R\$ TOTAL	
3.4.1	ESC MEC VALA, MAT 1 CATEGORIA	M3	1.800,00	R\$ 12,99		R\$	23.382,54	
3.4.2	BOTA FORA SEM TAXA / M3	M3	540,00	R\$ 4,41		R\$	2.381,76	
3.4.3	REATERRO DE VALA COM MATERIAL DE 1º E 2º CAT	M3	1.260,00	R\$ 14,01		R\$	17.649,29	
3.4.4	ASSENTAMENTO DE TUBO CONC P/B JA 400MM	M	80,00	R\$ 215,32		R\$	17.225,34	
3.4.5	ASSENTAMENTO DE TUBO CONC P/B JA 600MM	M	500,00	R\$ 341,69		R\$	170.842,59	
3.4.6	EXEC PV EM ALVENARIA 1,2X1,2X1,2M	UND	5,00	R\$ 4.129,77		R\$	20.648,84	
3.4.7	EXEC PV EM ALVENARIA 1,4X1,4X1,4M	UND	2,00	R\$ 4.150,73		R\$	8.301,47	
3.4.8	EXECUÇÃO DE TAMPONAMENTO DE PV COM TAMPA DE FERRO FUNDIDO	UND	7,00	R\$ 619,38		R\$	4.335,68	
3.4.9	EXEC BOCA LEO PRE MOLD SIMPLES	UND	20,00	R\$ 2.199,28		R\$	43.985,56	

KLM EMPREENDIMENTOS

3.4 DRENAGEM					R\$	308.753,05
ITEM	DESCRIÇÃO ATIVIDADE	UND	QTDE	R\$ UNITÁRIO	R\$ TOTAL	
3.4.1	ESC MEC VALA, MAT 1 CATEGORIA	M3	1.800,00	R\$ 12,99	R\$ 23.382,54	
3.4.2	BOTA FORA SEM TAXA / M3	M3	540,00	R\$ 4,41	R\$ 2.381,76	
3.4.3	REATERRO DE VALA COM MATERIAL DE 1º E 2º CAT	M3	1.260,00	R\$ 14,01	R\$ 17.649,29	
3.4.4	ASSENTAMENTO DE TUBO CONC P/B JA 400MM	M	80,00	R\$ 215,32	R\$ 17.225,34	
3.4.5	ASSENTAMENTO DE TUBO CONC P/B JA 600MM	M	500,00	R\$ 341,69	R\$ 170.842,59	
3.4.6	EXEC PV EM ALVENARIA 1,2X1,2X1,2M	UND	5,00	R\$ 4.129,77	R\$ 20.648,84	
3.4.7	EXEC PV EM ALVENARIA 1,4X1,4X1,4M	UND	2,00	R\$ 4.150,73	R\$ 8.301,47	
3.4.8	EXECUÇÃO DE TAMPONAMENTO DE PV COM TAMPA DE FERRO FUNDIDO	UND	7,00	R\$ 619,38	R\$ 4.335,68	
3.4.9	EXEC BOCA LEAO PRE MOLD SIMPLES	UND	20,00	R\$ 2.199,28	R\$ 43.985,56	
3.5 REDE DE ÁGUA					R\$	119.063,57
ITEM	DESCRIÇÃO ATIVIDADE	UND	QTDE	R\$ UNITÁRIO	R\$ TOTAL	
3.5.1	ESC MEC VALA, MAT 1 CAT, PROF MAIOR QUE 1,2M	M3	900,00	R\$ 12,99	R\$ 11.691,27	
3.5.2	BOTA FORA SEM TAXA / M3	M3	135,00	R\$ 4,41	R\$ 595,44	
3.5.3	REATERRO DE VALA COM MATERIAL DE 1º E 2º CAT	M3	765,00	R\$ 14,01	R\$ 10.715,64	
3.5.4	REDE PEAD DE 90MM, JUNTA SOLDA TOPO	M3	500,00	R\$ 104,34	R\$ 52.167,64	
3.5.5	FORN E INSTAL VALVULAS E REGISTROS	UND	3,00	R\$ 5.665,15	R\$ 16.995,45	
3.5.6	FORN E INSTAL DE MACROMEDIDOR	UND	1,00	R\$ 8.377,91	R\$ 8.377,91	
3.5.7	FORN E INST RAMAL DE LIGACAO DOMICILIAR	UND	3,00	R\$ 1.977,58	R\$ 5.932,73	
3.5.8	TESTE E LIMPEZA DE REDE	UND	1,00	R\$ 12.587,50	R\$ 12.587,50	
3.6 REDE DE ESGOTO					R\$	129.455,04
ITEM	DESCRIÇÃO ATIVIDADE	UND	QTDE	R\$ UNITÁRIO	R\$ TOTAL	
3.6.1	ESC MEC VALA, MAT 1 CAT, PROF MAIOR QUE 1,2M	M3	900,00	R\$ 12,99	R\$ 11.691,27	
3.6.2	BOTA FORA SEM TAXA / M3	M3	135,00	R\$ 4,41	R\$ 595,44	
3.6.3	REATERRO DE VALA COM MATERIAL DE 1º E 2º CAT	M3	765,00	R\$ 14,01	R\$ 10.715,64	
3.6.4	REDE PVC RIGIDO DN 150MM, INCLUSIVE ACESSORIOS	M	500,00	R\$ 147,72	R\$ 73.858,42	
3.6.5	EXEC PV ANEL CONC DN 0,80M H=1M A 2M	UND	10,00	R\$ 2.000,68	R\$ 20.006,77	
3.6.6	TESTE E LIMPEZA DE REDE	UND	1,00	R\$ 12.587,50	R\$ 12.587,50	
3.7 REDE ELÉTRICA					R\$	240.000,00
ITEM	DESCRIÇÃO ATIVIDADE	UND	QTDE	R\$ UNITÁRIO	R\$ TOTAL	
3.7.1	READEQUAÇÃO DE REDE ELÉTRICA	VB	1,00	R\$ 240.000,00	R\$ 240.000,00	
3.8 CUSTOS DE PROJETOS					R\$	127.080,00
ITEM	DESCRIÇÃO ATIVIDADE	UND	QTDE	R\$ UNITÁRIO	R\$ TOTAL	
3.8.1	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL - DUPLICAÇÃO DE 500 M	VB	1,00	R\$ 15.300,00	R\$ 15.300,00	
3.8.2	ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE INFRAESTRUTURA DE DUPLICAÇÃO DE VIA - 500M	VB	1,00	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00	
3.8.3	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL - DUPLICAÇÃO DE 1.300M	VB	1,00	R\$ 39.780,00	R\$ 39.780,00	
3.8.4	ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE INFRAESTRUTURA DE DUPLICAÇÃO DE VIA - 1.300 M	VB	1,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	

A KLM e os moradores locais da chácara em parceira, não identificam a necessidade de duplicação da via na frente de sua propriedade pela razão direta da instalação deste condomínio, o qual é de pequena escala. Além da observação diária local, também estão amparados pelo estudo de impacto realizado pelo senhor Eng. Pedro Mouco. Em conjunto, também entendem não fazerem parte do círculo de competência.

Tampouco conseguiriam arcar com todos os custos oriundos das solicitações pedidas pela prefeitura, sendo inviável para o negócio e para família moradora da chácara. Além da não necessidade apontada, dos custos, também para realização da duplicação haveria necessidade de desapropriações de imóveis privados, gerando mais custos e atrasos nas obras do empreendimento, pois os tramites legais para desapropriações envolvem muitas vezes os tribunais de justiça.

Logo a contrapartida pedida pelo IPLAN acaba por inviabilizar o empreendimento Araucárias Park Residence, gerando desta forma ônus ao poder público no tocante de não

urbanização correta dos vazios urbanos da cidade, a não cobrança de IPTU sobre as novas moradias do condomínio além de retirar investimentos da cidade de Ponta Grossa, os quais geram emprego e renda a população.

Assim, a KLM e os senhores moradores locais, estão abertos à realização de obras de revitalização/manutenção do CMEI Martin Lutero conforme pedido na carta de viabilidade emitida pela Secretaria de Educação, ou da Escola Municipal Professora Judith Macedo Silveira, (ou ambas dentro do orçamento abaixo), ou que pese que não vemos a necessidade, mas ainda sim o Iplan queira para seus estudos, a elaboração dos projetos da duplicação da avenida Antônio Saad (trecho já duplicado até a Avenida Monteiro Lobato), sendo que o valor de uma, ou mais das opções, não supere o montante de R\$175.593,53 (cento e setenta e cinco mil, quinhentos e noventa e três reais e cinquenta e três centavos).

Se o valor das manutenções ou projetos escolhidos resultarem inferior, a diferença será depositada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme o decreto municipal Nº 14.635/2018 de 04/03/2018, o qual no seu ANEXO I determina o valor das medidas compensatórias para empreendimentos a serem implantados na cidade de Ponta Grossa, conforme fórmula abaixo:

$$C = VE \times GI$$

Onde:

C= Valor de Compensação;

VE= Valor do Empreendimento (Ver Anexo II);

GI = Grau de Impacto, a ser definido pela Comissão de Análise a partir dos parâmetros abaixo relacionados.

USOS RESIDENCIAIS, CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS PORCENTAGENS

NÍVEL DE IMPACTO POR NÚMERO DE UNIDADES	PORCENTAGEM
< = 150	0,5 a 1%
> 150 e < = 300	1% ou 2%
> 301 e < = 500	2% a 3%
	Nos empreendimentos acima de 500 unidades, acrescentará 0,25% a cada 50 unidades acrescidas ao projeto.

Logo teríamos o grau de impacto entre 1% e 2 %, como a quantidade de lotes do empreendimento totaliza 241, temos o grau de impacto igual a 1,61%.

Para o valor do empreendimento temos a seguinte fórmula:

$$VE = (AC \times VC) + (AT \times VT)$$

Onde:

VE= Valor do Empreendimento;

KLM EMPREENDIMENTOS

AC= Área Total do empreendimento;

VC= Valor do metro quadrado da obra, a ser calculado a partir de índice oficial sem desoneração;

AT= Área Total da gleba;

VT= Valor do metro quadrado do terreno, a ser calculado a partir de índice oficial.

Logo teríamos:

$VE = ((50.994,10m^2 \times R\$90/m^2) + (643,19m^2 \times R\$4200 \text{ CUB})) + (80.345,86m^2 \times R\$45,00)$

$VE = (4.589,469,00 \text{ Infra} + 2.701.398,00 \text{ Edificações}) + (3.615.563,70)$

$VE = R\$10.906.430,70$

Assim temos:

$$C = VE \times GI$$

$$C = 10.906.430,70 \times 0,0161$$

$$C = R\$175.593,53$$

Em anexo a este relatório, consta:

- Nova carta de explanação detalhada do Eng. Ambiental Sr. Pedro Mouco Martins – CREA 139263/D.
- Carta de viabilidade da AMTT
- Carta de viabilidade da Secretaria de Educação

Certos de vossa prestativa interpretação

Ponta Grossa, 05 de abril de 2022.

Cordialmente,



Rafael Milani de Oliveira
Sócio Diretor KLM Empreendimentos

Erick Roberto Mol – CREA 175067/D
Engenheiro Responsável