

Curitiba, 17 fevereiro de 2022

INC 024/2022

**AO INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE PONTA GROSSA –
IPLAN**

A/C Diretor Executivo
Srº Celso Augusto Sant’ana

Assunto: **RESPOSTA PARECER TÉCNICO PRELIMINAR - ESTUDO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA - EIV / RIVI**

- **Protocolo: 13/2021**
- **Processo: 2789/2021**

Proponente: **RT11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**
Obra: **CAMPOBELLO GOLD 1 (Antigo Loteamento Recanto Dona Luíza I e II)**
Endereço: Bairro Colônia Dona Luíza

Prezados,

RT11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Emiliano Pernetá, 174, 12º andar - sala 2 - Centro – Curitiba – PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 38.181.720/0001-73, representada neste ato conforme seu contrato social por **MARIO AUGUSTO ROMERO STRESSER**, brasileiro, engenheiro civil, portador da CI/RG nº 6.126.866-9 – SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 035.019.119-04, endereço eletrônico: **cassio.valentim@rottasconstrutora.com.br**, vem respeitosamente apresentar e esclarecer o que segue.

Das considerações iniciais:

Em 08/12/2021 fora expedido o ofício de Parecer Técnico final referente à análise do **Estudo de Impacto da Vizinhança** EIV/RIVI do empreendimento em epígrafe cuja implantação será realizada em área já urbanizada e está em processo de aprovação junto a esta municipalidade.

Antes de discorrermos a análise quanto ao objeto do Parecer Técnico final do referido EIV/RIVI, é importante rememorarmos que o respectivo empreendimento trata-se da implantação de loteamento de casas destinadas à **Habitação de Interesse social do Programa do Governo Federal Casa Verde Amarela**, as quais serão implantadas em área devidamente urbanizada e aprovada pelo município, conforme informações retro.

Com relação a **alteração da Razão Social e nome do empreendimento**.

1. Solicitamos a **alteração da razão social** na emissão do Termo de Compromisso Final do EIV, antes protocolado equivocadamente em nome de **RT11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, e necessário que o TC Final saia em nome da proprietária da matrícula, cujo o empreendimento está sendo aprovado **HAF - SPE013 - PONTA GROSSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.584.946/0001-82.
2. Solicitamos a **alteração do nome do empreendimento** na emissão do Termo de Compromisso Final do EIV, em conformidade com os demais projetos e documentos já emitidos.

Onde se lê: Loteamento Recanto Dona Luíza I e Loteamento Recanto Dona Luíza II.

Deverá ler-se: Loteamento Campobello Gold 1 e Loteamento e Condomínio Campobello Gold 2.

Com relação ao parecer técnico final **Estudo de Impacto da Vizinhança – EIV/RIVI**

Alteração de projeto, que seja previsto e executado acesso por meio de rotatória através da “Rua G” do loteamento Dona Luíza I:

1. A empreendedora não se opõe e acata a medida, porém como a condicionante é afetada em área de terceiro da Chácara Santo Antonio II, propriedade de Wilson Strumer, vimos requerer:
 - Que tal medida não seja vinculada a alteração do projeto, conforme *item 1 – 1.1 e também itens 1.3, 2.2 e 3.2 do Parecer Técnico*, para aprovação do Termo de Compromisso do EIV ou emissão do Alvará. Solicita que este vínculo seja condicionado ao Habite-se.

- Que conste no termo que o município ficará responsável pelas medidas legais cabíveis a propriedade da área de terceiro, para que seja possível o desenvolvimento do projeto, aprovação e execução.
- Que conste no termo que tal medida somente poderá ser desenvolvida, aprovada e executada após o município apresentar ao empreendedor autorização legal cabível ou matrícula da área em questão.
- Que conste no termo prazos definidos para entrega das etapas, por parte do município e do empreendedor, afim que não impacte na obtenção do Habite-se.

Execução de travessia sobre o Arroio Olarias, ligando os bairros Oficinas e Cará - Cará:

1. A execução desta travessia possibilitará a interligação de dois importantes bairros do Município de Ponta Grossa, onde da perspectiva de mobilidade urbana representará modificações significativas para os moradores da cidade. Será uma importante ligação entre a região leste a oeste e central de Ponta Grossa, fomentando assim a malha e estrutura viária de um dos principais bairros em fase de crescimento como o Cará-Cará e Oficinas, vetores de alto crescimento e qualificação urbana da cidade.
2. Trará benefícios ao município considerando o porte da obra e o adensamento populacional da região afetada.
3. Como já observado no local, essa é uma urgência do município, pois os dois bairros já citados não possuem ligação direta entre si, dificultando a integração urbana em diversos aspectos entre estes e destacando o longo percurso atualmente necessário.
4. Do ponto de vista urbanístico avaliamos que há grande possibilidade da contrapartida do Loteamento Cidade Jardim ser executada "*Execução das obras de implantação do trecho entre o Loteamento Cidade Jardim e a cabeceira da futura ponte sobre o Arroio Olarias*", conforme PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO assinado 09/05/2017, Processo 2870190/2016 e a avenida de ligação interbairros ficar inoperante pela falta da travessia do arroio, grande investimento em desuso.
5. Reforçamos a importância da execução desta condicionante em atenção ao desenvolvimento e mobilidade urbana e viária, sendo ela um estruturador de desenvolvimento da cidade, que sem sombra de dúvidas trarão novas urbanizações, novos investimentos imobiliários com a viabilidade deste novo vetor e sua ligação viária.

Projeto e Execução da Intervenção Urbana na área Verde 2 do Loteamento Dona Luíza II:

1. Sobre o aspecto ambiental apresentado, o empreendedor já se manifestou esclarecendo quanto a sua objeção as questões abordadas referente a "*Alteração do projeto para que contemple acesso a Área Verde 2 e permita livre acesso aos futuros moradores do loteamento*" e reforça alguns pontos:

- Os empreendimentos Loteamento Recanto Dona Luíza I e Loteamento Recanto Dona Luíza II serão aprovados e implantados de forma sequencial e integrada, sendo a divisão mera formalidade relativa ao faseamento do empreendimento junto ao órgão financiador da implantação. **A continuidade viária e a integração das áreas públicas são evidentes, tendo sido privilegiadas as áreas mais altas e centrais para funções institucionais e as mais baixas e próximas aos cursos d'água para áreas verdes**, independente da divisão entre as fases do empreendimento. A integração entre os dois loteamentos é tão evidente que a análise do EIV foi feita de forma conjunta.

- No Plano Diretor Vigente, datado de 1992, foram estabelecidas faixas de drenagem ao longo dos cursos d'água de acordo com a área de contribuição, denominados Setores Especiais de Fundo de Vale. Os objetivos, conceitos técnicos e dimensionamento dessas faixas são definidos na Lei Municipal 4.842/1992, **buscando evitar a ocupação dessas áreas sujeitas e inundação nos momentos de precipitação acumulada, reforçando ainda o conceito de corredores de biodiversidade e proteção dos corpos hídricos previstos no Código Florestal.**

- A Área Verde do loteamento Recanto Dona Luíza II possui a **função de abrigar as cheias do Arroio da Ronda**. No desenvolvimento do projeto urbanístico do vizinho Loteamento Recanto Brasil, a mesma faixa de drenagem ou setor de fundo de vale foi solicitada, estando a área verde em questão em continuidade da área verde do loteamento vizinho. Trazer o sistema viário para junto dessa faixa destinada a acomodar as cheias do rio e evitar os impactos da ocupação urbana não faz sentido urbanístico: propicia a ocupação irregular de uma área claramente com risco de inundação. O importante é impedir a ocupação irregular da área destinada ao "respiro do rio", mantendo a continuidade das áreas livres desde o Recanto Brasil até as Áreas Verdes do loteamento Recanto Dona Luíza 2 e conectando as áreas verdes do loteamento Dona Luíza 1 onde permanecerá as áreas destinadas ao lazer.

Outro ponto observado na área verde do loteamento Dona Luiza 2, é a existência de um grande maciço arbóreo "in loco" inviabilizando a implantação do parque que ao invés de preservar, estaríamos suprimindo.

- Diante destas questões técnicas apresentadas, o empreendedor sugere a **transferência do projeto proposto pela medida para as Áreas Verdes 01 e 02 do Loteamento Recanto Dona Luiza I**, conforme esquema abaixo.

5



- O entendimento das diferentes funções das áreas verdes previstas na legislação municipal não retira da comunidade a oferta de espaços de lazer, outra função da área verde, pois as Áreas Verdes 01 e 02 do Loteamento Recanto Dona Luiza I possuirá essa função, com melhor suporte natural (declividade do terreno, presença de lagoa de retenção) e maior centralidade em relação a ocupação residencial.

- Considerando todas as intervenções solicitadas no termo, a previsão orçamentária para execução acarreta um volume financeiro de grande monta, estando os custos acima da viabilidade técnica-financeira do empreendimento para sua implementação e o empreendedor se opõe a medida de execução total da intervenção urbana solicitada.

- O empreendedor apresenta como substituição a medida a **execução da pista de caminhada** ao redor da área verde do loteamento Dona Luíza I.

Cumpra elucidar algumas considerações que se formam essenciais para análise do assunto e rememorar conforme dito acima, que tratam de implantação de loteamento de Habitações de Interesse Social, atreladas ao programa Federal Casa Verde e Amarela, o qual propõe o acesso à moradia digna, de qualidade e acessível a população de baixa renda.

Tal Parecer Técnico Final, no entanto, apresenta medidas requeridas neste momento que não somente oneram todo o custo de implantação do referido empreendimento como também impacta no valor final de venda das casas, que tem como objetivo principal ampliar as oportunidades de moradia, sendo um grande vetor na redução de déficit habitacional do município.

Por fim ressalta o empreendedor que todos os seus condomínios tramitados, aprovados e construídos na cidade foram entregues sempre adotando boas medidas e implantando obras de contrapartidas compensatórias de qualidade e que proporcionaram um melhor desenvolvimento da cidade, todas estas sempre muito bem aceitas pelo Poder Público, clientes e sociedade em geral.

Do requerimento

Diante destas considerações e proposições, entende o empreendedor que tais medidas compensatórias propostas somam uma grande importância aproximada de R\$720.000,00 (setecentos e vinte mil reais) e consolidam por completo todas as medidas cabíveis para mitigação dos impactos ocasionados pelo empreendimento em questão. Ressalta ainda, o compromisso da empresa em construir moradias dignas e entregar ao município e população obras de melhoria de infraestrutura que somarão ao desenvolvimento da cidade, as quais estão sendo propostas neste momento:

1. Projeto e execução do acesso por meio de rotatória através da "Rua G" do loteamento Dona Luíza I, com as ressalvas apontadas.
2. Execução de travessia sobre o Arroio Olarias, ligando os bairros Oficinas e Cará – Cará.
3. Projeto da intervenção urbana área verde do loteamento Dona Luíza I.
4. Execução da pista de caminhada na área verde do loteamento Dona Luíza I.

Por fim requer que como condicionantes para o processo nº. 22789/2021, protocolo nº. 13/2021, seja deferida as solicitações de alteração acima solicitadas, no termo de compromisso do EIV do loteamento Dona Luiza I e loteamento Dona Luiza II que comporão medidas de urbanidade para a região direta e cidade de Ponta Grossa/PR.

Sem mais para o momento, apresentamos protestos de elevada estima e consideração.
Pede-se e aguarda deferimento.

Atenciosamente,

RT11EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
CNPJ: 38.181.720/0001-73