



Ponta Grossa, 14 de novembro de 2017
Ofício 214/2017

Ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa – IPLAN

BFCX 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pessoa jurídica, inscrita no cadastro de pessoa jurídica sob nº CNPJ 24.397.708/000196, com sede na Rua Campos Sales nº 25, Uvaranas - Ponta Grossa –PR, neste ato representada pelo diretor **BRENO DE PAULA PRESTES**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador do CI/RG nº. 7.219.434-9/PR, inscrito no CPF/MF nº. 043.447.119-47 e inscrito no CREA-PR nº 89451/D, residente e domiciliado na Rua Dom Pedro II, nº 550, Centro, Castro-PR, neste ato representada mediante Procuração por Instrumento Público do 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Ponta Grossa, Estado do Paraná, no dia 09 de outubro de 2017, sobre folhas 027 e 028 e Livro 0189-P, por **INAJARA RUBEL MENDES**, brasileira, solteira, engenheira civil, nascida em 01/09/1990, portadora da Cédula de Identidade nº 10.417.103-6, inscrita no CPF/MF sob o nº 071.768.479-24, residente e domiciliada Rua Dezenove de Dezembro, nº. 91, Centro, Ponta Grossa-Estado do Paraná, CEP 84010-390 vem por meio deste solicitar a revisão do PARECER TÉCNICO FINAL DO EIV/RIVI do empreendimento Vittace Oficinas 2, devido às seguintes considerações:

De acordo com o decreto 12.951/2017, o valor das medidas compensatórias determinadas no Parecer Técnico Final emitido em 10/11/2017 extrapola o valor previsto por Lei Municipal. Por esse motivo, gostaríamos de solicitar a reconsideração com relação ao item 6 do parecer (doação de área de aproximadamente 5.000m² localizado, no máximo, na área de influência indireta).

O bairro de Oficinas encontra-se em uma das regiões mais valorizadas da cidade de Ponta Grossa, possuindo um dos valores de compra de terreno mais elevados do município. Foi realizada uma pesquisa para estimar o valor médio dos terrenos à venda nesse bairro, resultando em uma média de R\$1.000,00/m², aproximadamente. Ou seja, pode-se concluir que a área que está sendo solicitada ao empreendedor como doação custa cerca de R\$5.000.000,00.

Foi firmado um Termo de Compromisso entre as empresas BFCX 03 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, BFCX 04 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, Prestes Construtora e Incorporadora e a Prefeitura Municipal de Ponta Grossa em que as empresas citadas se comprometem a pavimentar a Rua General Barbedo (trecho entre a Avenida União Panamericana e Rua Padre Anchieta), como medida compensatória à execução dos empreendimentos Vittace Oficinas 1 (matrícula 61.401) e Vittace Oficinas 2 (matrícula 54.019). A fiscalização das obras será até a data de emissão do habite-se dos



WWW.PRESTES.COM

MATRIZ RUA NESTOR GUIMARÃES, 111, 4º ANDAR
ESTRELA PONTA GROSSA-PR, T 42 3122 6100



empreendimentos.

A Rua General Barbedo é uma via de ligação entre bairros muito importante, pois, atualmente, o acesso das vilas Santa Maria e Maria Otilia até o centro da cidade se dá pela Avenida Visconde de Mauá. Esta avenida encontra-se sobrecarregada, frequentemente congestionada, principalmente nos horários de pico, o que indica a necessidade urgente de melhorias em outras vias próximas que possam se tornar rotas alternativas do bairro de Oficinas.

A pavimentação da Rua General Barbedo será uma contrapartida dos investidores que irá beneficiar toda a comunidade que mora no Bairro de Oficinas, trazendo desenvolvimento para o bairro, movimentando a economia local e preenchendo um vazio urbano, de forma a utilizar melhor as instalações existentes no local.

Acrescentamos que, segundo o decreto 12.951/2017, apenas as obras de pavimentação, execução de calçadas e execução de rede de drenagem da Rua General Barbedo atingem com folga os custos determinados como compensação ao impacto dos dois empreendimentos, pois foi estimado um custo de cerca de R\$1.500.000,00 para execução desse projeto. Além desta medida, foi determinada também a necessidade da implantação de pontos de ônibus, instalação de placas informativas, ampliação da rede de distribuição de água, plantio de mudas para recuperação de APP, pintura de ciclofaixa, etc...

Concluindo, gostaríamos de frisar que esse empreendimento se encaixa nos critérios de projeto de interesse popular, pois será financiado pelo Programa Federal Minha Casa Minha Vida, e a solicitação da doação do terreno inviabiliza a execução do empreendimento.

Aguardamos retorno com relação a solicitação apresentada neste ofício para que as medidas compensatórias fiquem melhores enquadradas ao porte do empreendimento.

Aproveitamos para renovar nossos votos de estima e consideração.

Cordialmente,

BFCX 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
INAJARA RUBEL MENDES



WWW.PRESTES.COM

MATRIZ RUA NESTOR GUIMARÃES, 111, 4º ANDAR
ESTRELA PONTA GROSSA-PR, T 42 3122 6100



Orçamento

Obra	126 - CONSTRUÇÃO BFCX 03 - VITTAGE OFICINAS 1
Unidade construtiva	3 - INFRA ESTRUTURA / EQUIPAMENTOS COMUNS
Tipo de obra	1 - Construção Civil
Endereço da obra	RUA CAMPOS SALES, 25 - Ponta Grossa/PR - 84020-210
Preços expressos em	R\$ (REAL)

Código	Descrição	Un.	Quantidade orçada	Preço unitário	Preço total
01.001.003	Terraplanagem - RUA GENERAL BARBEDO				42.994,87
01.001.003.001	ESCAVAÇÃO Terraplanagem Corte Céu Aberto Solo 1ª Categoria	m3	2.388,3600	9,2115	22.000,38
01.001.003.002	ATERRO Compactado Mecanizado Céu Aberto com Rolo Solo 1a Categoria	m3	236,4000	4,9565	1.171,72
01.001.003.003	CARREGAMENTO / TRANSPORTE de Vegetação DTM 500 m	m3	2.151,9600	9,2115	19.822,78
01.002.004	Rede de Drenagem - RUA GENERAL BARBEDO				274.444,81
01.002.004.001	ESCAVAÇÃO Mecânica de Vala com Solo 1a Categoria	m3	1.337,3760	17,6180	23.561,89
01.002.004.002	TUBO DE CONCRETO Armado Ponta/Bolsa PA-1 - DN 40 cm; Comp 100 cm; Incluso Regularização e Compactação Fundo de Vala, Assentamento	m	122,4000	99,1826	12.139,94
01.002.004.003	TUBO DE CONCRETO Armado Ponta/Bolsa PA-1 - DN 60 cm; Comp 100 cm; Incluso Regularização e Compactação Fundo de Vala, Assentamento	m	537,6000	132,4084	71.182,73
01.002.004.004	REATERRO Compactado Mecânico de Vala com Solo 1a Categoria; Sem Controle GC	m3	1.337,3760	19,4810	26.053,42
01.002.004.005	CAIXAS PLUVIAIS em Blocos de Concreto	un	1,0000	27.231,9766	27.231,98
01.002.004.006	TAMPÃO DE CONCRETO Armado Retangular para Boca de Lobo Moldado InLoco - 50x80x10 (LxCxEsp) cm; Forma Compensado 5x, Concreto Estrutural 1:2,5:4 15 MPa	un	6,0000	50,1998	301,20
01.002.004.007	GRELHA DE CONCRETO Armado Retangular 20 Mpa - 30x80 cm Esp. 10 cm	pç	27,0000	114,0000	3.078,00
01.002.004.008	TAMPÃO FERRO FUNDIDO Circular Classe D 400 - DN 60 cm; com Suporte não Articulado	un	2,0000	601,2000	1.202,40
01.002.004.009	ADUELA Fechada Quadrada Concreto Celular Armado Macho/Fêmea - 250x250x100 (LxAxC)	m	30,0000	3.656,4415	109.693,25
01.006.004	Pavimentação Rua General Barbedo - PISTA DE ROLAMENTO				644.152,09
01.006.004.001	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO do Subleito 95% PN	m2	5.241,6000	3,4385	18.023,24
01.006.004.002	SUB-BASE com Rachão DMC 150 mm; Incluso Espalhamento e Compactação - Esp 15 cm	m3	786,2400	128,4780	101.014,54
01.006.004.003	MEIO FIO em Concreto Pré Moldado	m	1.478,4000	43,7526	64.683,78
01.006.004.004	BASE com Brita Graduada; Incluso Espalhamento, Compactação e Caminhão Pipa - Esp. 15 cm	m3	564,4800	150,1785	84.772,76
01.006.004.005	IMPRIMAÇÃO Mecânica com Asfalto Diluído CM30 - 0,8 L/m2	m2	4.704,0000	6,1640	28.995,46
01.006.004.006	PINTURA DE LIGAÇÃO com Emulsão Asfáltica RR-2C -0,8 L/m2	m2	4.704,0000	2,7945	13.145,33
01.006.004.007	PAVIMENTO Flexível CBUQ - 4 cm	m2	4.704,0000	70,9007	333.516,99
01.006.005	Pavimentação Rua General Barbedo - Calçadas				75.220,02
01.006.005.001	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO manual de Solo - Calçadas	m2	2.016,0000	5,8821	11.858,38
01.006.005.002	PISO DE CONCRETO Passeio Esp. 5 cm - Incluso Regularização, Lastro de Brita, Lançamento e Desempeno Manual; Concreto Usinado 15 MPa Brita 0	m2	2.016,0000	31,4294	63.361,64

R\$ 1.036.811,80

BDI 30% R\$ 1.347.855,34

Adm obra 12% R\$ 1.509.597,98

Terreno 1

Rua Polônia, 6 - Oficinas, Ponta Grossa - PR

Lote de 490,0 m²

R\$165.000,00

R\$336,00/m²



Terreno 2

Rua Padre Anchieta, 300 - Oficinas, Ponta Grossa - PR

Lote de 2.437,00 m²

R\$750.000,00

R\$307,75/m²



Terreno 3

Rua Vidal de Negreiros, 174 - Oficinas, Ponta Grossa - PR

Lote de 462,0 m²



WWW.PRESTES.COM

MATRIZ RUA NESTOR GUIMARÃES, 111, 4º ANDAR
ESTRELA PONTA GROSSA-PR, T 42 3122 6100

R\$250.000,00

R\$541,13/m²



Terreno 4

Rua Doutor Leopoldo Guimarães da Cunha - Oficinas, Ponta Grossa - PR

Lote de 493,0 m²

R\$480.000,00

R\$973,63/m²



Terreno 5

Rua Thaumaturgo de Azevedo, 328 - Oficinas, Ponta Grossa - PR

Lote de 1.513,0 m²

R\$1.200.000,00

R\$793,13/m²



WWW.PRESTES.COM

MATRIZ RUA NESTOR GUIMARÃES, 111, 4º ANDAR
ESTRELA PONTA GROSSA-PR, T 42 3122 6100



Terreno 6

Rua Basílio Parabocz, 210 - Oficinas, Ponta Grossa - PR

Lote de 540,0 m²

R\$180.000,00

R\$333,34/m²



Terreno 7

Rua Lagoa Santa - Oficinas, Ponta Grossa - PR

Lote de 360 m²

R\$160.000,00

R\$444,45/m²



WWW.PRESTES.COM

MATRIZ RUA NESTOR GUIMARÃES, 111, 4º ANDAR
ESTRELA PONTA GROSSA-PR, T 42 3122 6100



Terreno 8

Rua Gonçalves Lêdo - Oficinas, Ponta Grossa - PR

Lote de 462,0 m²

R\$310.000,00

R\$671,0/m²



Terreno 9

Avenida Visconde de Mauá - Oficinas, Ponta Grossa - PR

Lote de 264,0 m²

R\$600.000,00

R\$2.272,73/m²





Terreno 10

Rua Almeida Garret, 68 - Oficinas, Ponta Grossa - PR

Lote de 462,0 m²

R\$265.000,00

R\$573,59/m²



Terreno 11

Rua Teodoro Sampaio, 00, Oficinas, Ponta Grossa

Lote de 434,0 m²

R\$200.000,00

R\$460,83/m²



WWW.PRESTES.COM

MATRIZ RUA NESTOR GUIMARÃES, 111, 4º ANDAR
ESTRELA PONTA GROSSA-PR, T 42 3122 6100



Terreno 12

Rua Cesario Alvim esquina com Visconde do Rio Branco, Oficinas, Ponta Grossa-PR

Lote de 555,0 m²

R\$620.000,00

R\$1.117,12/m²



Terreno 13

Rua Venezuela, 168, Oficinas, Ponta Grossa-PR

Lote de 583 m²

R\$480.000,00

R\$823,33/m²



WWW.PRESTES.COM

MATRIZ RUA NESTOR GUIMARÃES, 111, 4º ANDAR
ESTRELA PONTA GROSSA-PR, T 42 3122 6100



Terreno 14

Rua Capitão Góes de Moraes, s/n, Oficinas, Ponta Grossa-PR

Lote de 450 m²

R\$460.000,00

R\$1.022,22/m²



Terreno 15

Rua Visconde de Mauá, s/n Esquina c/ Rua Raimundo Correia, Oficinas, Ponta Grossa

Lote de 520,0 m²

R\$2.500.000,00

R\$4.807,69/m²



WWW.PRESTES.COM

MATRIZ RUA NESTOR GUIMARÃES, 111, 4º ANDAR
ESTRELA PONTA GROSSA-PR, T 42 3122 6100



Terreno 16

Rua Franco Grilo, lote n. 09 quadra 05, Oficinas, Ponta Grossa-PR

Lote de 422,62m²

R\$350.000,00

R\$828,17/m²



WWW.PRESTES.COM

MATRIZ RUA NESTOR GUIMARÃES, 111, 4º ANDAR
ESTRELA PONTA GROSSA-PR, T 42 3122 6100



Terrenos	Área (m ²)	Preço de venda	Preço / m ²
Terreno 1	490,00	R\$165.000,00	R\$336,00
Terreno 2	2.437,00	R\$750.000,00	R\$307,75
Terreno 3	462,00	R\$250.000,00	R\$541,13
Terreno 4	493,00	R\$480.000,00	R\$973,63
Terreno 5	1.513,00	R\$1.200.000,00	R\$793,13
Terreno 6	540,00	R\$180.000,00	R\$333,34
Terreno 7	360,00	R\$160.000,00	R\$444,45
Terreno 8	462,00	R\$310.000,00	R\$671,00
Terreno 9	264,00	R\$600.000,00	R\$2.272,73
Terreno 10	462,00	R\$265.000,00	R\$573,59
Terreno 11	434,00	R\$200.000,00	R\$460,83
Terreno 12	555,00	R\$620.000,00	R\$1.117,12
Terreno 13	583,00	R\$480.000,00	R\$823,33
Terreno 14	450,00	R\$460.000,00	R\$1.022,22
Terreno 15	520,00	R\$2.500.000,00	R\$4.807,69
Terreno 16	422,62	R\$350.000,00	R\$828,17
Média			R\$1.019,13

Vittace Oficinas 2 – Terreno de área de 35.624,00m²



WWW.PRESTES.COM

MATRIZ RUA NESTOR GUIMARÃES, 111, 4º ANDAR
ESTRELA PONTA GROSSA-PR, T 42 3122 6100