

Prezados Senhores

Em atendimento ao Parecer Técnico Final, relativo ao Estudo de Impacto de Vizinhança do Bairro Planejado Campobello Boa Vista (Protocolo 07/23 – Processo 14974/2023), cabe-nos esclarecer alguns pontos e por fim requerer a re-análise do Conselho Deliberativo do IPLAN.

O empreendimento em questão se trata de um conjunto de 4 loteamentos e um condomínio horizontal, com parte significativa dos imóveis destinados a implantação de habitação de interesse social, em processo de aprovação ainda sob os parâmetros da Lei Municipal 10.408/2010, conforme condição contida no artigo 67 da Lei Municipal 14.468/2022.

No decorrer do processo, após o Parecer Preliminar emitido pela Comissão de Análise, o empreendedor apresentou propostas de ajustes no projeto e de atendimento de medidas mitigatórias e compensatórias a partir dos impactos levantados pela Comissão. Nesse momento, mostrou-se de forma contundente os limites financeiros para atendimento das medidas frente ao impacto efetivamente causado pelo empreendimento em questão, de forma a manter a viabilidade de sua implantação e a redução dos impactos negativos inerentes ao tipo de empreendimento.

Vencidas as questões que interferem de fato na solução urbanística geral, restam ainda no Parecer Técnico Final a determinação da execução de obras como medidas mitigadoras e compensatórias não só incompatíveis com a viabilidade econômica do empreendimento, mas em especial com os impactos efetivamente causados por ele.

Nessa questão, a legislação urbanística municipal é bastante clara em seus conceitos. No Decreto Municipal 14.635/2018 conceitua em seu artigo 4º:

“ ...

V - Medidas Compensatórias: aquelas destinadas a compensar impactos irreversíveis sobre sua área de influência que não podem ser evitados;

VI - Medidas Mitigadoras: aquelas destinadas a prevenir, reduzir ou evitar impactos adversos do empreendimento sobre sua área de influência; (grifo nosso)”

Além dessas medidas, ao longo do processo de análise e aprovação do EIV, cabe a Comissão de Análise e ao Conselho Deliberativo o poder de exigir adequações de projeto para evitar impactos no entorno, de certa forma evitando a necessidade de medidas mitigadoras de maior vulto. Como mencionado anteriormente, essa etapa de adequação de projeto para redução dos impactos negativos já se mostra vencida.

Isto posto, é fundamental salientar que o empreendimento segue integralmente a legislação vigente, sendo seu uso permitido e sua ocupação dentro da densidade prevista, não havendo nenhuma permissividade ou tolerância pelo poder público. O empreendimento ocupará um vazio totalmente inserido no perímetro urbano entre loteamentos e condomínio existentes, sendo seu uso exatamente o previsto na legislação oriunda do Plano Diretor. Com isso fica claro que a sua implantação é “dar o uso social a terra urbana” previsto no Plano Diretor, sendo a sua manutenção como área ociosa algo muito mais prejudicial ao entorno do que os impactos negativos inerentes à tipologia escolhida entre as permitidas pela legislação.

Portanto, entende-se que seus impactos inerentes a atividade em si, em especial sobre a demanda por equipamentos públicos, infraestrutura, mobilidade e alterações sobre o suporte natural são previstos no planejamento municipal a partir de sua função definida no Plano Diretor, não gerando custos de obras não previstos. Ressalte-se ainda que a implantação do empreendimento em área consolidada, relativamente bem localizada, se diferencia de outros empreendimentos de habitação social recentes que, ao ocupar regiões periféricas, criam a necessidade de investimentos públicos em regiões onde o planejamento municipal não previa.

Dessa forma, a mitigação e compensação dos impactos negativos previstos no EIV só se relacionariam a características do empreendimento que não se enquadrariam necessariamente à atividade de loteamento e implantação de conjunto habitacional.

No Parecer Técnico Final datado de 25/10/2023 ficam estabelecidas como medidas a serem cumpridas pelo empreendedor ao longo das etapas do empreendimento os seguintes itens:

1. Execução de novo emissário de esgoto até a ETE Congonhas;
2. Oferta de áreas institucionais adequadas para implantação de equipamentos (sem custo);
3. Doação de faixas de alargamento nas fachadas das ruas Sabiá e Recanto dos Pássaros;
4. Alargamento da pista da rua semi-calçada para 7m;
5. Projeto e execução da ligação viária com o Residencial América;
6. Projeto e execução da ligação viária com o Santa Luzia (Rua São João);
7. Projeto e execução da ligação viária com a Av Souza Naves;
8. Pavimentação da Rua Recanto dos Pássaros até o final do empreendimento;
9. Implantação de rotatória na confluência da Rua Sabiá com a Rua Recanto dos Pássaros;
10. Implantação de bolsões de estacionamento nas áreas verdes;
11. Cercamento da Área de Preservação Permanente;
12. Projeto e execução do Parque Público com os equipamentos listados.

A partir dessas exigências, cabe-nos esclarecer alguns pontos.

MOBILIDADE URBANA

O novo bairro, em função de seu porte, certamente impacta a mobilidade urbana da região noroeste de Ponta Grossa de forma significativa. Por esse motivo, se propôs uma hierarquia clara, externa à unidade de vizinhança em si, organizada do ponto de vista regional basicamente na Rua Sabiá e na Rua Recanto dos Pássaros (e sua extensão até a Avenida Souza Naves) e complementada com a Rua Distribuidora (extensão da Rua São João, desde a Avenida Congonhas, em paralelo com a Rua Sabiá/Rua Recanto dos Pássaros) e com a ligação com o Residencial América.

Todas essas conexões são importantes, mas não se pode dizer que sua demanda vem apenas do futuro empreendimento. Basta alguns minutos parado na intersecção da Rua Sabiá com a Rua Recanto dos Pássaros para observar o grande movimento de ligação entre os loteamentos, mesmo no trecho ainda sem pavimento que acessa a Avenida Souza Naves. Deve-se também ter em mente que nos próximos anos serão implantados diversos empreendimentos no eixo da Rua Recanto dos Pássaros, cuja solução de mobilidade será ordenada pelos mesmos eixos.

Por isso, o projeto proposto não deixa de planejar todas essas conexões viárias, cedendo espaço adequado como parte das medidas compensatórias. Mas fica claro que não há possibilidade financeira de implantar todas as ligações previstas e tal exigência nem parece pertinente, uma vez que o empreendimento não é o causador isolado dessa demanda.

ALARGAMENTO DA RUA SABIÁ

No eixo da Rua Sabiá, por exemplo, foi proposto seu alargamento, levando a caixa total à 22 metros, sem considerar a Faixa de Domínio da Ferrovia (apesar de parte do pavimento hoje se encontrar dentro dessa faixa). Ressalte-se novamente que após a Rua Recanto dos Pássaros, a Rua Sabiá não permite mais do que duas pistas capazes de absorver a passagem do transporte coletivo e em suas continuações no Santa Luzia e no Borato, onde seria possível a implantação

de binários, a continuidade se daria em ruas locais, com caixas entre 12 e 16 metros que não suportariam mais do que duas pistas de rolamento.

Partindo do pressuposto pouco provável que o trecho da Rua Sabiá entre o empreendimento e o Borato terá uma solução de ampliação, a necessidade do trecho a alargar se resume a duas pistas em cada sentido, pelo menos uma adequada ao transporte coletivo (com 3,5m). Com um canteiro central de 2 metros e passeios de 3 metros, a caixa total da via poderia ser de 21 metros (largura prevista no projeto). Na face da ferrovia a oferta de vagas de estacionamento não faz sentido e na face do empreendimento, onde foram previstos imóveis comerciais de maior porte, as vagas deverão ser ofertadas dentro do empreendimento de comércio/serviços, como prevê a legislação.

Nesse ponto, cabe novamente ressaltar que o empreendimento está sendo aprovado dentro dos parâmetros da legislação vigente antes da aprovação do novo Plano Diretor, como estabelece o artigo 67 da Lei 14.468/2022. Exigir a caixa total de 30 metros, por estar contida na nova Lei de Sistema Viário se choca claramente com esse direito e do ponto de vista técnico, é demasiado exigente quando se entende que o novo plano prevê a transformação da Avenida Souza Naves num eixo urbano, a partir da implantação do novo Contorno Rodoviário.

Na Lei de Sistema Viário vigente até a aprovação do novo Plano Diretor, a Lei Municipal 4.841/1992, o Eixo Ponta Grossa nessa região era definido no artigo 4º como *“trecho noroeste: Av. Souza Naves, no trecho urbano da BR/376, a partir do pólo Nova Rússia, ligando o futuro desvio da rodovia a este pólo, com sentido duplo de tráfego”*, mostrando que já há três décadas o eixo da Rua Sabiá seria auxiliar ao eixo principal. No Plano Diretor de 2006, cuja Lei de Sistema Viário nunca foi aprovada, até se previu certo protagonismo da Rua Sabiá como parte do eixo noroeste, mas com uma caixa total menor do que a agora exigida.

Pretendendo mensurar o impacto da exigência do alargamento da caixa da Rua Sabiá toda sobre o empreendimento, simulou-se o impacto da redução de área comercial prevista. O impacto da medida exigida no Parecer Técnico, além do alargamento já previsto de 363,63 m² na Rua Sabiá e de 2.577,57 m² na Rua Recantos dos Pássaros, seria de mais 1.685,40 m², sendo o total correspondente a um valor de R\$ 3.007.290,00.

LIGAÇÃO COM O RESIDENCIAL AMÉRICA E SANTA LUZIA

Após o esclarecimento dos membros da Comissão de Análise acerca da necessidade de reforço no trajeto bairro-centro a partir da implantação do empreendimento e futuros empreendimentos do eixo da Rua Recanto dos Pássaros (em função da distância do retorno pela Avenida Souza Naves), previu-se entre as medidas compensatórias a adequação da caixa da via que futuramente pode ser continuada pela Rua Luiz Carlos Galvão do Residencial América. Essa conexão, que num futuro permitirá a conexão com o Jardim Los Angeles/PR-151 e com a Avenida Ernesto Vilela a partir do Loteamento Três Rios, só terá sua efetividade consumada a partir da implantação do Loteamento Cidalta (que fará a ligação entre o Três Rios e o Los Angeles) e uma futura travessia do Cidalta para o Residencial América. Até que essa parte da ligação ocorra, a conexão com o Residencial América terá a mesma função do que a continuidade da Rua São João, levando o fluxo interno do bairro planejado até a Avenida Congonhas.

Mensurando o impacto da exigência de implantação da ligação com o Residencial América (estimada em R\$2.880.948,22) e o Santa Luzia, através da Rua São João (estimada em R\$1.006.317,30). Fica claro que a implantação das duas conexões não encontra viabilidade econômica para o empreendedor, assim como não se mostra compatível com seu impacto. Optar pela implantação da ligação com o Residencial América em detrimento da Rua São João, não parece ser compatível com a maior eficiência na aplicação dos recursos, pois depende de futuras conexões externas e não atenderá de imediato as 3 primeiras fases do bairro planejado. Ademais, com o projeto executivo da travessia, será possível o Conselho Deliberativo exigir tal investimentos dos novos empreendimentos a serem implantados na região, tornando a divisão de custos mais justa.

IMPLANTAÇÃO TOTAL DO PARQUE DO BAIRRO PLANEJADO

Um dos pontos estruturantes do projeto do Campobello Boa Vista é o parque linear, que se estende por todo vale do Arroio Santa Luzia “emergindo” na encosta na parte central do bairro onde se prevê a implantação de equipamentos de esporte e lazer que sejam o suporte para a convivência de seus moradores. O parque em seu conjunto, que chega a quase 10 hectares, integra todo o bairro, com diversos acessos em forma de praça nos finais de ruas e uma pista de caminhada contínua que permite um trajeto pedestral alternativo ao semi-calçadão.

Por se tratar de um dos pilares da solução espacial proposta, o empreendedor propôs fornecer o projeto executivo do parque, de forma que o poder público possa ir implantando suas estações a medida que o bairro for sendo ocupado, reduzindo o retrabalho causado pelo abandono e vandalismo. Para se ter uma idéia, em função de suas dimensões e complexidade do projeto, o projeto executivo a ser doado tem um valor de tabela definido pelo Conselho dos Arquitetos de R\$ 1.750.000,00 (um milhão e setecentos e cinquenta mil). Mesmo considerando que o valor de mercado gira em torno de 10% do valor de tabela, o projeto completo do parque tem um custo na ordem de R\$ 200 mil.

Porém, o Parecer Técnico Definitivo determina a “execução da infraestrutura do parque público, contemplando no mínimo pista de caminhada, parque infantil, quadra poliesportiva com fechamento, academia ao ar livre e iluminação”. Inerentes a implantação dessa infraestrutura mínima estão obras não listadas, mas necessárias para sua efetiva entrega: movimento de terra, drenagem, paisagismo (ao menos grama nos trechos fora da mata), pisos e caminhos de acesso aos equipamentos listados e um mínimo de mobiliário urbano necessários para o uso desses espaços. Numa estimativa muito preliminar desse custo pode-se afirmar que essa implantação não será possível por menos de R\$1.242.826,69.

CONCLUSÃO

Seguindo a premissa que as medidas solicitadas não se relacionam aos impactos inerentes da atividade, não se aplicaria a tabela anexa ao Decreto Municipal 14.635/2018, que se refere especificamente a medidas compensatórias.

Mas como forma de explicitar que as solicitações do Parecer Técnico Final são incompatíveis com a realidade financeira da atividade e com os impactos por ela gerado, podemos comparar os valores definidos no decreto, mesmo o cálculo sendo extremamente severo com empreendimentos de maior porte.

Como o bairro planejado será estruturado em 5 (cinco) fases, composto por quatro loteamentos e um condomínio de casas com oferta de lotes, áreas comerciais, casas em loteamento e casas em condomínio, sua implantação se dará ao longo de vários anos, com a entrega das últimas unidades em até uma década a partir da aprovação do EIV. Portanto, fica óbvio que os impactos positivos ou negativos não se tornarão realidade de um momento para outro, poderão ser absorvidos no planejamento municipal que definiu o uso social previsto para a gleba no Plano Diretor.

Dessa forma, a mensuração da proporção das medidas compensatórias não se dá com a simples aplicação da tabela anexa ao Decreto para o número total de unidades e sim pela análise do impacto decorrente de cada fase que será entregue ao longo de uma década. Caso contrário, os Estudos de Impacto de Vizinhança de empreendimentos vizinhos deveriam ser analisados em conjunto, conformando quase um plano de bairro, muito semelhante a uma Operação Urbana Consorciada.

A tabela a seguir define cada fase de implantação, o ano de previsão para sua entrega, o número de unidades de cada uma, a faixa de percentual determinada para cada fase dentro da tabela do Decreto 14.635/2018 e o valor correspondente as medidas compensatórias seguindo esse cálculo.

Conforme definido no mesmo decreto, em seu anexo II, o Valor do Empreendimento consiste de fato no valor de custo de implantação, somadas as obras de infraestrutura e o valor da gleba.

Numa estimativa de valores atualmente vigentes, o custo total da infraestrutura (obviamente excluindo-se o custo das medidas) será de R\$ 95.463.614,76 e o valor total da gleba gira em torno de R\$ 10.000.000,00. A partir desses valores, podemos afirmar que o Valor do Empreendimento definido no Anexo II do Decreto Municipal 14.635/2018 totaliza R\$ 105.463.614,76, com um valor médio de custo por unidade (entre lotes de várias tipologias e casas) de R\$ 79.595,18.

Fase de implantação	Previsão de entrega	Nº de unidades	Valor de custo da etapa	Percentual médio	Média compensatória
Loteamento 1	1º semestre /2027	136	R\$ 10.824.944,61	0,75%	R\$ 81.187,08
Loteamento 2	1º semestre /2027	285	R\$ 22.684.626,57	1,50%	R\$ 340.269,40
Loteamento 3	2º semestre /2028	264	R\$ 21.013.127,77	1,50%	R\$ 315.196,92
Loteamento 4	2º semestre /2029	381	R\$ 30.325.763,94	2,50%	R\$ 758.144,10
Condomínio de casas	2º semestre /2030	259	R\$ 20.615.151,87	1,50%	R\$ 309.227,28
TOTAL		1325	R\$ 105.463.614,76		R\$ 1.804.024,78

Para uma comparação justa, basta comparar com as medidas exigidas de empreendimentos de mesmo porte, como o Jardim Royal, Recanto Brasil e o Jardim das Flores, cujos termos de compromisso definem medidas em valor inferior ao já proposto pelo Campobello Boa Vista.

Para verificação da compatibilidade das medidas em relação ao valor previsto no decreto, apresenta-se a seguir a tabela, com os custos estimados de cada ação já propostas pelo empreendedor, que somam mais de R\$ 3 milhões, quase 2 vezes o valor previsto na tabela

ITEM	TOTAL	TOTAL BDI
PROPOSTA 01	R\$ 3 194 921,65	R\$ 3 399 549,98
TRECHO 1 - VIÁRIO COMPLETO + RUA	R\$ 1 083 141,65	R\$ 1 287 769,98
PROJETOS DO TRECHO 1	R\$ 60 000,00	R\$ 60 000,00
PREPARAÇÃO DO TERRENO	R\$ 112 250,61	R\$ 134 700,73
DRENAGEM	R\$ 210 272,20	R\$ 252 326,64
ELÉTRICA – ILUMINAÇÃO PÚBLICA	R\$ 253 344,44	R\$ 304 013,33
PAVIMENTAÇÃO	R\$ 316 977,42	R\$ 380 372,90
CALÇADAS	R\$ 67 839,47	R\$ 81 407,36
ARBORIZAÇÃO	R\$ 55 984,06	R\$ 67 180,87
SINALIZAÇÃO VIÁRIA	R\$ 6 473,45	R\$ 7 768,14
DOAÇÃO ÁREA ALARGAMENTO VIARIO	R\$ 1 911 780,00	R\$ 1 911 780,00
Area doação Futuro Alargamento R\$650/m²	R\$ 1 911 780,00	R\$ 1 911 780,00
PARQUE	R\$ 200 000,00	R\$ 200 000,00
PROJETOS DO PARQUE	R\$ 200 000,00	R\$ 200 000,00

	Fase de implantação	Sugestão Rottas
Valor mitigatória	R\$ 1.804.024,78	R\$ 3.399.549,98
Percentual do custo empreendimento	1,71%	3,22%

Mesmo assim, o Parecer Técnico Final traz a exigência de execução da ligação com o Residencial América e Santa Luzia, a implantação de todo o parque com mais de 10 hectares (seria o equivalente a 60% da área do parque de Olarias I) e um alargamento excessivo na Rua Sabiá, cujos valores estão expostos na tabela abaixo:

ITEM		CUSTO EMPREENDIMENTO
DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	VALOR C/ BDI (R\$)	R\$ 105.463.614,76
ATINGIMENTO TERRENO - TRECHO RUA SABIÁ E RECANTO DOS PÁSSAROS	R\$ 3.007.290,00	2,9%
TERRENO	R\$ 3.007.290,00	
CICLOVIA PARA O PARQUE LINEAR	R\$ 1.242.826,69	1,2%
CICLOVIA - 2,6M	R\$ 546.218,40	
ILUMINAÇÃO	R\$ 396.608,29	
EQUIPAMENTOS	R\$ 100.000,00	
PROJETO	R\$ 200.000,00	
EXECUÇÃO LIGAÇÃO RUA LUIZ CARLOS GALVÃO	R\$ 2.880.948,22	2,7%
DRENAGEM	R\$ 67.738,98	
ATERRO DE TALVEGUE	R\$ 2.550.501,24	
CAIXA DA VIA - 7M	R\$ 152.984,15	
CALÇADA - 9M	R\$ 39.016,60	
POSTEAMENTO - ILUMINAÇÃO	R\$ 18.708,05	
ARBORIZAÇÃO	R\$ 1.999,20	
PROJETO	R\$ 50.000,00	
EXECUÇÃO LIGAÇÃO RUA SÃO JOÃO	R\$ 1.006.317,30	1,0%
DRENAGEM	R\$ 42.962,98	
ATERRO DE TALVEGUE	R\$ 826.261,61	
CAIXA DA VIA - 7M	R\$ 95.093,36	
CALÇADA - 9M	R\$ 28.696,08	
ARBORIZAÇÃO	R\$ 1.213,80	
POSTEAMENTO - ILUMINAÇÃO	R\$ 12.089,47	
TOTAL	R\$ 8.137.382,21	7,7%

Analisadas as tabelas com o devido bom senso, fica claro que o empreendedor já está participando dos custos de estruturação do entorno do bairro planejado além do valor razoável, não sendo viável executar todas as ações exigidas no Parecer Técnico Final. Por esse motivo, requer-se que o Parecer seja alterado limitando-se aos itens relacionados abaixo:

1. Oferta de áreas institucionais adequadas para implantação de equipamentos (sem custo);
2. Doação de faixas de alargamento nas fachadas das ruas Sabiá (22m de caixa de via) e Recanto dos Pássaros (18m de caixa de via);
3. Alargamento da pista da rua semi-calçada para 7m;
4. Projeto e execução da ligação viária com a Av Souza Naves;
5. Implantação de rotatória na confluência da Rua Sabiá com a Rua Recanto dos Pássaros;
6. Implantação de bolsões de estacionamento nas áreas verdes;

Da mesma forma, solicita-se que o alargamento da Rua Sabiá seja limitado ao inicialmente previsto, de forma a seguir a legislação vigente para aprovação do projeto. Ademais, sempre caberá ao Município, entendendo a necessidade de maior alargamento futuro, usar de sua prerrogativa legal de definir essa obrigação sobre os imóveis no momento de aprovação do alvará de construção, mediante a devida indenização.

A empresa empreendedora, Rottas Construtora e Incorporadora, nunca deixou de assumir sua parte na construção de uma Ponta Grossa melhor e mais desenvolvida. Em seus nove empreendimentos já implantados ou em implantação, a empresa sempre primou pela qualidade não só das habitações, mas do espaço urbano interno e de seu entorno. Os investimentos já executados ou a executar resultantes dos estudos de impacto de vizinhança desses empreendimentos já somam hoje R\$ 5.597.078,45, que se somam a um investimento total na cidade de R\$249 milhões em valores atualizados, contribuindo para o desenvolvimento local de forma responsável.

Por esse motivo, o presente recurso não se trata de legar responsabilidade futuras ao poder público ou deixar de mitigar/compensar os impactos efetivamente gerados pelo empreendimento. Se trata de equilibrar o porte das medidas ao porte do empreendimento e impacto gerado, entendendo claramente sua destinação a produção de habitação social e que o projeto proposto segue o previsto na legislação urbanística vigente, cumprindo dessa forma a função social a que se destina.

Termos em que pede deferimento

**Mario Augusto
Romero
Stresser**

Assinado de forma
digital por Mario
Augusto Romero
Stresser
Dados: 2023.12.15
13:28:53 -03'00'

RT23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA



ROTTAS

Construtora e Incorporadora

Proposta Medidas Mitigadoras

Roderjan Loteamento 01 a 04

Rottas em Ponta Grossa



Porto Sábia



Porto Olívia



Porto Belvedere



Campobello Green



Porto Carvalho



Porto Colibri



Campobello Oficinas



Campobello Gold

Unidades (entregues/execução): **2821**
Investimento em obras: **R\$250MM**
Investimento na cidade: **R\$5.597.078,45**

Localização



Ficha técnica do empreendimento



Área total do terreno:
569.069,00 m²

Área total do loteamento:
524.063,86 m²

Área construída:
37.301,54 m²

Área verde total:
110.179,94m²

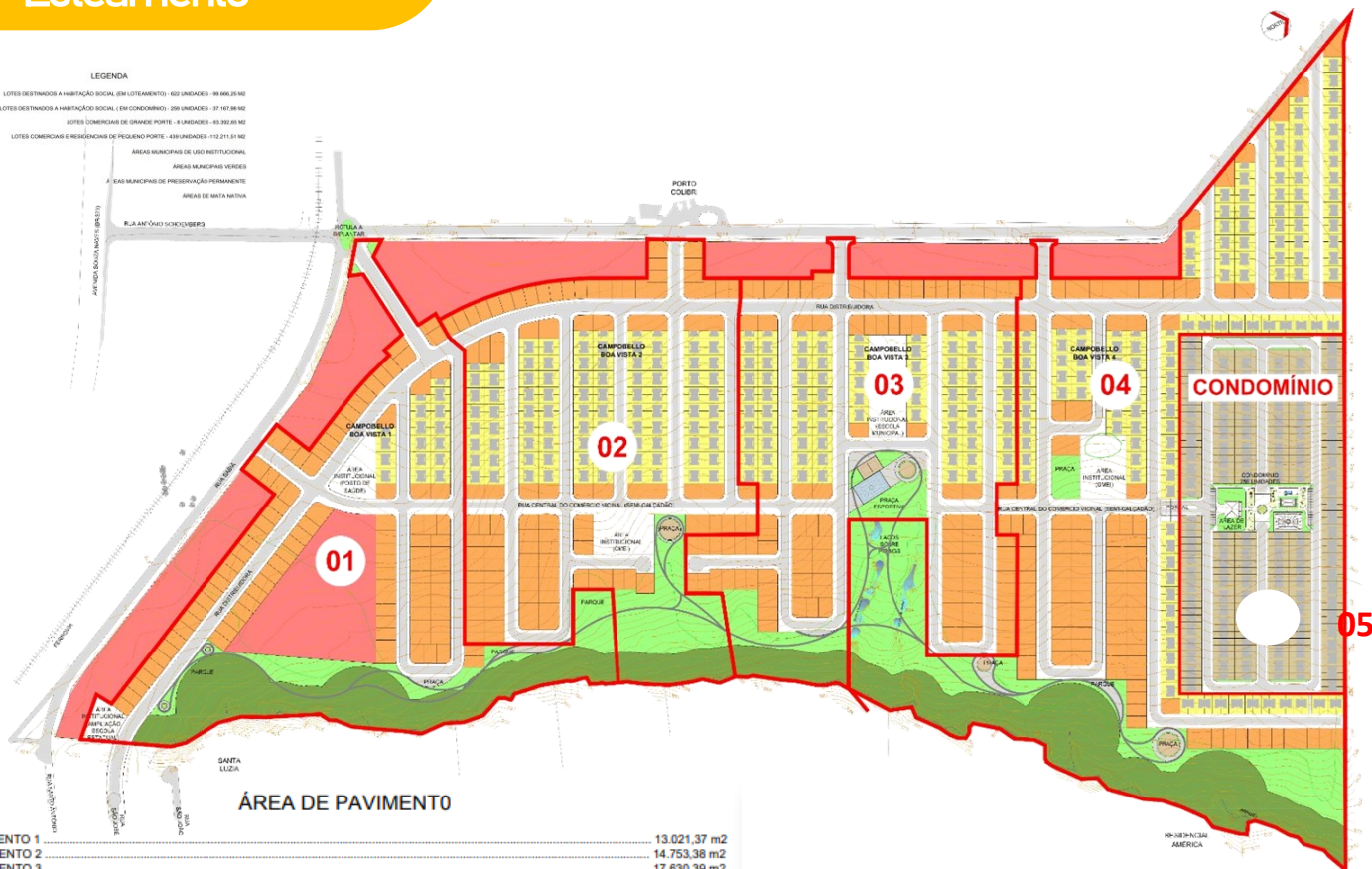
Infraestrutura:
1325 unidades totais
622 casas em loteamento
259 casas em condomínio
444 lotes padrão

Custo de obra: R\$ 95.463.614,76
Casas: R\$ 78.361.203,44
Loteamento: 17.102.411,32

Faseamento - Loteamento

LEGENDA

- LOTES DESTINADOS A HABITAÇÃO SOCIAL, EM LOTEAMENTO, 622 UNIDADES - 18.866,35 M²
- LOTES DESTINADOS A HABITAÇÃO SOCIAL, EM CONDOMÍNIO, 289 UNIDADES - 37.147,84 M²
- LOTES COMERCIAIS DE GRANDE PORTE - 8 UNIDADES - 43.392,81 M²
- LOTES COMERCIAIS E RESIDÊNCIAS DE PEQUENO PORTE - 438 UNIDADES - 112.211,81 M²
- ÁREAS MUNICIPAIS DE USO INSTITUCIONAL
- ÁREAS MUNICIPAIS VERDES
- ÁREAS MUNICIPAIS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
- ÁREAS DE MATIA NATIVA



LOTEAMENTO 1	13.021,37 m ²
LOTEAMENTO 2	14.753,38 m ²
LOTEAMENTO 3	17.630,39 m ²
LOTEAMENTO 4	21.754,82 m ²
CONDOMÍNIO	7.736,51 m ²

Histórico de mitigatórias realizadas pela Rottas



RESUMO				
Empreendimento	Número de unidades	Custo do empreendimento	Mitigatória	Percentual Contrapartida
Porto Sábia	369	R\$ 25.556.606,33	R\$ 356.973,92	1,40%
Porto Olívia	218	R\$ 16.947.684,70	R\$ 400.000,00	2,36%
Porto Belvedere	454	R\$ 43.835.972,89	R\$ 1.493.898,77	3,41%
Campobello Green	106	R\$ 19.351.717,06	R\$ 30.200,00	0,16%
Porto Carvalho	232	R\$ 31.590.321,72	R\$ 477.600,00	1,51%
Porto Colibri	440	R\$ 38.364.028,06	R\$ 925.189,81	2,41%
Campobello Oficinas	444	R\$ 44.295.492,25	R\$ 1.311.441,56	2,96%
Campobello Gold	658	R\$ 67.991.488,06	R\$ 1.526.964,19	2,25%
	TOTAL	R\$ 249.569.283,02	R\$ 5.597.078,45	1,40%

Proposta 01

Data: 14/12/23

Custo Obra: R\$1.287.769,98

Obra: Acesso bairro Planejado e Loteamentos Vizinho + Rótula Rua Sabia x Recanto Pássaros

Necessário: Desapropriação da área atingida

TRECHO 1: Área 3.946,25 m²

Projetos: pavimentação, drenagem, iluminação, sinalização, arborização e calçadas:



Proposta 02

Data: 14/12/23

Custo Obra: R\$1.911.780,00

Doação de área para alargamento viário Rua Recantos dos Pássaros: 2.577,57 m²

Doação de área para alargamento viário Rua Sábia: 363,63

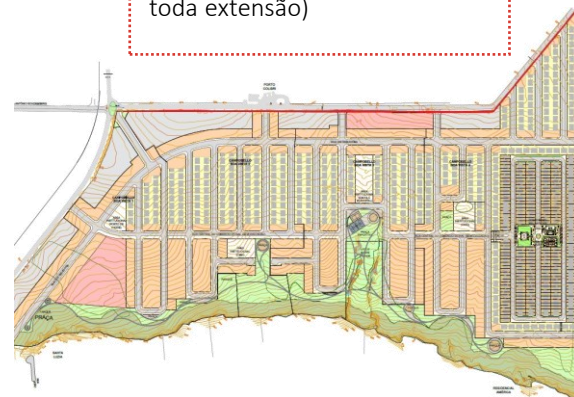
Área total atingida: 2.941,20 m²

Valor m²: 650,00

Área atingida Rua Sábia



Área atingida Rua Recantos dos Pássaros (3m de largura em toda extensão)



Proposta 03

Data: 14/12/23

Custo Projeto: R\$200.000,00

Projeto: Parque Urbano Completo (paisagismo, equipamentos – pista, quadras, praças e iluminação)

Parque Urbano: 108.982,32m²

Projeto Urbanístico do Parque



PROPOSTAS ROTTAS

Sugestão 01	Acesso bairro planejado e loteamento vizinho + rótula R. Sábida e Recanto Pássaros	R\$ 1.287.769,98
Sugestão 02	Doação de áreas para alargamento viários Rua Sábida (363,63m ²) e Recanto do Pássaros (2.557,57m ²) perfazendo um total de 2.941,20	R\$ 1.911.780,00
Sugestão 03	Projeto de parque urbano completo (paisagismo, equipamentos - pista, quadras, praças e iluminação)	R\$ 200.000,00
	TOTAL	R\$ 3.399.549,98

Comparativo das medidas mitigatórias por loteamento x sugestão Rottas



Contrapartida por loteamento

Fase de implantação	Previsão de entrega	Nº de unidades	Valor de custo da etapa	Percentual médio	Média compensatória
Loteamento 1	1º semestre /2027	136	R\$ 10.824.944,61	0,75%	R\$ 81.187,08
Loteamento 2	1º semestre /2027	285	R\$ 22.684.626,57	1,50%	R\$ 340.269,40
Loteamento 3	2º semestre /2028	264	R\$ 21.013.127,77	1,50%	R\$ 315.196,92
Loteamento 4	2º semestre /2029	381	R\$ 30.325.763,94	2,50%	R\$ 758.144,10
Condomínio de casas	2º semestre /2030	259	R\$ 20.615.151,87	1,50%	R\$ 309.227,28
TOTAL		1325	R\$ 105.463.614,76		R\$ 1.804.024,78

Comparativo	Fase de implantação	Sugestão Rottas
Valor mitigatória	R\$ 1.804.024,78	R\$ 3.399.549,98
Percentual do custo empreendimento	1,71%	3,22%

Medidas mitigatórias – Parecer final do EV

ITEM		CUSTO EMPREENDIMENTO
DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	VALOR C/ BDI (R\$)	R\$ 105.463.614,76
LIGAÇÃO VIÁRIA AVENIDA SOUZA NAVES +ROTATÓRIA	R\$ 1.287.769,98	1,2%
PREPARAÇÃO DO TERRENO	RS 134.700,73	
DRENAGEM	RS 252.326,64	
ELÉTRICA - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	RS 304.013,33	
PAVIMENTAÇÃO	RS 380.372,90	
CALÇADAS	RS 81.407,36	
ARBORIZAÇÃO	RS 67.180,87	
SINALIZAÇÃO VIÁRIA	RS 7.768,14	
PROJETO	RS 60.000,00	
TRECHO DE AJUSTE DAS VIAS PARA PASSAGEM DO TRANSPORTE COLETIVO	R\$ 293.399,15	0,3%
PREPARAÇÃO DO TERRENO	RS 19.326,07	
PAVIMENTAÇÃO	RS 274.073,08	
ATINGIMENTO TERRENO - TRECHO RUA SABIÁ E RECANTO DOS PÁSSAROS	R\$ 3.007.290,00	2,9%
TERRENO	RS 3.007.290,00	
TRECHO ENTRE A ENTRADA DA PORTO COLIBRI E FINAL DO EMPREENDIMENTO	R\$ 1.693.186,06	1,6%
DRENAGEM	RS 292.217,35	
CAIXA DE ROLAMENTO	RS 1.050.325,75	
CALÇADA	RS 214.465,44	
POSTEAMENTO - ILUMINAÇÃO	RS 117.136,58	
ARBORIZAÇÃO	RS 19.040,93	
CICLOVIA PARA O PARQUE LINEAR	R\$ 1.242.826,69	1,2%
CICLOVIA - 2,6M	RS 546.218,40	
ILUMINAÇÃO	RS 396.608,29	
EQUIPAMENTOS	RS 100.000,00	
PROJETO	RS 200.000,00	
EXECUÇÃO LIGAÇÃO RUA LUIZ CARLOS GALVÃO	R\$ 2.880.948,22	2,7%
DRENAGEM	RS 67.738,98	
ATERRO DE TALVEQUE	RS 2.550.501,24	
CAIXA DA VIA - 7M	RS 152.984,15	
CALÇADA - 9M	RS 39.016,60	
POSTEAMENTO - ILUMINAÇÃO	RS 18.708,05	
ARBORIZAÇÃO	RS 1.999,20	
PROJETO	RS 50.000,00	
EXECUÇÃO LIGAÇÃO RUA SÃO JOÃO	R\$ 1.006.317,30	1,0%
DRENAGEM	RS 42.962,98	
ATERRO DE TALVEQUE	RS 826.261,61	
CAIXA DA VIA - 7M	RS 95.093,36	
CALÇADA - 9M	RS 28.696,08	
ARBORIZAÇÃO	RS 1.213,80	
POSTEAMENTO - ILUMINAÇÃO	RS 12.089,47	
LIGAÇÃO COM A ETE CONGONHAS	R\$ 789.876,24	0,7%
TUBO DE PVC 200MM	RS 789.876,24	
TOTAL	R\$ 12.201.613,63	11,6%



ROTTAS