



PARECER TÉCNICO 052/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO
Requerente: VALOR REAL – PLAZA DE ESPANHA E PLAZA MAYORCA (RC)
Protocolo: 202509255017696283
Inscrição Imobiliária: 04.220.0065.0000

DATA: 30/09/2025

Página 1 de 2

Trata-se de protocolo sob nº 202509255017696283, apresentado por **VALOR REAL – PLAZA DE ESPANHA E PLAZA MAYORCA**, referente à solicitação de alteração de Termo de Compromisso nº 19/2021, que estabeleceu contrapartidas devido à implantação dos empreendimentos Residencial Plaza de Espanha (Alvará nº 304/2022 – 108 unidades) e Residencial Plaza Mayorca (Alvará nº 240/2023 - 248 unidades).

As contrapartidas originalmente pactuadas foram ajustadas por meio de aditivos, estando atualmente consolidadas nos seguintes itens:

- (1) **Doação de área e pavimentação definitiva em CBUQ** – executada e aceita;
- (2) **Abrigos de ônibus** – executada e aceita;
- (3) **Reforma e ampliação de unidade educacional** (Escola Municipal Antônio Nunes da Rocha Rios) – em execução, com previsão de conclusão em janeiro de 2026.

A Requerente solicita que a contrapartida pendente (Reforma e ampliação da unidade educacional) seja vinculada exclusivamente ao empreendimento de maior porte, o Residencial Plaza Mayorca (Alvará nº 240/2023 - 248 unidades), e que as contrapartidas já cumpridas sejam reconhecidas como suficientes para a emissão do CVCO do Residencial Plaza de Espanha (108 unidades – Alvará nº 304/2022);

Considerando

- i. que as contrapartidas estão vinculadas a dois empreendimentos distintos, em razão da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, a qual determinou a abertura viária para a Rua Dolovico Pissaia, resultando na divisão do empreendimento original em dois condomínios;
- ii. que o Termo de Compromisso possibilita a concessão de CVCO parcial e a execução proporcional das contrapartidas, conforme análise Municipal;
- iii. que já foram executadas e aceitas duas das três contrapartidas previstas no Termo de Compromisso;
- iv. o interesse público está preservado, haja vista que a contrapartida pendente (reforma/ampliação da escola) permanece obrigatória, vinculada ao empreendimento de maior porte;

o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT), após avaliação, manifesta-se **favorável** ao pedido da empresa, com a vinculação das contrapartidas por empreendimento:

1. Alvará nº 304/2022 – Residencial Plaza de Espanha (108 unidades):
 - Doação de área e pavimentação definitiva em CBUQ
 - Abrigos de ônibus
2. Alvará nº 240/2023 – Residencial Plaza Mayorca (248 unidades):



PARECER TÉCNICO 052/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO
Requerente: VALOR REAL – PLAZA DE ESPANHA E PLAZA MAYORCA (RC)
Protocolo: 202509255017696283
Inscrição Imobiliária: 04.220.0065.0000

DATA: 30/09/2025

Página 2 de 2

- Reforma e ampliação e unidade educacional (Escola Municipal Antônio Nunes da Rocha Rios)

Reforçamos que este parecer é de cunho técnico-opinativo. Cabe ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) anuir e deliberar as condicionantes e contrapartidas propostas pelo GAT, podendo o CMPDU ratificá-las, modificá-las ou rejeitá-las.

Participaram desta reunião, concordando com as decisões discutidas:

Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Eduarda Lauck Machado	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SEMVOP)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SEMVOP)	
José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA GERAL SEMUTT)	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Pedro Angelo Neto	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	
Yuri Marlon Strzeleski Wodzik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Coordenação GAT		
Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA DPTU - SEMUTT)	
Thiago Henrique Zen	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Coordenador GAT)	