



PARECER TÉCNICO 060/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: EDUARDO JOSÉ LADEIA – MGA (RC TC)

Protocolo: 202511045812794768

Inscrição Imobiliária: 08.244.0019.0000

DATA: 11/11/2025

Página 1 de 2

Trata-se de protocolo sob nº **202511045812794768**, apresentado por **EDUARDO JOSÉ LADEIA - MGA**, referente à solicitação de ajuste das contrapartidas constantes no TC 06/2025, celebrado para a aprovação do empreendimento de condomínio edifício vertical com **780 unidades habitacionais** no imóvel de inscrição imobiliária nº 08.244.0019.0000.

A requerente, MGA Construtora de Obras Ltda., solicita a alteração do Termo de Compromisso nº 06/2025, com base na Cláusula Sexta, devido a um incremento na área construída do Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI), além de alterações na concepção estrutural do telhado, o que elevou consideravelmente os custos de execução da obra (contrapartida prevista na Cláusula Primeira, item 6). Para buscar o reequilíbrio financeiro global das contrapartidas, a MGA Construtora requer a retirada total dos itens 3 e 7 das contrapartidas pactuadas no referido Termo, correspondentes à doação de abrigos de ônibus e doação de equipamentos para a Secretaria Municipal de Saúde, respectivamente.

O Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reconhece o aumento dos custos na execução da obra do CMEI (item 6) em função do projeto revisado pelo Município, o que justifica a necessidade de reequilíbrio técnico-financeiro das contrapartidas. O GAT entende que a construção do CMEI é a contrapartida de maior relevância social e impacto direto e positivo para a comunidade local, o que justifica a priorização de sua execução integral, mesmo com o aumento dos custos.

Entretanto, a exclusão total do item 3 – abrigos de ônibus – poderia gerar prejuízo às medidas mitigadoras vinculadas à acessibilidade e ao transporte coletivo no entorno do empreendimento, tendo em vista o incremento populacional.

Assim, o GAT recomenda ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) o **deferimento parcial** da solicitação da requerente, ratificando a exclusão da contrapartida de Saúde (Item 7) e a alteração das contrapartidas de Abrigos de Ônibus (Item 3) e Construção de escola (Item 6):

- 3. Abrigos de ônibus:** Doação e instalação 2 (dois) abrigos de ônibus do tipo metálico, na área de influência direta do empreendimento, conforme padrão adotado pelo Município. Esta contrapartida será analisada pelo Departamento de Transporte da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito.
- 6. Construção de escola:** construção de um Centro de Educação Infantil (CMEI) com 8 salas de aula e áreas de apoio, como secretaria, direção, sala dos professores, cozinha, refeitório, despensa, depósito, banheiros, pátio coberto, área de circulação e demais itens inerentes à implantação do empreendimento, conforme novo anteprojeto (anexo) fornecido pela Secretaria de Urbanismo, em terreno de propriedade do Município. O projeto arquitetônico executivo será elaborado pelo empreendedor, bem como os demais projetos e serviços complementares, os quais serão analisados e aprovados pelo Departamento de Projetos da



**PARECER TÉCNICO 060/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente:** EDUARDO JOSÉ LADEIA – MGA (RC TC)

**Protocolo:** 202511045812794768

**Inscrição Imobiliária:** 08.244.0019.0000

DATA: 11/11/2025

Página 2 de 2

Secretaria de Urbanismo. Cabe ao empreendedor o licenciamento da obra na prefeitura (SEMUTT e SEMMA), corpo de bombeiros e demais órgãos pertinentes. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Educação.

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:

Aline Giumbeli	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SEMVOP)	
Helton Carlos Cotovisky Bastos	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES – SEMUTT)	
José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA GERAL SEMUTT)	
Márcio Lídio Moraes Arcoverde	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Viviani Cristine de Oliveira	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
<b>Coordenação GAT</b>		
Cecília Szenkowicz Holtman	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Secretária Executiva GAT)	
Thiago Henrique Zen	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Coordenador GAT)	