

PARECER TÉCNICO 064/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: PAYSAGE CORPAL INCORPORAÇÕES S.A (RC)

Protocolo: 202407113117333446

Inscrição Imobiliária: 01.276.0007.0000, 01.276.0009.0000 E 01.276.0014.0000

DATA: 11/11/2025

Página 1 de 2

Trata-se de protocolo sob nº **202407113117333446**, apresentado pela empresa Paysage Corpall Incorporações S.A, que solicita validação de nova proposta para o empreendimento objeto dos Pareceres Técnicos GAT nº 010 e 043/2025. O pleito consiste na integração da Inscrição Imobiliária nº 01.276.0014.0000 (Matrícula 87.433 – 1º Ofício) à área do projeto, visando a alteração dos índices urbanísticos conforme quadro abaixo:

DESCRIÇÃO	PROPOSTA ANTERIOR	NOVA PROPOSTA
Área total	93.518,00m ²	105.435,89m ²
Densidade (Max. 18u.h/há)	169 (97 Cond I e 72 Cond II)	190 (107 Cond I e 83 Cond II)
Área de Diretriz	3.176,29m ²	3.176,29m ²
Área Líquida	90.341,71m ²	102.259,60m ²
Doação – Área Institucional	4.675,90m ² (5,17%)	5.112,98m ² (5,00%)
Área Condomínio I	47.971,51m ²	59.823,08m ²
Área Condomínio II	37.694,30m ²	37.323,54m ²
Área Verde Condomínio I	1.204,67m ²	13.056,24m ²
Área Verde Condomínio II	2.727,97m ²	2.727,97m ²

A proposta visa utilizar a área acrescida (11.917,89 m²) para elevar a base de cálculo da densidade habitacional, permitindo o incremento de 21 unidades habitacionais ao Condomínio I.

Contudo, verifica-se que a área da Matrícula 87.433 (oriunda do lote 10-B, Matrícula 81.132) já teve seu potencial construtivo utilizado no cálculo de densidade do empreendimento com Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) aprovado via Protocolo 47542/2017 (Interessado: PY Rui Barbosa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.), conforme os trechos do EIV apresentados nas imagens a seguir:

2.2. Área do Imóvel

O Lote Remanescente A possui área total de 68.121,73m² (sessenta e oito mil, cento e vinte e um metro quadrados e setenta e três decímetros quadrados), conforme Matrícula supracitada. Conforme explanado anteriormente, o Processo de Desapropriação do Lote original 10-B foi realizado com o objetivo de firmar as contrapartidas definidas pelo EIV anterior, portanto, **solicita-se a reconsideração do cálculo de densidade para este empreendimento com base na área original do imóvel, de 87.408,62m² (oitenta e sete mil, quatrocentos e oito metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados), concomitante ao estabelecido pelo Grupo Interinstitucional de Trabalho (GIT) no Parecer COT 206/2017, em anexo a este relatório.** Os demais parâmetros urbanísticos serão calculados com base na área do imóvel condominial (descontando-se também a área a ser doada para fins institucionais, a ser esclarecida no decorrer do presente Estudo).

Figura 1. Situação Esquemática do Processo de Subdivisão do Lote 10-B



LEGENDA

- Lote original 10-B (Mat. 81.132 - 1ª C.R.C.) - A: 87.408,62m²
- Área transferida ao Município (Mat. 87.431 - 1ª C.R.C.) - A: 7.369,00m²
- Área Remanescente A (Mat. 87.432 - 1ª C.R.C.) - A: 68.121,73m²
- Área Remanescente B (Mat. 87.433 - 1ª C.R.C.) - A: 11.917,89m²

(Fonte: Bogoni & Obara Arquitetura, 2017)

PARECER TÉCNICO 064/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: PAYSAGE CORPAL INCORPORAÇÕES S.A (RC)

Protocolo: 202407113117333446

Inscrição Imobiliária: 01.276.0007.0000, 01.276.0009.0000 E 01.276.0014.0000

DATA: 11/11/2025

Página 2 de 2

A reutilização da mesma área para cômputo de densidade em novo projeto configura duplicidade, o que acarretaria a extrapolação do parâmetro máximo de densidade habitacional permitido pelo Decreto Estadual nº 10.499/2022.

Diante do exposto, o GAT manifesta-se **FAVORÁVEL** à unificação física/territorial do lote de matrícula 87.433 ao empreendimento. Contudo, **DESAVORÁVEL** ao aumento do número de unidades habitacionais. Deve ser mantido o limite máximo de 169 unidades, conforme proposta original aprovada. Além disso, a área institucional a ser doada não deverá ser ampliada em função da incorporação da área da Matrícula 87.433.

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)	
Coordenação GAT		
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)	