ATA DE REUNIÃO

COMISSÃO DE ANÁLISE DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO – CAOUS

Interessado	GK Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Protocolo	1964/2026
Local	Sala de reunião - Prefeitura
Data	10 de novembro de 2026
Horário	9h-10h

1. Abertura, composição e pauta

Aos dez dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis, às nove horas, foi realizada reunião da Comissão de Análise de Ocupação e Uso do Solo – CAOUS, sob a coordenação de Yessika Eltink Cahen, com fundamento nas atribuições estabelecidas pela Lei Complementar Municipal nº 360/2025 e pela Portaria nº 263/2026. A composição nominal da Comissão, nos termos da Portaria nº 263/2026, é integrada por Yessika Eltink Cahen, Irene Maria Eltink Litjens, Claudenir Chichen, Leandro Silveira Anselmo, Erica Roberta Scoton de Souza, Eliana Cristina Arcarar Esberci e Maxwell Ferreira de Campos.

A pauta consistiu na análise técnica do empreendimento de responsabilidade da GK Empreendimentos Imobiliários Ltda., localizado na Avenida Campo das Palmas, nº 332, Holambra/SP, destinado à implantação de condomínio residencial multifamiliar vertical composto por 16 (dezesseis) unidades habitacionais. No decorrer dos trabalhos, foram examinados também impactos cumulativos de outros empreendimentos sobre a infraestrutura e os serviços públicos municipais.

2. Caracterização do empreendimento apresentado

Conforme exposição realizada na reunião, o projeto prevê 16 apartamentos, distribuídos em dois pavimentos residenciais, com oito unidades em cada pavimento, além de térreo destinado predominantemente a estacionamento e áreas de apoio. Foram mencionados espaços para vagas de visitantes, bicicletas, motocicletas e manejo de resíduos. O empreendimento foi comparado, exclusivamente quanto ao porte e à configuração geral, a edifícios residenciais existentes na região.

3. Drenagem pluvial, infraestrutura e condições do entorno

A drenagem urbana foi identificada como o principal ponto de atenção relacionado à implantação. Foram relatados episódios preexistentes de acúmulo de águas pluviais na Avenida Campo das Palmas, especialmente nas proximidades da lombofaixa e do acesso à via, bem como ocorrências de elevação do nível de água em canal de drenagem da região do Nova Holanda. Ressaltou-se que os alagamentos estão associados à contribuição de diversas áreas da bacia, ao aumento da

impermeabilização do solo e a limitações da infraestrutura existente, não sendo possível imputar a origem de tais problemas exclusivamente ao empreendimento ora analisado.

Foi apresentada proposta de implantação de quatro reservatórios de águas pluviais, distribuídos em dois conjuntos de cada lado do empreendimento, para retenção temporária da precipitação e liberação controlada do volume captado. Informou-se que o dimensionamento previsto supera a reservação mínima considerada no estudo apresentado, tendo sido expostos cálculos de vazão e de capacidade de escoamento da sarjeta. A proposta envolve bombeamento para descarga gradual após eventos de chuva, de modo a reduzir o lançamento simultâneo de águas na via pública.

Os participantes discutiram a necessidade de conferir tecnicamente a capacidade dos reservatórios, os critérios de chuva e tempo de retenção adotados, o funcionamento das bombas, a vazão de saída e os possíveis reflexos do lançamento prolongado sobre a sarjeta, o pavimento e os pontos já sujeitos a alagamento. Foram mencionados, de forma aproximada, períodos de algumas horas para esvaziamento, sem definição conclusiva de sua duração. Cogitaram-se alternativas de aproveitamento da água armazenada e eventual ponto de abastecimento de caminhões-pipa, mas não houve deliberação para incorporar essas soluções ao projeto, tendo em vista a necessidade de assegurar capacidade disponível para chuvas sucessivas.

No contexto do entorno, foi informado que o Município dispõe de estudos e projeto de intervenções de drenagem de maior alcance, cuja execução depende de recursos financeiros. O conjunto de obras foi referido como dividido em cinco etapas, com estimativa global próxima de R$ 6 milhões. Registrou-se, ainda, a necessidade de manutenção continuada de estruturas de reservação existentes ou futuras e de avaliação integrada das contribuições provenientes de empreendimentos e áreas vizinhas.

4. Contrapartidas urbanísticas e proporcionalidade das exigências

A Comissão debateu a importância de estabelecer critérios objetivos e proporcionais para medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas urbanísticas, de modo que novos empreendimentos assumam as obrigações decorrentes de seus próprios impactos, sem que lhes seja transferido, isoladamente, o ônus de corrigir insuficiências históricas ou cumulativas da infraestrutura municipal. Ressaltou-se a necessidade de aplicar as exigências previstas na legislação e nas diretrizes de cada empreendimento, distinguindo obrigações de projeto, medidas mitigadoras diretamente associadas à implantação e contrapartida urbanística devida.

No caso da GK Empreendimentos Imobiliários Ltda., foi mencionada estimativa preliminar de contrapartida financeira da ordem de R$ 300 mil. Discutiu-se que a aplicação de recursos de contrapartida deve observar a vinculação e as instâncias decisórias legalmente competentes, tendo sido citada a apreciação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e pelo Chefe do Poder Executivo, conforme o procedimento aplicável.

5. Demandas de educação e saúde

A representação da Educação relatou pressão crescente sobre a rede municipal, principalmente quanto à disponibilidade de vagas em creches e espaços físicos para atendimento. Informou-se que reorganizações de períodos e de utilização das unidades vêm sendo necessárias para acomodar a demanda. Como perspectiva de planejamento, foi apontada possibilidade de atendimento da demanda projetada para 2027, mas insuficiência da estrutura atual para 2028, considerada a expansão habitacional prevista e as restrições físicas de unidades escolares.

No empreendimento em análise, foram mencionadas estimativas indicativas de cerca de 64 moradores. Destacou-se, contudo, que o déficit decorre também de demandas já instaladas e de outros empreendimentos e que eventuais medidas devem resultar de planejamento integrado, dados setoriais atualizados e critérios proporcionais.

A representação da Saúde informou a existência de demanda crescente por consultas, equipes, espaços e unidades de atenção primária, incluindo necessidade de ampliação da estrutura de atendimento na região do Imigrantes, onde haveria limitações físicas para expansão, e atenção à capacidade disponível na região do Palmeiras. Foram mencionados, como indicadores relatados oralmente e sujeitos a confirmação nos registros da Saúde, quantitativos de gestantes nas regiões do Imigrantes (40), Santa Margarida (38), Fundão (8) e Palmeiras (12), utilizados na discussão para ilustrar a demanda potencial por atendimento materno-infantil. Registrou-se a necessidade de projetar a expansão dos equipamentos e das equipes de saúde à luz da ocupação habitacional já existente e esperada.

Após debate sobre o porte e o impacto isolado do projeto da GK, a avaliação registrada foi de que não se justificava impor, especificamente a esse empreendimento, obrigação adicional de implantação de salas de aula, equipamentos de saúde ou aquisição/cessão de área institucional para esses fins. Tal conclusão refere-se exclusivamente às medidas específicas de mitigação nas áreas de saúde e educação discutidas na reunião; não afasta as exigências legais, as contrapartidas urbanísticas cabíveis nem a verificação das demais condições de licenciamento.

6. Impactos cumulativos, crescimento populacional e planejamento municipal

A discussão evidenciou a necessidade de avaliação conjunta dos impactos de empreendimentos aprovados, em execução ou em processo de ocupação, e outros setores de expansão. Os participantes mencionaram horizontes de implantação e consolidação de aproximadamente dois a quatro anos, com reflexos progressivos sobre os serviços a partir de 2027 e, potencialmente, mais intensos em 2028.

Também foram relatadas situações de adensamento domiciliar acima das estimativas convencionais em algumas regiões, além de dificuldades associadas à capacidade de saneamento, à disponibilidade de equipamentos e à gestão de demandas sociais. As observações foram tratadas

como questões de planejamento urbano, atendimento dos serviços públicos e eventual fiscalização de situações de ocupação em desconformidade com a legislação.

Houve entendimento quanto à conveniência de organizar reunião intersetorial específica, desvinculada da análise de um único empreendimento, para mapear o conjunto de projetos e o passivo de infraestrutura e serviços. Para essa etapa, considerou-se necessário consolidar quantidade de lotes, unidades habitacionais, estimativas de população, cronogramas de ocupação, capacidade de escolas e unidades de saúde, possibilidades de ampliação e necessidades territoriais de novos equipamentos públicos.

7. Conclusões e encaminhamentos

Consideradas as exposições e contribuições, ficaram registrados os seguintes entendimentos e encaminhamentos, respeitados os limites das matérias efetivamente discutidas:

a) Quanto ao empreendimento GK, não exigir medida mitigadora específica de construção ou custeio de equipamentos de saúde e educação, diante da avaliação de seu impacto isolado, sem prejuízo das obrigações urbanísticas e demais condicionantes legalmente aplicáveis.

b) Após a análise e discussão dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento, a Comissão deliberou pela aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança, apresentados pela GK Empreendimentos Imobiliários Ltda., no âmbito do Protocolo nº 1964/2026. A aprovação considera as características e o porte do empreendimento, os impactos avaliados e as medidas mitigadoras propostas.

c) Manter sob verificação técnica a solução de drenagem apresentada, inclusive o dimensionamento dos quatro reservatórios, as condições de bombeamento, o tempo de retenção, a vazão de lançamento e sua compatibilidade com a capacidade de escoamento do entorno.

d) Promover, em ocasião a ser definida, reunião intersetorial específica sobre os empreendimentos já aprovados, em implantação ou em consolidação e sobre os impactos cumulativos esperados, a fim de subsidiar o planejamento da infraestrutura e dos serviços públicos municipais.

e) Levantar e compartilhar, pelas áreas de Educação e Saúde, dados atualizados sobre atendimento existente, demanda projetada por região e unidade, necessidades de salas, equipes, instalações, disponibilidade de terrenos e possibilidades de ampliação.

f) Consolidar, pelos setores municipais competentes, informações sobre os empreendimentos e sua ocupação estimada, incluindo número de lotes e apartamentos, população projetada e cronogramas, para fundamentar estratégias municipais de médio prazo.

g) Nas análises futuras de parcelamentos e empreendimentos de impacto, considerar desde a etapa de diretrizes os efeitos previstos sobre drenagem, reservação pluvial, educação, saúde e áreas institucionais, estabelecendo exigências tecnicamente demonstradas e proporcionais, nos limites da legislação.

h) Prosseguir, pelas instâncias técnicas e administrativas competentes, com o planejamento das intervenções regionais de drenagem e a avaliação das possibilidades de financiamento e aplicação de recursos de contrapartidas, observadas as aprovações e regras próprias de cada instrumento.

8. Encerramento e formalização

A coordenação agradeceu as contribuições e registrou a importância da atuação integrada dos departamentos. A presente ata consolida os assuntos discutidos e os encaminhamentos consignados.

Fica consignado que esta ata, por si só, não constitui licença, aprovação edilícia ou urbanística, aprovação definitiva de projeto de drenagem, homologação de valor de contrapartida ou substituição de eventual parecer técnico conclusivo exigido no procedimento de licenciamento.

Estância Turística de Holambra, na data da última assinatura digital.

YESSIKA ELTINK CAHEN:39574899896
Assinado de forma digital por YESSIKA ELTINK CAHEN:39574899896
Dados: 2026.11.10 17:02:37 -03'00'

Yessika Eltink Cahen
Política urbana

gov.br Documento assinado digitalmente
IRENE MARIA ELTINK LITJENS
Data: 11/11/2026 15:20:17-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Irene Maria Eltink Litjens
Política urbana

gov.br Documento assinado digitalmente
CLAUDENIR CHICHEM
Data: 11/11/2026 16:21:54-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Claudenir Chichen
Mobilidade

gov.br Documento assinado digitalmente
LEANDRO SILVEIRA ANSELMO
Data: 11/11/2026 11:34:10-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Leandro Silveira Anselmo
Meio ambiente

gov.br Documento assinado digitalmente
ERICA ROBERTA ESCOTOM DE SOUZA
Data: 11/11/2026 10:48:02-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Erica Roberta Scoton de Souza
Saúde

gov.br Documento assinado digitalmente
ELIANA CRISTINA ARCARAR ESBERCI
Data: 11/11/2026 14:14:50-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Eliana Cristina Arcarar Esberci
Educação

ASSINADO DIGITALMENTE
MAXWELL FERREIRA DE CAMPOS
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
https://serpro.gov.br/assinador-digital
Serpro

Maxwell Ferreira de Campos
Habitação