PARECER TÉCNICO COLEGIADO

COMISSÃO DE ANÁLISE DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO – CAOUS

Processo administrativo	Protocolo nº 1964/2026
Interessado	GK Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Avenida Campo das Palmas, nº 332, Holambra/SP
Objeto	Condomínio residencial multifamiliar vertical, composto por 16 unidades habitacionais

1. RELATÓRIO E DELIMITAÇÃO DA ANÁLISE

Trata-se de manifestação técnica colegiada sobre o empreendimento proposto por GK Empreendimentos Imobiliários Ltda., destinado à implantação de condomínio residencial multifamiliar vertical com 16 (dezesseis) unidades habitacionais, na Avenida Campo das Palmas, nº 332, Holambra/SP, objeto do Protocolo nº 1964/2026.

A matéria foi apreciada na reunião da Comissão de Análise de Ocupação e Uso do Solo – CAOUS realizada em 10 de novembro de 2026, das 9h às 10h, na sala de reunião da Prefeitura, sob a coordenação de Yessika Eltink Cahen. O presente parecer sistematiza as avaliações e os encaminhamentos registrados na respectiva ata, sem presumir a conclusão de análises documentais ou de verificações técnicas não demonstradas nos autos.

Conforme apresentação realizada na reunião, a proposta contempla oito apartamentos em cada um dos dois pavimentos residenciais, com pavimento térreo destinado predominantemente a estacionamento e áreas de apoio, incluindo vagas de visitantes, espaços para bicicletas e motocicletas e área de manejo de resíduos.

2. FUNDAMENTAÇÃO E COMPETÊNCIA

A competência da CAOUS decorre dos arts. 117 a 122 da Lei Complementar Municipal nº 360/2025 e da Portaria Municipal nº 263/2026, especialmente para analisar projetos e estudos, manifestar-se sobre atividades ou empreendimentos impactantes e apreciar matérias urbanísticas e contrapartidas, no âmbito de suas atribuições.

A apreciação dos efeitos da implantação observa, em especial, os arts. 132 a 137 da Lei Complementar nº 360/2025, relativos ao Estudo de Impacto de Vizinhança e ao Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, à infraestrutura urbana, aos equipamentos comunitários, às medidas de mitigação e à publicidade dos estudos e do parecer pertinente. A contrapartida de desenvolvimento urbano sustentável, quando cabível, submete-se ao regime próprio dos arts. 123 a 130 da mesma Lei Complementar.

3. ANÁLISE TÉCNICA COLEGIADA

3.1. Drenagem pluvial e infraestrutura do entorno

A drenagem de águas pluviais foi identificada como a questão técnica de maior atenção para o empreendimento, diante de ocorrências preexistentes de acúmulo de água na Avenida Campo das Palmas, particularmente nas proximidades da lombofaixa e de acessos à via, e de situações de elevação do nível de canais de drenagem na região do Nova Holanda. Tais ocorrências refletem a contribuição de diversas áreas da bacia de drenagem, a impermeabilização crescente e limitações da infraestrutura existente, não sendo tecnicamente adequado imputá-las, em sua integralidade, ao empreendimento em exame.

Foi exposta proposta de retenção temporária de águas pluviais por meio de quatro reservatórios, organizados em dois conjuntos, com liberação controlada mediante bombeamento. De acordo com a apresentação, o volume de reservação projetado supera o mínimo adotado no estudo apresentado, visando reduzir os picos de lançamento na via pública. Foram mencionados cálculos de vazão e da capacidade de escoamento da sarjeta.

A Comissão entendeu necessária a verificação técnica específica do dimensionamento dos reservatórios, dos parâmetros de precipitação e tempo de retenção, do funcionamento do sistema de bombeamento, das vazões de descarga e da compatibilidade do lançamento com o sistema de drenagem e o pavimento da via. Alternativas de reuso de água e de abastecimento de caminhões-pipa foram aventadas, mas não constituíram exigência deliberada.

3.2. Educação e saúde

A área de Educação relatou crescente pressão sobre a rede municipal, especialmente em creches e na disponibilidade de espaços físicos. Foi apresentada perspectiva de atendimento da demanda projetada para 2027, com indicação de insuficiência da capacidade atual para 2028, considerando a expansão habitacional e as limitações de ampliação das unidades escolares.

A área de Saúde registrou demanda crescente por atendimentos, equipes e estruturas de atenção primária, com destaque para a região do Imigrantes e para os limites de expansão de equipamentos existentes. Os dados apresentados oralmente foram compreendidos como subsídios de planejamento setorial, não como demonstração de impacto exclusivamente atribuível ao projeto da GK.

Diante da dimensão do empreendimento e da necessidade de distinguir seu impacto próprio dos déficits acumulados de atendimento e dos impactos conjuntos de outros projetos, a Comissão concluiu não se justificar, neste caso, a imposição de medida mitigadora específica adicional consistente na construção ou no custeio de salas de aula, equipamentos de saúde ou na aquisição/cessão de área institucional para esses setores. Essa conclusão não dispensa a observância das obrigações legais incidentes, tampouco impede a apreciação de novos elementos técnicos pertinentes.

3.3. Contrapartida urbanística e proporcionalidade

A Comissão ressaltou que as medidas mitigadoras e as contrapartidas devem observar a legislação e guardar proporcionalidade com os efeitos demonstrados do empreendimento, sem transferir isoladamente ao interessado o custo de sanar deficiências históricas ou regionais da infraestrutura pública.

Durante a reunião, mencionou-se estimativa preliminar de contrapartida financeira da ordem de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais). O enquadramento, o cálculo, eventuais deduções e a destinação dos recursos dependerão da instrução e das decisões próprias do procedimento previsto nos arts. 123 a 130 da Lei Complementar nº 360/2025.

3.4. Impactos cumulativos e planejamento intersetorial

Os representantes municipais destacaram que a expansão populacional prevista decorre do conjunto de empreendimentos aprovados, em execução ou em fase de ocupação, com reflexos sobre drenagem, saneamento, educação, saúde e outros serviços. Foi apontada a necessidade de planejamento intersetorial com base em dados sobre número de lotes e unidades habitacionais, estimativas de população, prazos de ocupação, capacidade instalada dos equipamentos públicos e possibilidades de ampliação.

Ficou encaminhada a organização, em ocasião a definir, de reunião específica para avaliação conjunta dos impactos acumulados de empreendimentos e da infraestrutura municipal. Trata-se de providência de planejamento geral, não de condicionante individual atribuída ao interessado deste processo.

4. CONCLUSÃO DA COMISSÃO

À vista dos elementos apresentados, das análises técnicas realizadas e das manifestações registradas na reunião de 10 de novembro de 2026, a CAOUS manifesta-se FAVORAVELMENTE AO PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO do empreendimento objeto do Protocolo nº 1964/2026, referente ao empreendimento residencial multifamiliar vertical de responsabilidade da GK Empreendimentos Imobiliários LTDA, observadas as seguintes considerações:

I. A aprovação do EIV/RIV compreende a avaliação colegiada dos impactos de vizinhança decorrentes da implantação do empreendimento, considerando suas características, seu porte, os estudos apresentados e as medidas mitigadoras propostas.

II. A Comissão concluiu não ser necessária a imposição de medidas mitigadoras específicas adicionais destinadas à construção ou ao custeio de equipamentos de saúde e educação, incluindo salas de aula ou aquisição ou cessão de áreas institucionais para essas finalidades, considerando a avaliação do impacto isolado do empreendimento e a existência de demandas acumuladas decorrentes de outros processos de ocupação e expansão urbana.

III. Observar, nas etapas subsequentes, a análise completa dos estudos e demais documentos exigíveis, as manifestações setoriais pertinentes, eventuais medidas de mitigação efetivamente justificadas e os procedimentos legais de consulta pública e licenciamento.

O presente parecer expressa a posição colegiada sobre os pontos efetivamente apreciados e não corresponde à aprovação definitiva do empreendimento. Eventual Termo de Compromisso, garantias, publicação para consulta pública e demais providências deverão observar as hipóteses e requisitos previstos na legislação aplicável.

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 17:09:45 -03'00'

Yessika Eltink Cahen
Política urbana

gov.br Documento assinado digitalmente
IRENE MARIA ELTINK LITJENS
Data: 11/11/2026 12:28:20-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Irene Maria Eltink Litjens
Política urbana

gov.br Documento assinado digitalmente
CLAUDENIR CHICHEM
Data: 12/11/2026 21:44:36-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Claudenir Chichen
Mobilidade

gov.br Documento assinado digitalmente
LEANDRO SILVEIRA ANSELMO
Data: 11/11/2026 11:35:41-0300
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 10:49:22-0300
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 11:47:34-0300
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

Base documental: ata da reunião da CAOUS de 10/11/2026, referente ao Protocolo nº 1964/2026.