

Assunto: Permuta de Ruas Projetadas por Lotes Urbanos

Exmo Sr. Prefeito de Icaraíma-PR

A.M.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita sob o CNPJ nº 11.280.284/0001-33, com sede na Rua Amazonas, 1447, CEP: 86.925-000, Centro, em Borrazópolis/PR, neste ato representado por seu responsável legal **MARCUS VINÍCIUS FITZ LUCHETTI**, portador da cédula de identidade nº 9.382.778-3/SESP-PR, e do Cadastro de Pessoa Física CPF nº 046.692.139-7372, residente e domiciliado na Rua Amazonas, 1.447, Centro, CEP 86.925-000, em Borrazópolis/PR, aqui denominada SOLICITANTE, vem por meio deste apresentar motivações e solicitar análise quanto a permuta de 4 (quatro) lotes, denominados como ruas projetadas, atualmente trechos de ruas sem saída, correspondentes à 3.712,00 m², localizadas no distrito de Porto Camargo, de titularidade da Prefeitura Municipal de Icaraíma-PR, por 3.916,03 m² divididos em 2 (dois) lotes, bem localizados, em região próxima às ruas projetadas, e de titularidade da SOLICITANTE.

Esta solicitação é complementar à análise global do condomínio fechado, em fase de aprovação, denominado Riviera Home Resort, a ser desenvolvido pela empresa RVA-JRMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

1 – DA MOTIVAÇÃO DESTA SOLICITAÇÃO

A SOLICITANTE vem respeitosamente requerer análise da permuta supracitada pelo fato de visualizar compatibilização de benefícios com este intercâmbio de áreas, tanto para a municipalidade, quanto para o desenho de perímetro do empreendimento de condomínio fechado, denominado Riviera Home Resort, a ser desenvolvido pela empresa RVA-JRMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e que está em aprovação nesta municipalidade para ser implantado no distrito de Porto Camargo, empreendimento este no qual a SOLICITANTE é parceira. Esta sinergia existente pela troca de áreas será detalhada mais adiante no Capítulo 5 – DAS MOTIVAÇÕES DA PROPOSTA DE PERMUTA.

2 – DA LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS DA PROPOSTA DE PERMUTA

Todas as áreas relevantes para análise desta proposta estão localizadas no Distrito de Porto Camargo, com acesso à Avenida Profª Walner Umbelina de Souza, última avenida mais

ao sul do distrito que dá acesso direto à rampa da marina de acesso ao Rio Paraná. Na Figura 1 abaixo, estão em destaque: a) em amarelo as áreas das Ruas Projetadas, atualmente sem saída, de titularidade da Prefeitura Municipal de Icaraíma-PR, b) em azul destacam-se as áreas dos lotes em nome da SOLICITANTE propostas para permuta com as ruas projetadas.

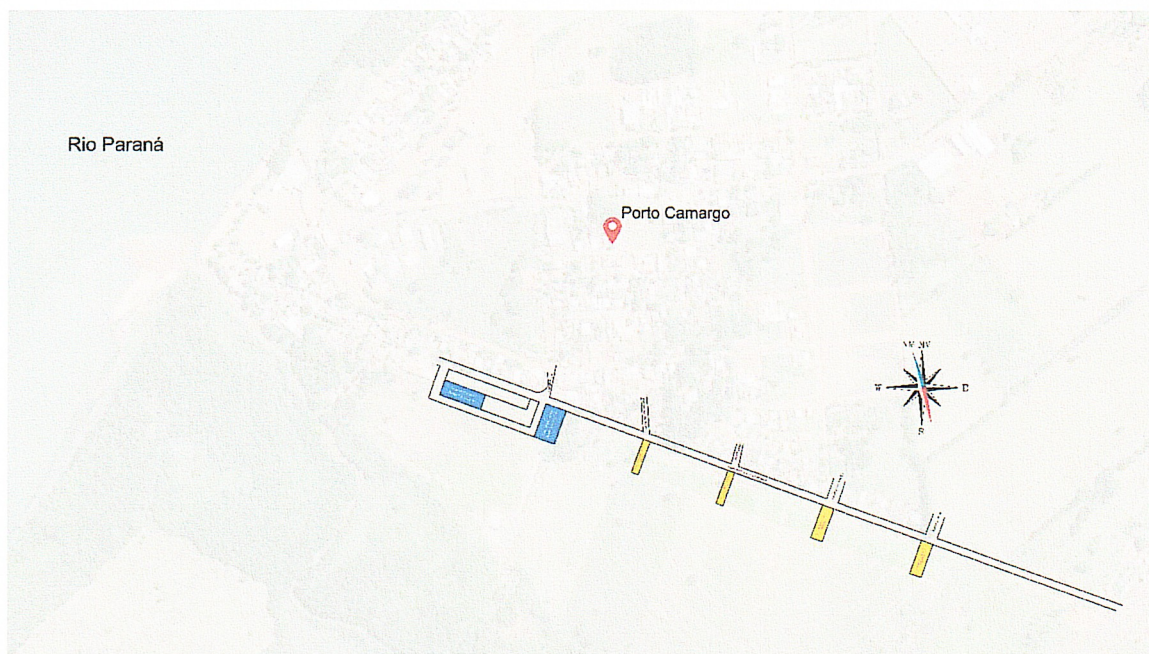


Figura 01 – Localização das áreas de proposta de permuta no Distrito de Porto Camargo. Em amarelo Ruas Projetadas, em Azul Lotes da Solicitante.

3 – DAS RUAS PROJETADAS

Referente às Ruas Projetadas de titularidade da Prefeitura Municipal de Icaraíma-PR, ao todo são 4 (quatro) lotes, denominados como ruas projetadas, atualmente trechos de ruas sem saída, vizinhas à propriedades rurais, e que somadas correspondentes à 3.712,00 m² de área, são elas:

- Rua Projetada 04/A – 1.160,00 m² – Matrícula 12.980
- Rua Projetada 05/A – 1.160,00 – Matrícula 12.981
- Rua Projetada 06/A – 696,00 – Matrícula 12.282
- Rua Projetada 07/A – 696,00 – Matrícula 12.983

A Figura 02 abaixo indica, em amarelo, a localização dessas áreas de ruas projetada.

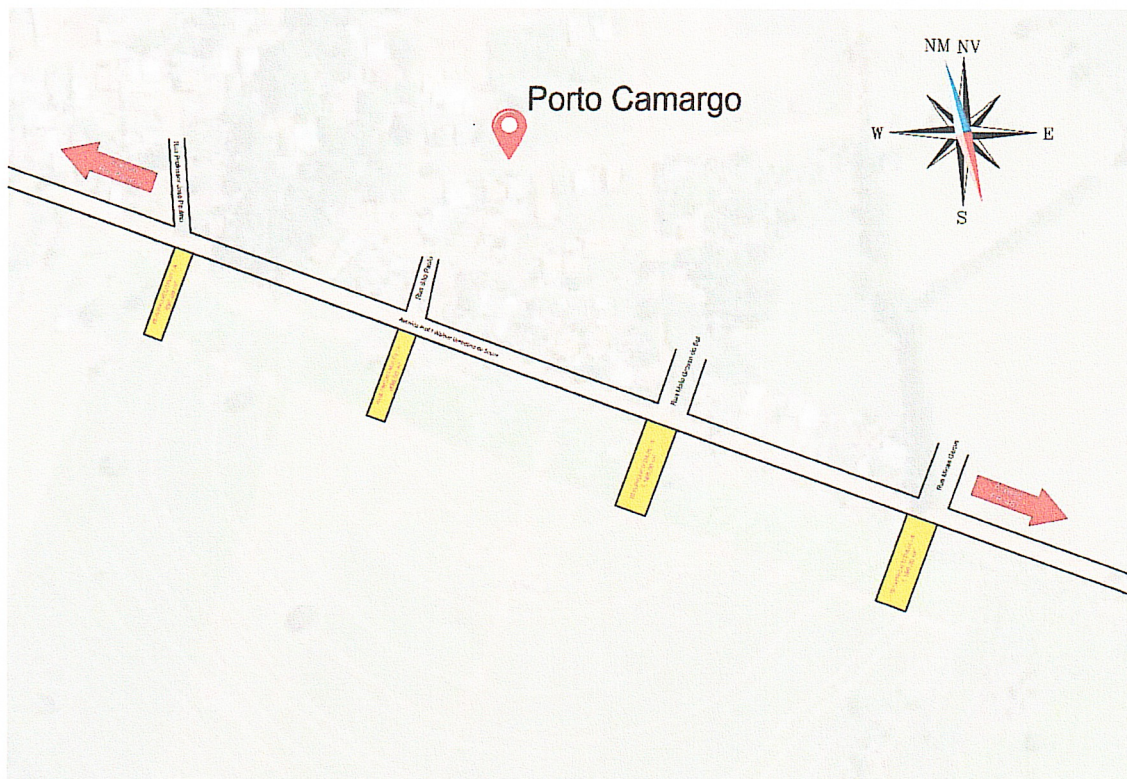


Figura 02 – Detalhamento da Localização das áreas das Ruas Projetadas, em amarelo, proposta de permuta, no Distrito de Porto Camargo de titularidade da Prefeitura Municipal de Icaraíma-PR – Área Total 3.712,00 m².

4 – DOS LOTES DA SOLICITANTE

Referente à área de lotes de titularidade da SOLICITANTE, ao todo são propostas 2 (duas) áreas a serem desmembradas das Quadras 46 A/B (Lote 46 A/B/01) e Quadras 47 A/B (Lote 47 A/B/01), que somadas correspondentes à 3.916,03 m² de área, são elas:

- Lote 46 A/B/01 – 2.080,03 m² – a ser desmembrada da Matrícula 12.975.
- Lote 47 A/B/01 – 1.836,00 m² – a ser desmembrada da Matrícula 12.976.

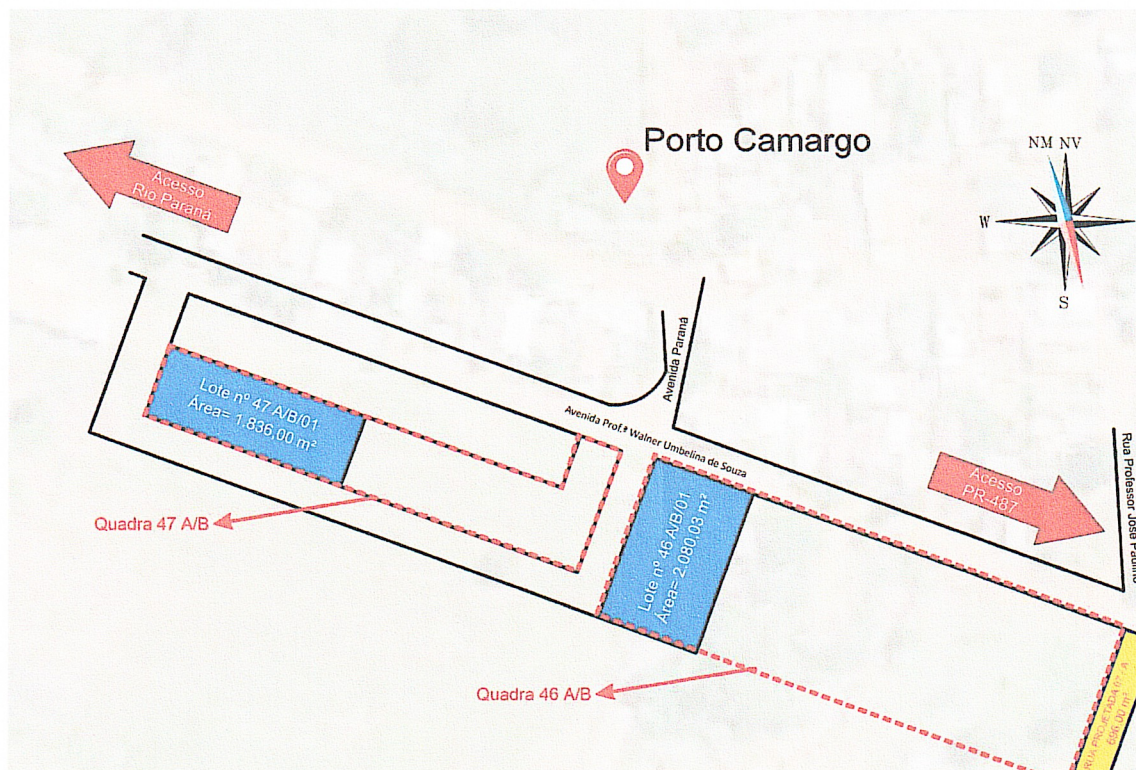


Figura 03 – Detalhamento da Localização das áreas de lotes, em azul, proposta de permuta, no Distrito de Porto Camargo de titularidade da Solicitante – Área Total 3.916,03 m².

5 – DAS MOTIVAÇÕES DA PROPOSTA DE PERMUTA

A empresa RVA-JRMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA deu entrada ao processo de análise junto ao Setor de Engenharia do município de Icaraíma-PR, para aprovação do empreendimento de condomínio fechado, denominado Riviera Home Resort, o qual deverá ser instalado no distrito de Porto Camargo, distrito esse reconhecidamente um forte ponto turístico do Estado do Paraná, e que propicia interesse comercial no mercado imobiliário da região.

A SOLICITANTE entra nesse cenário apenas como uma parceira, que fornecerá algumas áreas de sua titularidade ao empreendimento, para que sejam unificadas às demais áreas que irão compô-lo para seu desenvolvimento pleno.

Dessa forma, com a evolução dos estudos do empreendimento verificou-se a possibilidade de sinergia com a permuta de terrenos particulares da SOLICITANTE com terrenos públicos, ruas projetadas, que influenciam diretamente no desenho do perímetro do empreendimento Riviera Home Resort, mas que também podem trazer aspectos positivos ao município/distrito, se efetivada a permuta proposta. Tais aspectos são apresentados adiante.

5.1 – DA MOTIVAÇÃO DA PERMUTA PELO EMPREENDIMENTO

As figuras Figura 04 e Figura 05 abaixo apresentam o desenho do perímetro do empreendimento Riviera Home Resort SEM e COM a efetivação da permuta proposta nesta solicitação.

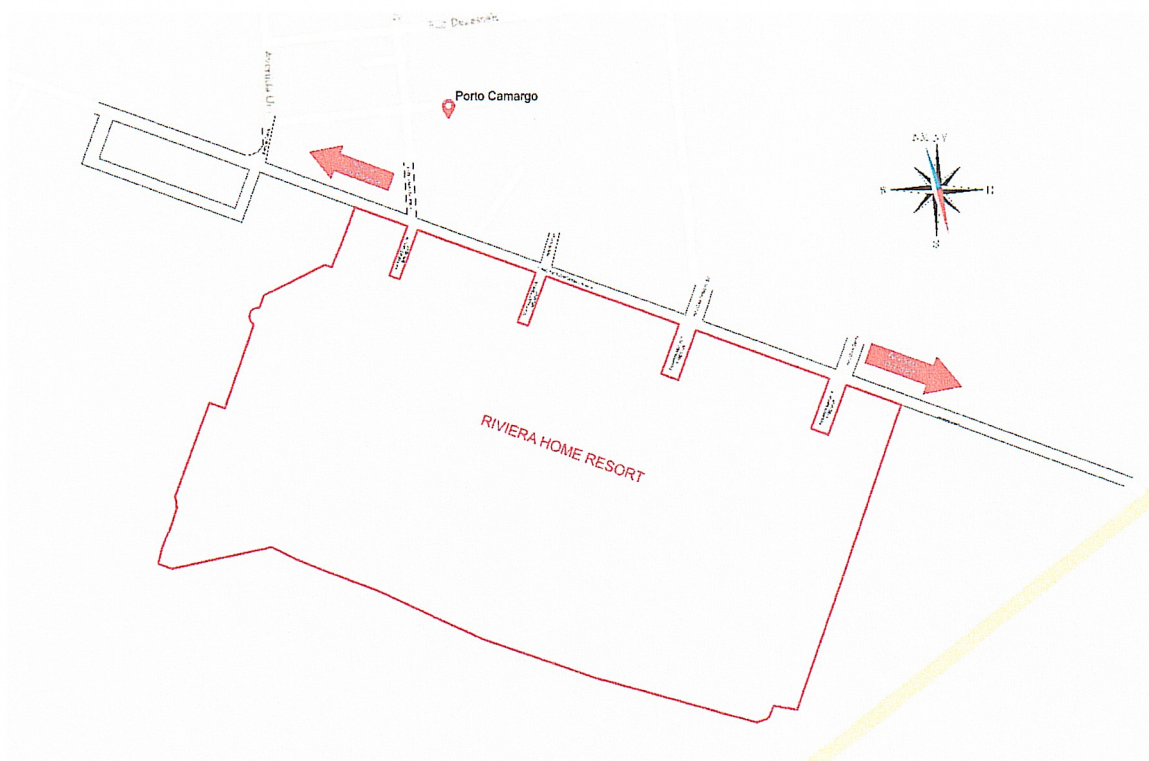


Figura 04 – Perímetro do empreendimento condomínio fechado Riviera Home Resort SEM permuta de áreas.

Perceba pela Figura 04 acima, onde não há permuta das áreas, que os 4 (quatro) lotes, denominados como ruas projetadas (Rua Projetada 04/A, Rua Projetada 05/A, Rua Projetada 06/A e Rua Projetada 07/A) ficam sem função objetiva de fornecer acesso à alguma localidade, pois encontrar-se-ão circundados pelo muros do empreendimento de condomínio fechado.

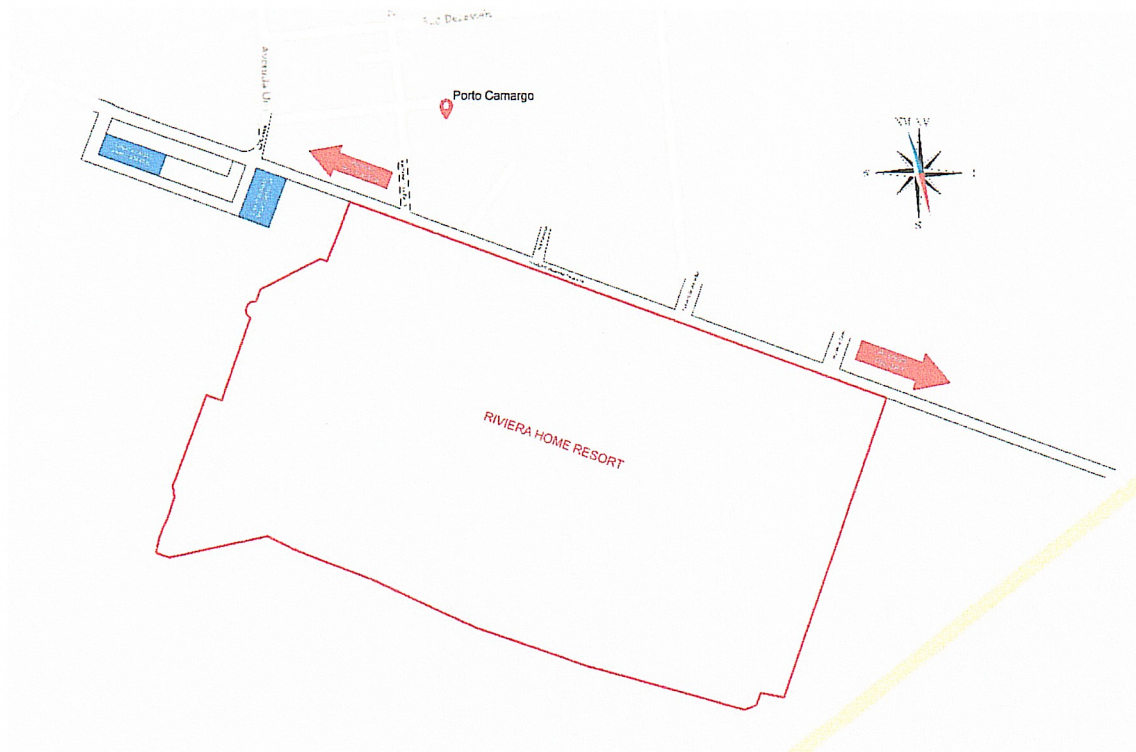


Figura 05 – Perímetro do empreendimento condomínio fechado Riviera Home Resort COM permuta de áreas.

Agora, pela Figura 05 acima, onde existe permuta das áreas, percebe-se que não há becos ou trechos de ruas circundados pelo muro do empreendimento, sendo este muro reto, uniforme, em toda sua extensão pela Avenida Profª Walner Umbelina de Souza, não havendo “dentes” ou sulcos em seu perímetro na extensão com a Avenida Profª Walner Umbelina de Souza e assim melhor aproveitamento interno para desenho do empreendimento, além das motivações para a municipalidade apresentadas na sequência.

5.2 – DA MOTIVAÇÃO DA PERMUTA PARA O MUNICÍPIO/DISTRITO

Elenca-se aqui o entendimento dos benefícios visualizados quanto a efetivação da permuta proposta dos 4 (quatro) lotes, denominados como ruas projetadas, (Rua Projetada 04/A, Rua Projetada 05/A, Rua Projetada 06/A e Rua Projetada 07/A), de titularidade da Prefeitura Municipal de Icaraíma-PR, pelos 2 (dois) lotes de titularidade da SOLICITANTE

5.2.1 – Da área útil Permutada

De imediato já se verifica um ganho para o município quanto a metragem proposta para a permuta. A área das 4 (quatro) ruas projetadas de titularidade do município de Icaraíma-PR (Rua Projetada 04/A, Rua Projetada 05/A, Rua Projetada 06/A e Rua Projetada 07/A), somadas, correspondem à 3.712,00 m², enquanto as 2 (duas) áreas oferecidas pela

SOLICITANTE somam-se 3.916,03 m², ou seja, o município de imediato já se beneficiaria com 204,03 m² a mais com esta permuta, sem ônus para o município.

5.2.1 – Perda na funcionalidade dos trechos de Ruas Projetadas

Os 4 (quatro) lotes, denominados como ruas projetadas de titularidade do município de Icaraíma-PR (Rua Projetada 04/A, Rua Projetada 05/A, Rua Projetada 06/A e Rua Projetada 07/A) perdem sua função objetiva de fornecer acesso, pois estarão circundados pelo muro do empreendimento Riviera Home Resort, não dando acesso efetivo a lugar algum. Pelo contrário inclusive, ao se manter trechos de ruas, sem função, murados em becos mantém-se pontos de atenção e controle quanto a:

1. Segurança: A sensação de isolamento é maior em ruas sem saída cercadas por muros, o que pode afetar a percepção e efetivamente ser um problema de segurança para os moradores.
2. Gestão de Resíduos: A coleta de lixo e outros serviços de resíduos pode ser mais complicada, exigindo planejamento adicional para garantir que os serviços sejam realizados de maneira eficiente, e garantir que os trechos de ruas projetadas, sem função, não virem depósitos de lixo pela população.
3. Estética e Urbanismo: A presença de muros pode impactar a estética da área e a integração com o restante da comunidade, o que pode ser um ponto negativo do ponto de vista do urbanismo.

5.2.2 – Da utilidade dos novos lotes permutados pelo município

Em observância ao mapa de localização dos 2 (dois) lotes oferecidos pela SOLICITANTE à municipalidade em troca dos 4 (quatro) lotes, denominados como ruas projetadas, extraem-se as seguintes vantagens ao poder público:

1. Da metragem dos lotes

Tanto o lote 46 A/B/01 com 2.080,03 m² quanto o lote 47 A/B/01 com 1.836,00 m² possuem grande metragem disponível o que flexibiliza seu uso para desenvolvimento de projetos urbanísticos arrojados, mais sustentáveis, e que demandem mais área útil como áreas de lazer, estacionamentos, áreas verdes entre outras infraestruturas públicas.

2. Da vizinhança do Lote 47 A/B/01

A área adjacente, vizinha, ao Lote 47 A/B/01 já é de titularidade do Município de Icaraíma-PR, e possui 2.736,00 m², indicado na cor amarela na Figura 06 abaixo. Essa adjacência permite com que o município unifique toda essa área se for de

interesse, chegando a uma área única total de 4.572,00 m², expandindo assim, ainda mais, as possibilidades de projetos para esta região da cidade.

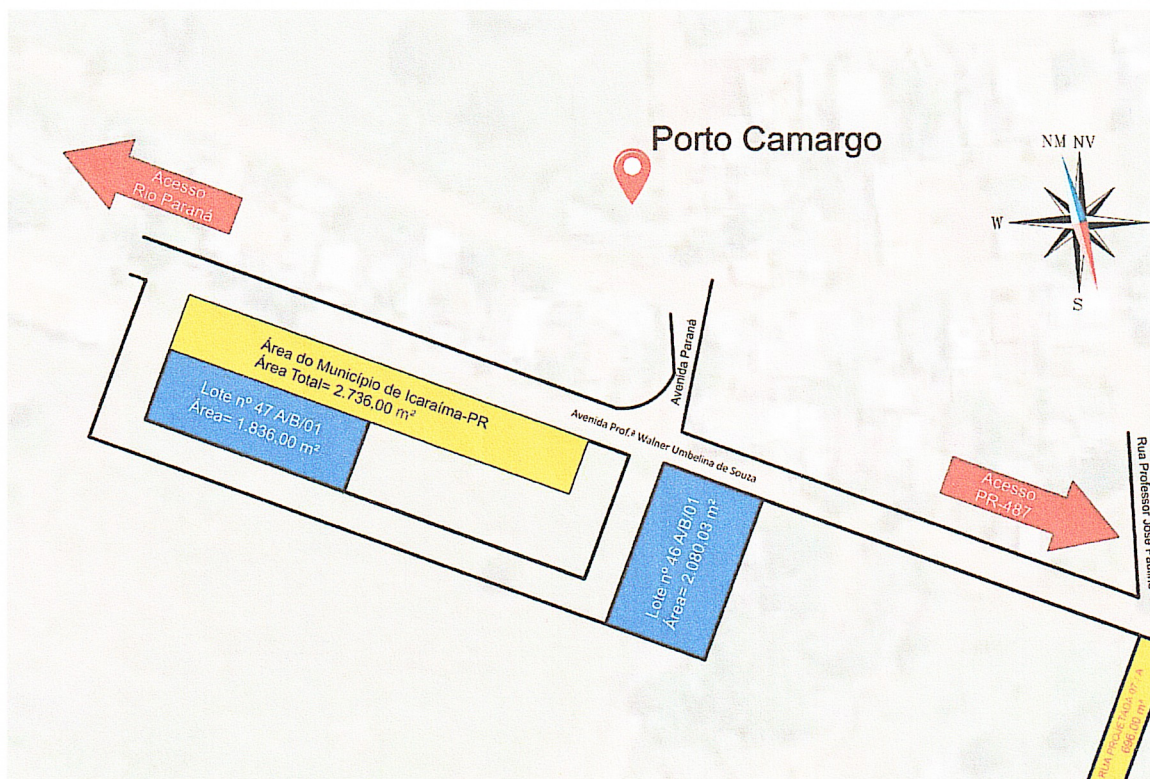


Figura 06 – Área adjacente ao Lote 4 A/B/01 de titularidade do Município de Icaraima-PR.

3. Da infraestrutura e acesso aos lotes 46 A/B/01 e 47 A/B/01

O entorno dos lotes 47 A/B/01 e 46 A/B/01 já são abastecidos com infraestrutura necessária para seu uso como água, luz e pavimentação anexa aos lotes, ou em sua proximidade, para uso imediato das áreas pelo município, o que reduz tempo e custos para os seus aproveitamentos.

5.2.3 – Do posicionamento e valorização dos novos lotes

Quanto ao posicionamento dos lotes 46 A/B/01 e 47 A/B/01 no distrito de Porto Camargo, quando comparados por exemplo aos trechos de ruas a serem permutados, entende-se que tais lotes são mais privilegiados quanto a sua localização, pois estão mais próximos ao Rio Paraná, mais próximos a regiões de potenciais investimentos de entretenimento para exploração por conta de turismo ou de interesse da população local.

6 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com isso, Exmo Sr. Prefeito de Icaraíma-PR, sem mais, reforçamos o inquestionável interesse da SOLICITANTE no desenvolvimento do distrito de Porto Camargo e região.

Resumidamente esta solicitação de análise de permuta apresenta de forma objetiva as motivações visualizadas pela permuta de 4 (quatro) lotes, denominados como ruas projetadas, trechos de ruas atualmente sem saída, correspondentes à 3.712,00 m², localizadas no distrito de Porto Camargo, de titularidade da Prefeitura Municipal de Icaraíma-PR, por 3.916,03 m² divididos em 2 (dois) lotes, bem localizados, em região próxima às ruas projetadas, e de titularidade da SOLICITANTE, de forma à integrar análise global, em andamento, do condomínio fechado, denominado Riviera Home Resort, a ser desenvolvido pela empresa RVA-JRMV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Os benefícios e motivações apresentados vão desde segurança, gestão de resíduos e urbanismo pela extinção de ruas sem função de acesso, até o destravamento de potenciais projetos de infraestrutura que demandem de área bem localizada, e com infraestrutura para a população do distrito de Porto Camargo.

Sem mais para o momento, solicitamos análise deste pedido, e renovo votos de elevada estima e distinta consideração.

MARCUS VINICIUS
FITZ
LUCHETTI:046692139
03

Assinado de forma digital por MARCUS VINICIUS
FITZ LUCHETTI:04669213903
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=34173682000318,
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,
ou=RFB e-CPF A1, ou=(EM BRANCO),
ou=presencial, cn=MARCUS VINICIUS FITZ
LUCHETTI:04669213903
Dados: 2024.10.24 11:42:52 -03'00'

Marcus Vinícius Fitz Luchetti / CPF: 046.692.139-03
Administrador
A.M.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA