Ref.: Processo Administrativo 2024/42638 BRAIR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

Solicitação de desafetação de vias públicas

O requerente BRAIR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI solicita desafetação de vias pública para segmentos projetados das Ruas Almirante Barroso e Paissandu, no bairro Petrópolis, nas antigas instalações do Silo da Companhia Estadual de Silos e Armazéns – CESA para fins de implantação de empreendimento misto. Atualmente os segmentos das vias mencionadas, embora não estejam abertas e operantes, são previstas no cadastro do loteamento, sendo mencionada nas matrículas do imóvel como confrontantes.

Conforme documentação acostada ao processo, a CESA encerrou suas atividades no local no ano de 2011, tendo este ficado subutilizado desde então. No ano de 2021, os atuais proprietários arremataram a área através de leilão, iniciando os procedimentos para a tomada de posse. No ano de 2024, houve a implosão e demolição das antigas estruturas do silo e desde então estão sendo feitos estudos para a sua nova ocupação. A intenção atualmente para a área é a implantação de um edifício de uso misto, com usos residenciais e comerciais ainda em fase de estudos de viabilidade.

Figura 1 - Localização da área na malha urbana. Fonte: Google Earth

Figura 2 - Poligonal da área em estudo. Fonte: Google Earth

O segmento da Rua Paissandu corresponde a uma área de 1680,00m², já o segmento da Rua Almirante Barroso representa 3635,24m², totalizando uma área de 5.315,24m² objeto do pedido de desafetação e alienação em favor do requerente. O requerente informa, através de Estudo Urbano e Estudo de Tráfego elaborados por técnicos responsáveis, que o projeto de acesso para o novo empreendimento não tem capacidade suficiente para a absorver toda a demanda de tráfego em um horizonte de 10 anos, sendo necessárias intervenções para o aumento de capacidade e melhorias, entretanto, tendo sido considerados esses impactos e adotadas medidas para compensação dos mesmos por parte do proponente, é possível a concretização da desafetação proposta.

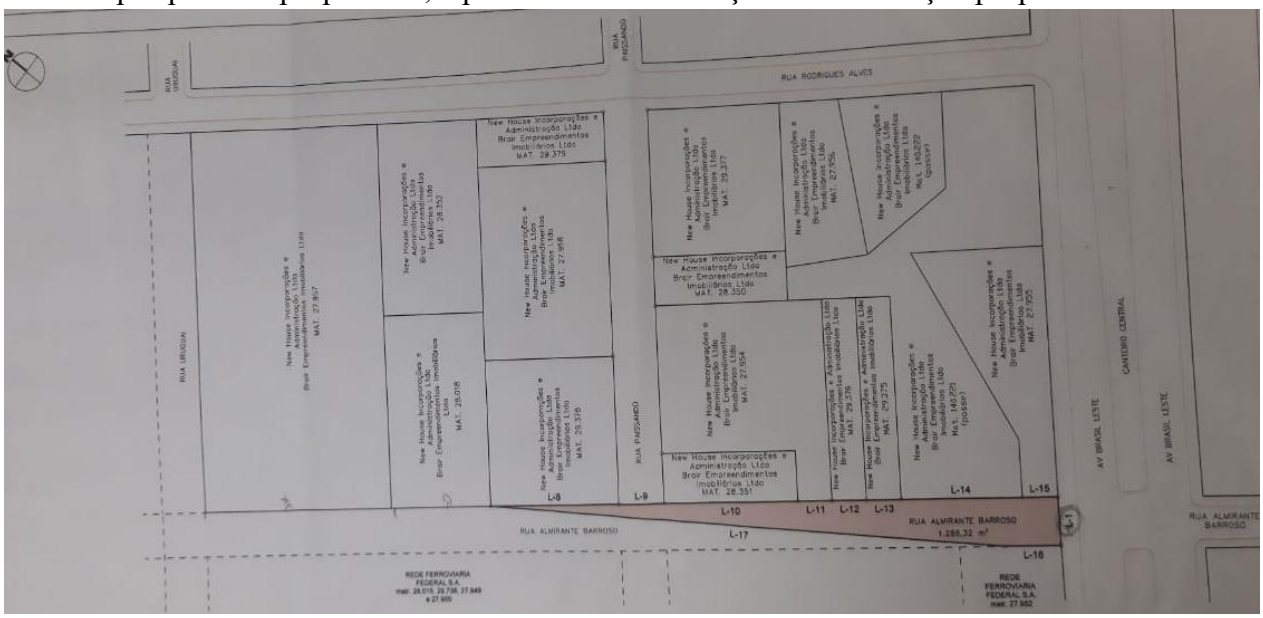

Figura 3 - Rua Almirante Barroso a ser desafetada. Fonte: Documentação do processo.

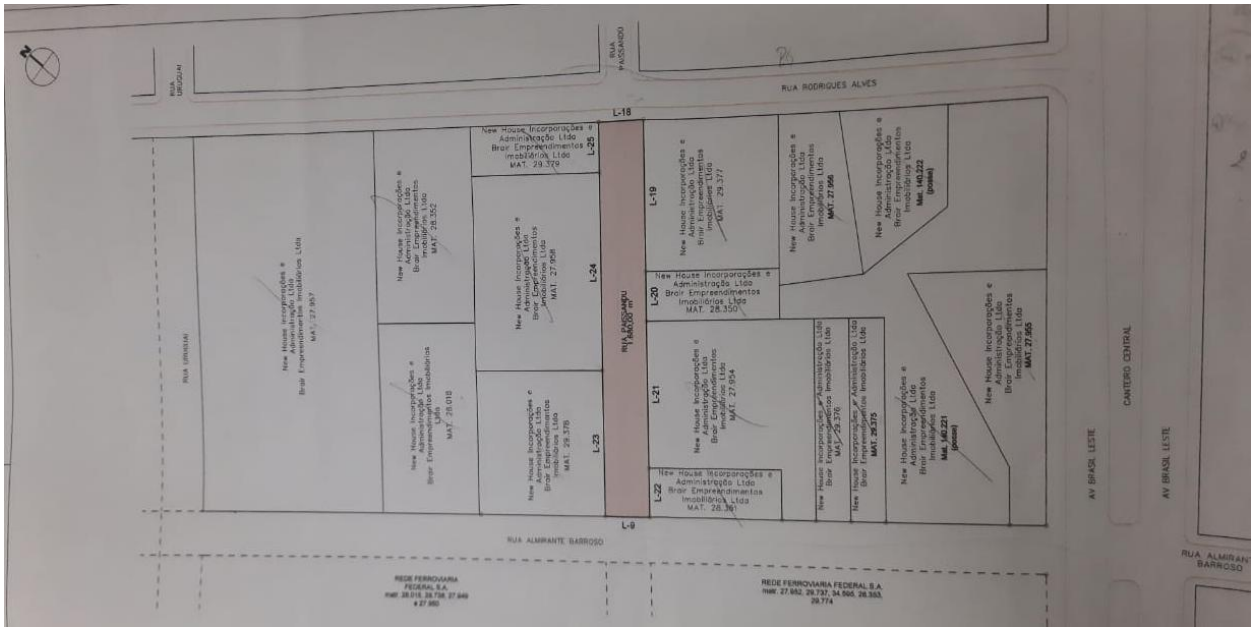

Figura 4 - Rua Paissandu a ser desafetada. Fonte: Documentação do processo.

Por se tratar de tema relativo à mobilidade urbana e trânsito do município, encaminhou-se o processo ao Grupo de Mobilidade, o qual realizou uma série de reuniões com a parte interessada, a fim de pensar em soluções para o sistema viário do local. Após um intenso trabalho, concluiu-se que era essencial criar uma conexão alternativa entre o bairro Petrópolis e o Centro, visando aliviar o trânsito na Avenida Brasil. Dado que essa conexão não poderia ser feita pela Rua Paissandu devido aos grandes desníveis e à ocupação prévia das áreas impactadas, os requerentes apresentaram duas alternativas de conexão pelo prolongamento da Rua Uruguai, que é adjacente à área em questão. Ambas as alternativas foram analisadas pela Coordenadoria de Transporte e Trânsito, que concluiu que a opção 1 era a mais viável, dado que, além de melhorar significativamente a fluidez do trânsito na região, essa solução também promoveria a regularização fundiária para cerca de oito famílias que residiam irregularmente na área que seria o prolongamento da Rua Uruguai.

Com isso em mente, os requerentes, por iniciativa própria, começaram a negociar diretamente com esses moradores para desocupar o local, reintegrar a via ao patrimônio do município e reassentar as famílias. Essas tiveram a oportunidade de escolher suas novas casas, ganhando mais qualidade de vida. Atualmente, todas as casas no local foram negociadas e estão em fase de demolição.

Figura 5 - Proposta de prolongamento da Rua Uruguai. Fonte: Documentação do processo.

De acordo com registro de reunião de Grupo de Mobilidade, datada de 24 de junho 2025, o mesmo foi favorável a desafetação das ruas Almirante Barroso e Paissandu, desde que haja a viabilização do prolongamento da Rua Uruguai, conforme é possível observar:

> "Essa desafetação tem interesse público de implantação do projeto, de regularização de área de ocupação, e de viabilização da abertura da Rua Uruguai. Está em pauta a abertura da Rua Uruguai. Questões topográficas, assim como a estrutura já existente, impede que seja feita a abertura da Rui Barbosa ou da Paissandu. Apesar da importância da abertura da Almirante Barroso, há outras possibilidades de circulação em tal rua, tornando prioritária a abertura da Uruguai"

Nesse sentido, observando todos os aspectos já elencados, a Secretaria de Planejamento se manifestou favoravelmente ao pedido, por entender que:

> "o futuro empreendimento trará benefícios para a cidade por meio do fortalecimento do setor de varejo e serviços, da geração d empregos e renda e tributos, bem como da oferta de moradia em um espaço planejado e devidamente urbanizado;
>
> as Ruas Almirante Barroso e Paissandu não tem perspectiva de implantação em virtude do entorno consolidade, cuja transformação exigiria desapropriações e intervenções em áreas privadas e comerciais;

> a perspectiva de abertura da Rua Uruguai, no trecho compreendido entre a Rua Manoel Portela e a Rua Rodrigues Alves representa amplo interesse público e resolve um problema crônico com o qual a cidade convive há muito tempo. A implementação efetiva da rua trará ganho significativo para toda a população, criando uma rota alternativa, inclusive, para veículos de grande porte que hoje circulam pela Avenida Brasil;
>
> a realocação das famílias que ocupavam a área da Rua Uruguai também se reveste de interesse público, dando condições mais dignas e adequadas para as famílias envolvidas e auxiliando o Município nessa importante tarefa".

Além disso, foi elaborado, pela Secretaria de Planejamento, laudo de avaliação imobiliária da área correspondente as vias e, por fim, sugeriu-se que, como contrapartidas pela desafetação, sejam consideradas os valores investidos até o momento na regularização fundiária para as famílias que ocupavam o trecho projetado da Rua Uruguai, bem como a implantação do prolongamento desta no trecho compreendido entre a Rua Rodrigues Alves e a Rua Manoel Portela.

Em atendimento ao parecer da SEPLAN, a Procuradoria Geral do Município se manifestou indicando, depois de vasta análise as legislações acerca do tema, que é viável a desafetação e alienação das hipotéticas vias públicas, através de lei municipal. Conforme recorte do parecer abaixo:

> "Em resumo: a) é viável a desafetação e alienação das hipotéticas vias públicas, através de lei municipal; b) o interesse público para a desafetação e alienação deve estar presente nas manifestações da Secretaria de Planejamento, a considerar a abertura da Rua Uruguai; c) é possível que o valor apurado na avaliação técnica da SEPLAN acerca dos imóveis a serem desafetados/alienados seja aplicado nas obras de abertura da Rua Uruguai e demais ações para sua efetivação, desde que o valor orçamentado nos padrões dos orçamentos públicos municipais seja igual ou superior ao valor da avaliação dos imóveis (sugere-se um objetivo memorial descritivo a fm de explicar o orçamento consignado nas fls. 398-401), o que deve ser ratificado pela SEPLAN; d) é necessário, antes do encaminhamento do projeto de lei, a manifestação do CMDI em audiência pública".

Sendo assim, tendo em vista o disposto acima, considerando o parecer da Secretaria de Planejamento, da Procuradoria Geral do Município bem como do Grupo de Mobilidade, o processo foi encaminho ao CMDI na data de 16 de julho de 2025, o qual, após análise, deliberou pela APROVAÇÃO do pedido, conforme ata da sessão de número 279.