REQUERIMENTO Nº 117 /2025

Câmara Municipal de Congonhas
PROTOCOLO GERAL 1018/2025
Data: 15/04/2025 - Horário: 09:15
Legislativo

Exmo. Sr.
Averaldo Pereira da Silva
Presidente da Câmara Municipal de Congonhas

A Vereadora que o presente subscreve, em conformidade com as normas regimentais vigentes, ouvido o Plenário e considerando o disposto na Lei Municipal nº 4221, de 29 de novembro de 2023 (Código de Obras), diante das diversas intervenções realizadas no imóvel público objeto de permissão de uso outorgada à COOPERTRAN LTDA. – conforme o processo administrativo nº 18.263/2024, requer a Vossa Excelência que solicite ao setor de fiscalização de obras do município que realize a vistoria técnica no local, com emissão de relatório conclusivo, bem como a adoção das medidas necessárias para exigir o cumprimento integral da legislação urbanística e de segurança vigente e que preste os seguintes esclarecimentos:

1. Da Regularidade Técnica e Responsabilidade Profissional Nos termos do art. 11 do Código de Obras, solicita-se a exigência de apresentação das seguintes documentações:

- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) dos profissionais responsáveis pelo projeto arquitetônico e pela execução das obras;
- ART dos responsáveis por projetos complementares (estrutural, drenagem, SPDA, acessibilidade, prevenção e combate a incêndio, etc.);
- Certidão de responsabilidade técnica da empresa executora, se for o caso.

2. Do Projeto Arquitetônico e Complementares, requer a apresentação, análise e conferência dos seguintes projetos:

- Projeto arquitetônico detalhado, contemplando todas as edificações existentes, localização dos contêineres e da bomba de combustível;
- Projeto estrutural;
- Projeto de drenagem pluvial;
- Projeto de acessibilidade;
- Projeto de SPDA;

- Projeto de prevenção e combate a incêndio, com protocolo junto ao Corpo de Bombeiros;
- Plano de movimentação de terra;
- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Anuência da concessionária da BR-040, caso haja influência direta na faixa de domínio rodoviário ou afastamento inferior ao mínimo legal.

3. Das Patologias Construtivas e Irregularidades Identificadas Com base em vistoria fotográfica e documental prévia, observam-se as seguintes irregularidades a serem objeto de apuração e notificação: Escadas sem guarda-corpo, corrimão ou largura mínima conforme art. 88 e art. 93;

- Acesso de pedestres sem sinalização, pintura ou acessibilidade;
- Acúmulo de água no pátio e ausência de sistema de drenagem eficaz;
- Caixas abertas ou inacabadas, sem sinalização, representando risco à integridade física;
- Instalação de bomba de combustível sem comprovação de licenciamento ambiental ou autorização técnica;
- Instalações elétricas expostas e desprotegidas;
- Contêineres degradados por intempéries;
- Banheiros sem divisórias e sem itens mínimos de acessibilidade;
- Obstrução do passeio público por tapumes e taludes, forçando pedestres a transitarem pela via pública;
- Ausência de placa de obra com alvará vigente; Falta de descrição dos serviços efetivamente ofertados no local.

4. Da Classificação das Edificações Nos termos dos arts. 126 e 139, o imóvel abriga edificações especiais (posto de combustível e contêineres), exigindo:

- Área administrativa;
- Sanitários para público e funcionários com dimensões mínimas;
- Vestiários com chuveiro;

- Sistemas de combate a incêndio conforme normas técnicas;
- Respeito às distâncias mínimas previstas no art. 141 quanto à instalação da bomba de combustível.

5. Da Conclusão e Providências Solicitadas
Diante do exposto, solicito que o Setor de Fiscalização:

- Realize vistoria técnica urgente no imóvel;
- Solicite à permissionária a apresentação de toda a documentação técnica, legal e ambiental referente a instalação de bombas e tanque de combustível.
- Encaminhe parecer conclusivo sobre a conformidade das obras com o Código de Obras vigente.

Congonhas, 15 de abril de 2025.

Simônia Maria de Jesus Magalhães
Vereadora

LAUDO TECNICO

Imóvel: Pátio de carretas do bairro Pires em Congonhas

Endereço: Rua José Lopes Ferreira, Rua Antônio F da Costa e BR040

Congonhas, 14 de Abril de 2025

LOCALIZAÇÃO DO IMOVEL:

Rua José Lopes Ferreira, Rua Antônio F da Costa e BR040

Bairro Pires

Congonhas.



Figura 01: Delimitação da obra.

ESTUDO DO ZONEAMENTO:

O imóvel acima descrito, de propriedade do Município de Congonhas, iniciou sua construção em meados de 2024, sendo localizado no Zoneamento ZUR 01:

I- Zona de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR1: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, lotes com área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados), testada mínima de 10m, edificações com até 04 (quatro) pavimentos, destinadas aos usos também institucional, comercial e de prestação de serviços. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR1 estão definidos no quadro a seguir:

QUADRO I- ZUR1
Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo –2,2
Afastamento lateral mínimo - 1,50m ou na divisa com altura máxima de 7,0m
Afastamento frontal mínimo - 1,50m
Afastamento de fundo mínimo - 1,50m
Taxa de permeabilidade mínima. - 15%



Figura 02: Mapa de zoneamento do bairro Pires

Conforme imagem 02, o imóvel está localizado no Zoneamento ZUR01, possuindo trechos no ZUPP (zona urbana de preservação permanente) e proximidade com ZEP 1 (zona especial de projeto).

Necessário apresentar certidão de inteiro teor do terreno para comparação de suas medidas perimetrais para comparação do perímetro que foi sitiado pela obra.

CODIGO DE OBRAS 4221 DE 29 DE NOVEMBRO DE 2023

- Fazendo uso do código de obras do Municipio, se faz necessário: apresentar ART dos responsáveis pela elaboração do projeto, juntamente com o responsável pela ART de execução de obras, conforme art 11 abaixo:
- Projeto arquitetônico contemplando todos os elementos construtivos, como localização da bomba de combustível, local de instalação dos containers, todas as edificações existentes para possível conferencia com o código de obras.

Art. 11. *São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações, os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade.*

Parágrafo único. Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto nesta Lei e na legislação urbanística vigente.

Art. 126. *São consideradas edificações especiais:*

V - postos de combustíveis;

IX - edificações em madeiras ou contêiner;

Postos de Combustíveis

Art. 139. *Os estabelecimentos comerciais para venda de derivados de petróleo, álcool combustível e os que prestam serviços de lavagem e lubrificação deverão dispor de modo complementar:*

I - área administrativa para o funcionamento do estabelecimento;

II - instalações sanitárias, separadas por sexo, para uso do público e separadas das instalações dos funcionários, com área mínima de 1,50m2 (um metro quadrado e cinquenta decímetros quadrados), para cada cômodo, conforme tabela II e IV do anexo I;

III - vestiários dotados de chuveiro, separados por sexo, para uso do pessoal de serviços, com área mínima de 4,00m2 (quatro metros quadrados), conforme tabelas II e IV do anexo I; e

IV - dispositivos para prevenção e combate a incêndios, de acordo com as exigências da legislação pertinente.

- Necessário apresentar art de projeto estrutural, projeto de drenagem, projeto de acessibilidade, projeto de prevenção e combate a incêndio, projeto de SPDA, EIV, protocolo do projeto de prevenção e combate a incêndio no sistema do corpo de bombeiros e plano de movimentação de terra.

Art. 141. As bombas de abastecimentos de combustível com seus respectivos depósitos deverão observar as seguintes distâncias mínimas:

I - 7,00m (sete metros) a partir do alinhamento do logradouro público;

II - 5,00m (cinco metros) de qualquer ponto da edificação; e

III - 5,00m (cinco metros) das divisas laterais e dos fundos.

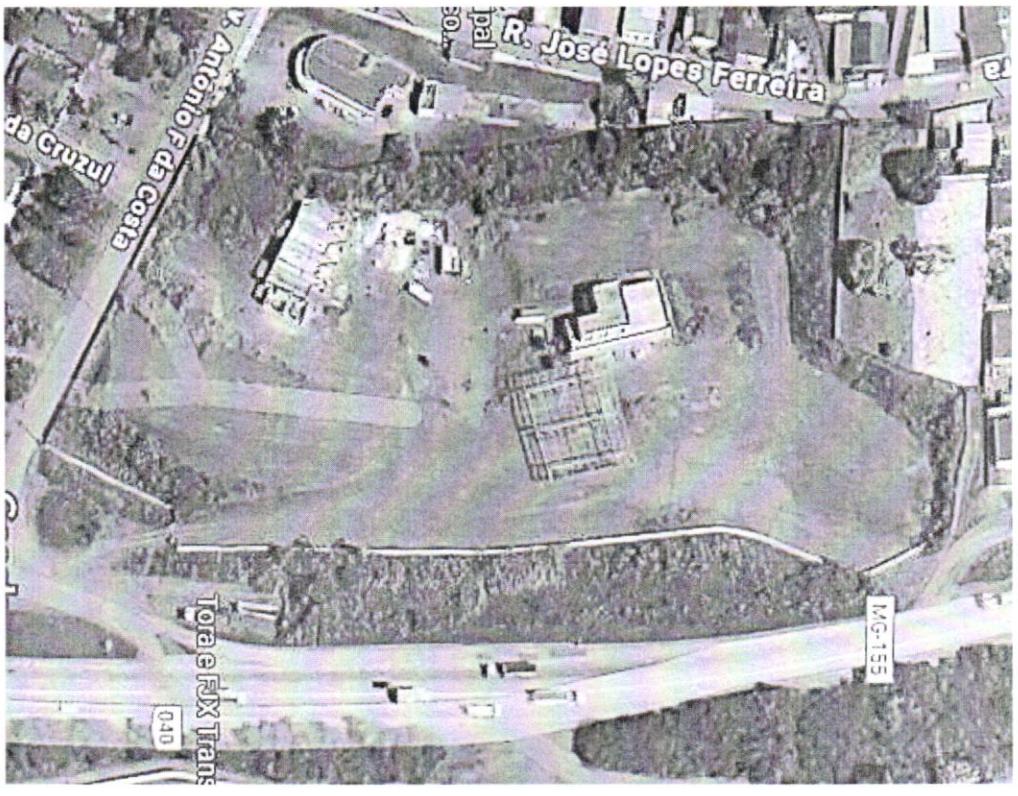


Figura 03: Imagem aérea do google.



Figura 20 e 21: Containers

Os containers já possuem indícios de degradação devido ao mal armazenamento e exposição a intempéries.



Figura 22: Placa de obra

PATOLOGIAS DO IMOVEL:



Figura 04 e 05: Escadas sem guarda-corpo e corrimão, além do desnível superior a 1,00m sem o devido guarda-corpo.

Ausência de guarda-corpo e corrimão,

Escada com largura inferior a 1,20m, conforme Art. 88:

Art. 88. As escadas de acesso nos prédios edificados após esta Lei deverão ter as seguintes medidas de largura livre:

II - Para uso coletivo, no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

Art. 93. Todas as escadas deverão ser guarnecidas de guarda-corpo e corrimão.



Figura 06 e 07: Acesso de pedestres ao prédio sem devida sinalização.

Ausência de pintura demonstrando os acessos de pedestres, além da não instalação de elementos de acessibilidade.

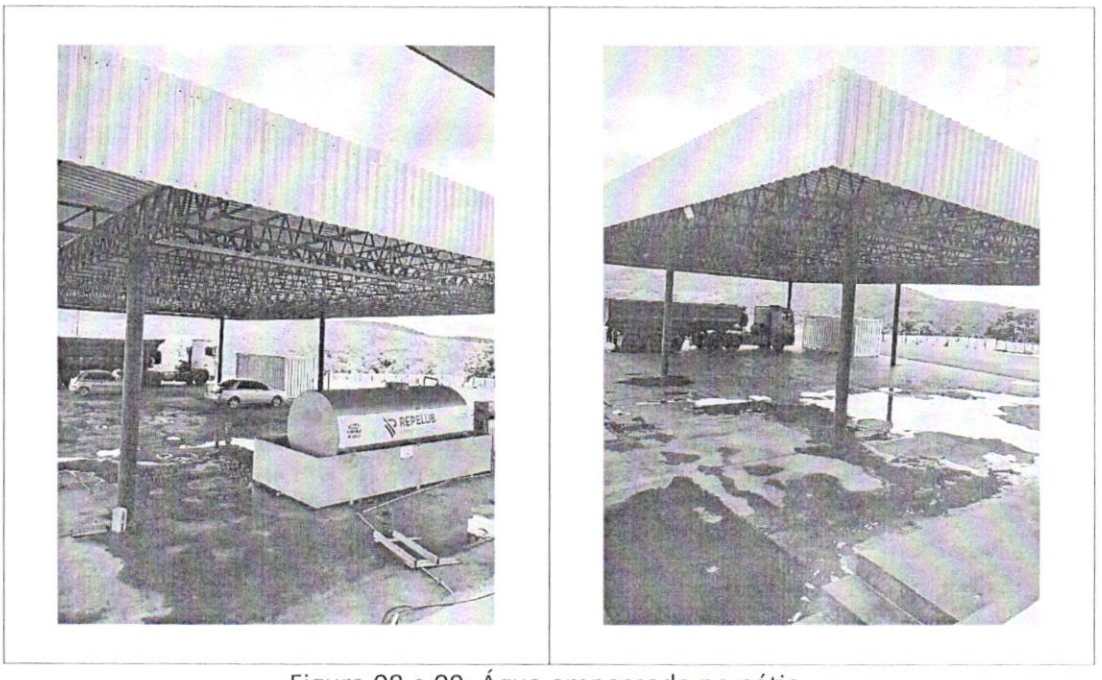


Figura 08 e 09: Água empossada no pátio.

Ausência ou ineficácia de sistemas de drenagem.

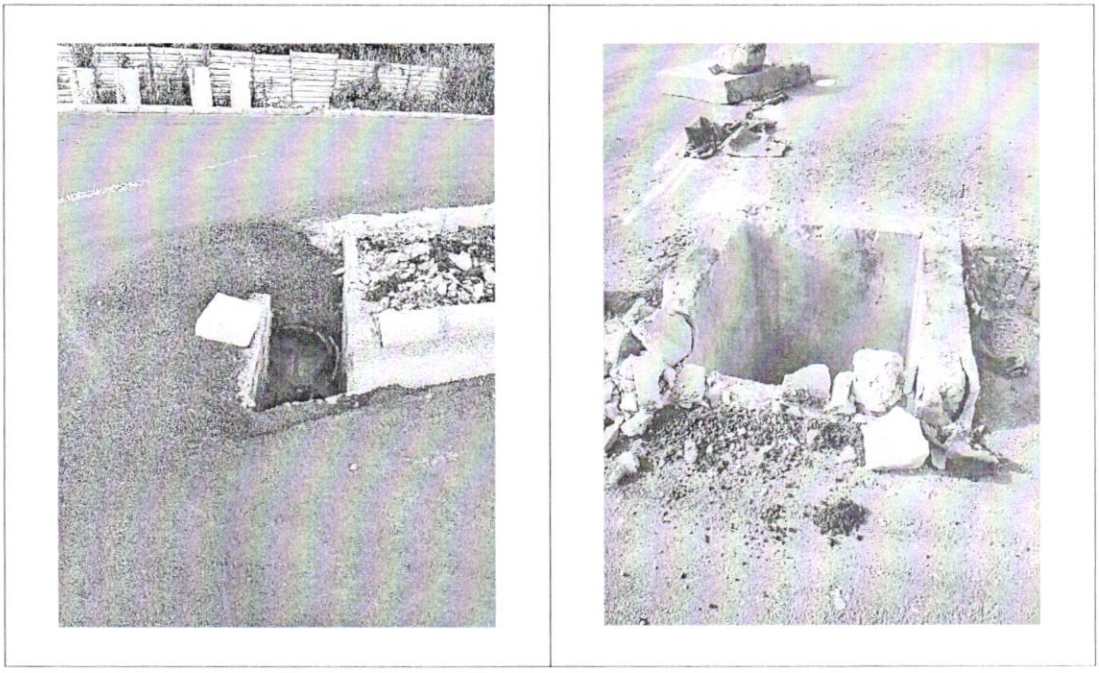


Figura 10 e 11: Caixas sem a devida tampa ou grelha.

As caixas executadas nas imagens, além de não finalizadas não estão sinalizadas, causando riscos aos transeuntes e aos veículos que transitam.

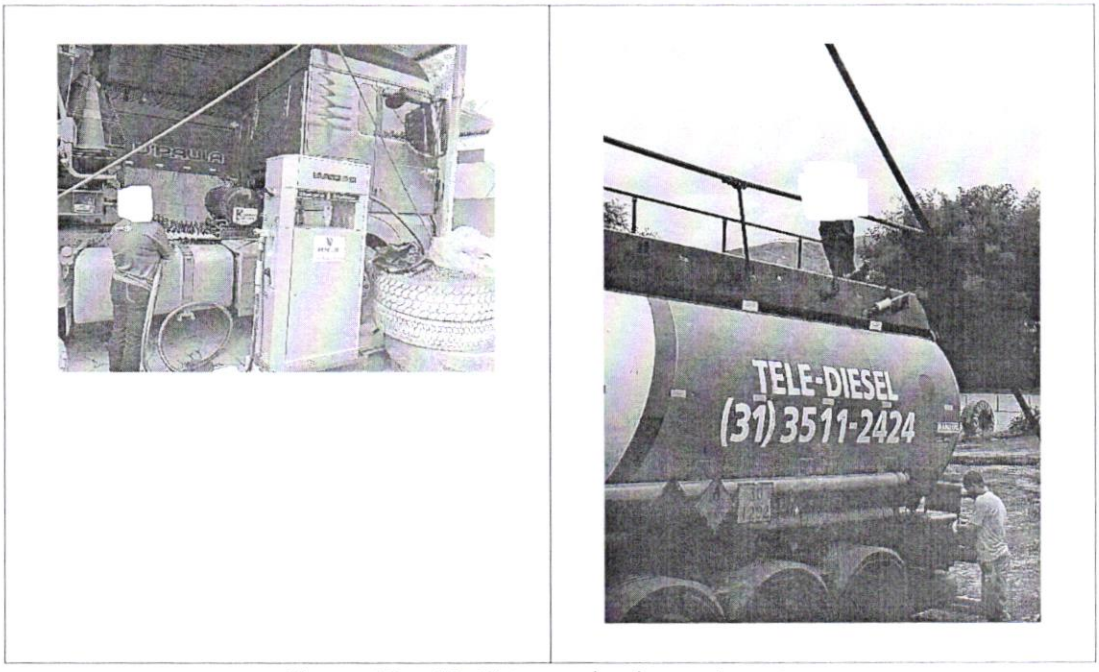


Figura 12 e 13: Sistema de abastecimento.

Bomba de combustível e abastecimento do tanque do pátio.

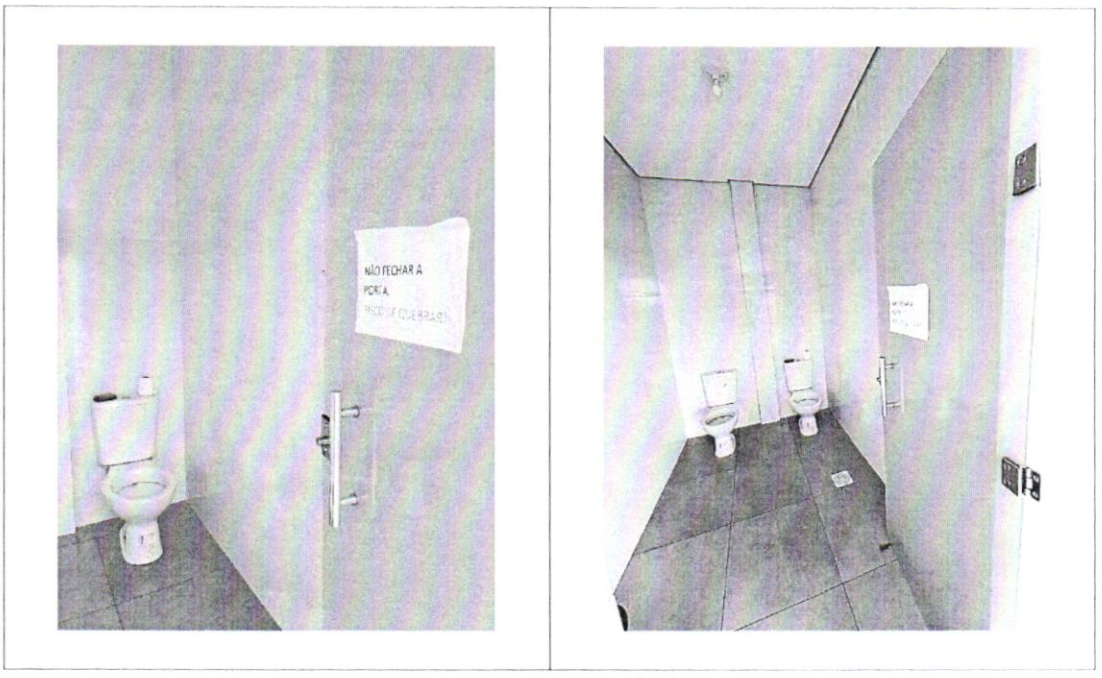


Figura 14 e 15: Banheiro

O banheiro demonstrado nas imagens 14 e 15, não possuem a devida divisão entre os sanitários, além da placa colada na porta informando que a mesma não deve ser fechada, demonstrando a falha na instalação.



Figura 16 e 17: Fiação elétrica

A fiação elétrica quando não instalada corretamente, ou não protegida de intempéries podem causar diversos problemas a edificação, desde riscos de incêndio, curto-circuito, danos à estrutura além de riscos aos trabalhadores que não sabem da existência da mesma e prestam serviços próximos.

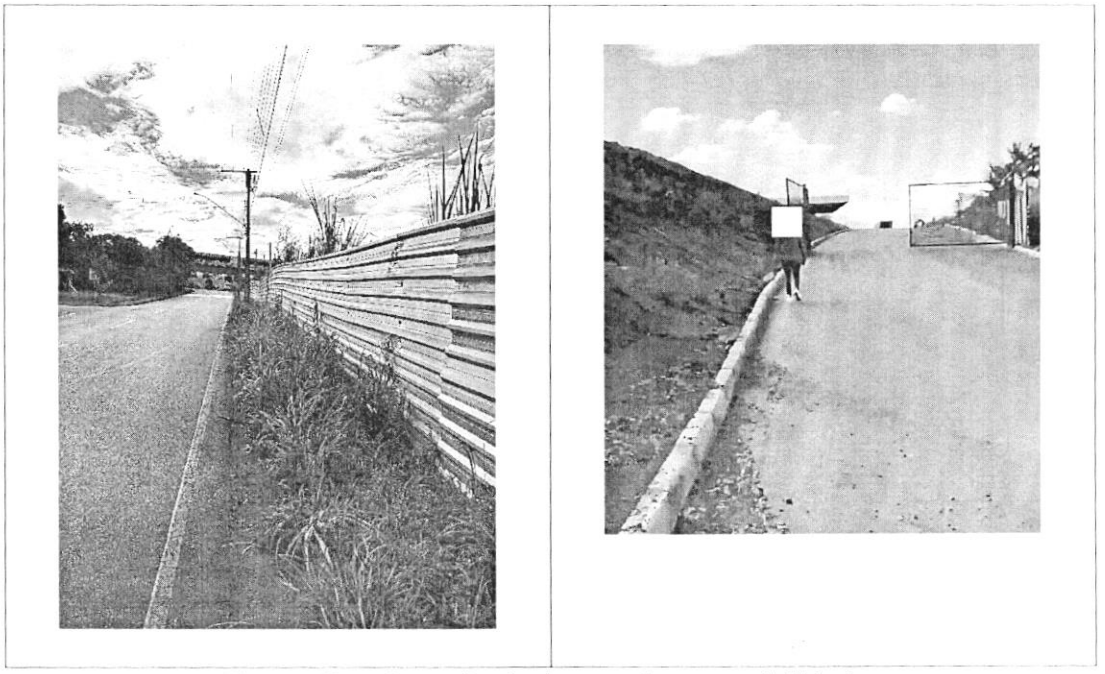


Figura 18 e 19: Ausência de passeio e acessibilidade.

A instalação do tapume em telha metálica, invadindo calçada, além da obstrução com mato, obrigando os pedestres a transitar na via.

Na outra imagem, o talude invade o espaço da calçada, também obrigando os transeuntes a utilizar a via juntamente com os veículos.

Apresentar projeto anterior aprovado e a proposta da reforma, para possível comparação dos elementos construtivos que sofreram alteração caracterizando o imóvel como reforma.

CONCLUSÃO:

O imóvel descrito como pátio das carretas, além do estacionamento oferece ambientes como escritório, bomba de combustível entre outros.

Se faz necessário descrever todos os serviços ofertados no local, além do projeto arquitetônico e projetos complementares, o protocolo do projeto de prevenção e combate a incêndio no sistema do corpo de bombeiros e a certidão de inteiro teor e levantamento topográfico com a locação das construções existentes com as devidas medidas perimetrais.

Itens de segurança como guarda-corpo e corrimão não foram instalados.

Banheiros acessíveis e demais itens que tornem o ambiente acessível como o acesso para o 1° pavimento não foram executados.

Apresentar EIV.

Anuência da BR040 caso o imóvel não possua o afastamento mínimo ou cause influência.