



Processo Administrativo nº 050-2021

Proprietário: GMA 2 – Incorporações e Construções SPE LTDA

Projeto: Construção de Um Conjunto Residencial com 514 Unidades.

LAUDO DE ANÁLISE PRÉVIA

As condicionantes aqui tratadas são baseadas nas Legislações Municipais abaixo discriminadas:

- 1) Lei nº 424/2001 – Código de Obras e Urbanismo do Município.
 - 1.1) Do Título IV – Das Edificações em Terrenos e Lotes (Do Capítulo I ao Capítulo III).
 - 1.2) Do Título VI – Dos Elementos Componentes da Edificação (Do Capítulo I ao Capítulo XI).
 - 1.3) Do Título VII – Das Instalações (Do Capítulo I ao Capítulo III).
 - 1.4) Do Título VIII – Das Edificações Especiais (Capítulo I – Das Habitações Coletivas).
 - 1.5) Do Título X – Do Uso do Solo (Capítulo I – Dos Arruamentos)

- 2) Lei nº 860/2017 – Os lotes passam a ter testada mínima de 8,00 m (oito metros) e área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

Diante das análises verificadas, observamos que as Quadras nºs 13, 14 e 15 possuem lotes com testada e área inferiores as mínimas, conforme Lei nº 860/2017. Além do mais, as medidas dos lotes nas suas confrontações estão impossibilitadas de serem avaliadas, vide art. 43 ao 47, da Lei nº 424/2001. Constam ainda a ausência de um quadro de áreas, distribuindo a área total do empreendimento em área dos lotes, áreas comuns, arruamentos, área verde e área de preservação permanente, com seus respectivos percentuais.

Conforme legislação, referente aos arruamentos, as ruas particulares são consideradas como vias locais e a largura definida em projeto está abaixo da mínima, nos termos do art. 140, da Lei nº 424/2001.



Com relação as “ torres de apartamento” e ao projeto das casas, é que se apresente a planta de locação para que possamos avaliar com exatidão se os recuos mínimos bem como taxa de ocupação estão em conformidade com a legislação. Verifica-se ainda que as dimensões mínimas de construção não estão sendo obedecidas, conforme art. 71 da Lei nº 424/2001.


Pendente ainda o quadro de esquadrias e defini-las em planta baixa, para que se possa avaliar as áreas de iluminação e ventilação, como também o pé-direito nos ambientes de sala e quarto e áreas mínimas serem respeitadas, conforme art. 71, da Lei nº 424/2001.

Constata-se que o “hall” principal de entrada dos apartamentos apresenta largura de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e comprimento de aproximadamente 48,00 m (quarenta e oito metros), medido com a escala devido à ausência de cota. Conforme o art. 55, da Lei nº 424/2001, a largura deveria ser de no mínimo 3,05 m (três metros e cinco centímetros) – bem superior a apresentada –, e a observância de que as circulações com extensões superiores a 10,00 m (dez metros) deverão receber luz e aeração natural.

Diante do exposto, considerando as ponderações acima apresentadas, as orientações pessoalmente prestadas ao representante técnico da Empresa, bem como ao estrito cumprimento das leis municipais, solicitam-se à Interessada que se proceda com a máxima urgência novas adaptações ao projeto em análise para a aprovação em definitivo da licença de construção – alvará de construção.]

É o relatório.

Lucena (PB), 08 de julho de 2021


José Luciano Menezes da Cunha
Diretor de Obras
MAT: 31531

Recebido em 09/07/2021
