

**CONPLAM**  
**CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE**

Processo nº: **032608/2007-90**

Interessado: **Moura Dubeux Engenharia S/A**

Grupo/Assunto: **Alvará / Construção**

**HISTÓRICO / RELATO:**

O presente processo teve início em 19/10/2007, quando a empresa Moura Dubeux Engenharia S/A, CNPJ nº 012.049.631/0001-84, requereu junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo - SEMURB o licenciamento urbanístico e ambiental em caráter definitivo (fl. 02 e 02v), e a Licença de Instalação (fl. 03), para a construção de um edifício residencial multifamiliar do tipo *flat*, em terreno localizado à rua Jundiáí, s/n, no bairro Tirol, nesta capital (ver fl. 14). A edificação foi projetada da seguinte: Pavimento semi-enterrado com estacionamento; Pavimento térreo com estacionamento, portaria, recepção, estar, administração, guarda-volumes e lavanderia; Primeiro pavimento com área de lazer contendo salão de festas, ginástica, piscina e sauna, e ainda 34 pavimentos tipo perfazendo um total de 170 flats, sendo destes 136 apartamentos com área construída de até 50 m<sup>2</sup> e 34 com aproximadamente 80 m<sup>2</sup> de área construída.

O empreendimento projetado foi apresentado com as seguintes características:

- Área do terreno = 2.392,27 m<sup>2</sup>;
- Área total de construção = 19.995,65 m<sup>2</sup>;
- Área de projeção = 1.711,20 m<sup>2</sup>;
- Área permeável = 481,20 m<sup>2</sup>;
- Índice de aproveitamento = 5,28;
- Taxa de ocupação = 71,53%;
- Taxa de permeabilidade = 20,12%;
- Recuo Frontal = 9,70 m;



projetos/documentos os quais passamos a identificar e apreciar:

1. **CD com a cópia do Projeto Arquitetônico** (fl. 04).
2. **Autorização para Expedição de Alvará de Construção** (fl. 05), datado de 15/08/2007, na qual o Sr. Hanna Yousef Emile Safieh, autoriza a empresa Moura Dubeux Engenharia S/A a solicitar e obter o alvará de construção em nome desta, de um edifício que será construído em um terreno de sua propriedade, situado à rua Jundiáí, s/n , Tirol, nesta capital.
3. **Certificado de Autorização n ° 001/07** (fl. 06), datado de 08/02/2007, emitido pela Urbana – Cia. de Serviços Urbanos de Natal, que certifica que a empresa Renatal Instalações Prediais Ltda é cadastrada na Urbana, estando autorizada a realizar a coleta de resíduos sólidos especiais no município de Natal, no período de 08/02/2008 a 08/05/2008, como também fazer a destinação final dos resíduos conforme Lei Municipal nº 4.748/96.
4. **Anotação de Responsabilidade Técnica - ART** do Eng. civil George Medeiros Lyra (fl. 07), registrada em 26/07/2007, referente à execução de um prédio residencial tipo flats com 170 UH, totalizando 16.968,30m<sup>2</sup> de área de construção.
5. **ART** da Arq. e Urbanista Lílian Roriz Carvalho Pantoja (fl. 08), registrada em 19/10/2007, referente à responsabilidade técnica pela elaboração do RIV, RITUR e PAC.
6. **ART** complementar do Eng. civil George Medeiros Lyra (fl. 09), registrada em 19/10/2007, referente à execução de um prédio residencial tipo flats com 170 UH, aumentando a área em 27,35m<sup>2</sup>, alterando a área apresentada anteriormente que era de 16.968,30m<sup>2</sup> para 16.995,65m<sup>2</sup> que passa ser a área total de construção do projeto.
7. **Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 109.369 - Específica de Imóvel** (fl. 10), datada de 01/10/2007, em nome de Hanna Yousef Emile Safieh, referente ao terreno situado no endereço onde se pretende construído o empreendimento em questão.




Municipal de Tributação, onde constam informações sobre o terreno, dentre elas que o mesmo é murado, patrimônio particular, topografia plana, com calçada, pedologia normal e situação em meio de quadra.

9. **Memorial Descritivo e Projeto Complementar de Acessibilidade - PCA** (duas cópias – fls. 12 a 79), datado de outubro/2007, elaborado pela Arq. e Urbanista Lílian Pantoja, que estabelece que o empreendimento garante o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e ainda oferece 2% de suas unidades residenciais diferenciadas das demais, ou seja, 4 (quatro) unidades adequadas às necessidades básicas de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, dotadas de condições essenciais de conforto, de acesso e permanência. Quanto às vagas de estacionamento, o projeto apresenta 204 vagas, distribuídas em três pavimentos, da seguinte forma: 84 vagas situadas no pavimento semi-enterrado; 72 vagas no pavimento térreo e 48 vagas no pavimento vazado, conforme plantas que constam na descrição do empreendimento do referido Memorial Descritivo (fls 15 a 17). Do total das vagas de estacionamento, 5 delas foram reservadas e demarcadas no projeto para atender aos portadores de deficiência ou mobilidade reduzida, distribuídas da seguinte forma: 2 (duas) no pavimento semi-enterrado, 2 (duas) no pavimento térreo e 1 (uma) no pavimento vazado. No PCA, a autora apresenta todos os detalhes e dimensionamento de peças em conformidade com a norma NBR 9050/2004.
10. **ART** do Arq. Carlos Fernando Falcão Pontual (fl. 80), registrada em 24/07/2007, referente à responsabilidade técnica pela elaboração do Projeto de Arquitetura de um edifício residencial com área de 16.968,30 m<sup>2</sup>.
11. **ART** da Eng. civil Luane Medeiros R. Carapeto (fl. 81), registrada em 28/08/2007, referente à responsabilidade técnica pela elaboração dos Projetos de Instalações: Combate a Incêndio, Gás, Hidrosanitárias e Drenagem de Águas Pluviais.
12. **ART** da Eng. civil Josefa Janainy Mota da Silva (fl. 82), registrada em 28/08/2007, referente à responsabilidade técnica pela elaboração dos Projetos de Instalações: Combate a Incêndio, Gás, Hidrosanitárias e Drenagem de Águas Pluviais.



13. **ART** do Eng. Civil Francisco das Chagas dos Santos (fl. 83), datada de 28/06/2007, referente ao levantamento topográfico planialtimétrico do terreno.
14. **Escritura Pública de compra e venda de imóvel** (fls. 84 a 88), datada de 10/12/1985, tendo como outorgado comprador o Sr. Afif Emile Safieh.
15. **Termo de Referência (TR)** para elaboração do Diagnóstico Ambiental para construção de um flat (fl. 89), onde consta a relação de informação que o diagnóstico ambiental deverá contemplar. Registre-se que no referido termo não consta a data da sua emissão e a identificação do funcionário da SEMURB que a elaborou.
16. **Diagnóstico Ambiental** (fls. 90 a 111), datado de outubro de 2007, elaborado pela Arq. e Urbanista Lílian Roriz Carvalho Pantoja, onde a autora descreve a área de influência do empreendimento, faz o diagnóstico ambiental da área, o enquadramento na legislação ambiental e urbanística, a identificação e avaliação dos impactos ambientais e apresenta medidas mitigadoras. Destacamos algumas informações importantes do Diagnóstico Ambiental:
- O terreno está localizado em Zona Adensável, com relevo plano e sem risco de inundação ou de erosão significativa.
  - O terreno é atendido pelo sistema público de esgotamento sanitário.
  - As águas pluviais serão infiltradas no próprio lote, através de poços absorventes no subsolo.
  - O resíduo sólido gerado durante a construção será acondicionado e coletado por empresa terceirizada.

Na conclusão, a autora escreve: *"Uma vez respeitadas as regulamentações que incidem na área, acredita-se estar implantando o empreendimento de forma consciente sem causar danos à cidade"*.

17. **ART** da Arq. e Urbanista Lílian Roriz Carvalho Pantoja (fl. 112), registrada em 14/09/2007, referente à responsabilidade técnica pela elaboração do Relatório Ambiental, Ritur e PCA.
- 



setembro/2007, de autoria do Arq. Carlos Fernando Falcão Pontual; Esse projeto foi aprovado no que compete ao Corpo de Bombeiros através do processo nº 722/07 datado de 17/10/2007.

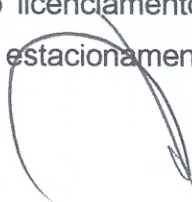
19. **Memorial Descritivo – Sistema de Drenagem de Águas Pluviais e Esgoto Sanitário** (fls. 137 a 149), datado de setembro/2007, elaborado pelas engenheiras civis Josefa Janainy Mota da Silva e Luane Medeiros R. Carapeto. As autoras apresentam poços absorventes localizados no subsolo como solução para a drenagem de águas pluviais e dos efluentes de tratamento de piscinas. Foi dimensionado um poço absorvente alongado, com um volume de 90 m<sup>3</sup>, e uma superfície de absorção de 108 m<sup>2</sup>. Os ensaios de absorção foram realizados pela empresa Consultest, sob a responsabilidade técnica do Eng. civil Marcelo Bezerra Guerreiro (fl. 143 a 145). Quanto ao esgoto sanitário, este será coletado pelo sistema público existente no local.

20. **Cronograma Físico da obra**, (sem identificação da assinatura do autor) (fls. 150 e 151);

21. **Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil** (fls, 152 a 160), datado de setembro/2007, elaborado pela Arq. e Urbanista Lílian Pantoja. No Plano apresentado, a autora apresenta os principais resíduos gerados durante a implantação do empreendimento, a classificação dos resíduos em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e os procedimentos a serem adotados para a segregação, acondicionamento, transporte e destinação final dos resíduos sólidos.

22. **Parecer Técnico** do DET da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito Urbano - STTU (fl. 161), datado de 19/09/2007, elaborado pelo Eng. civil Reginaldo Alves de Oliveira.

O parecer resume-se à área do lote onde se pretende construir o empreendimento, não fazendo, portanto, qualquer referência à área de influência do empreendimento quanto ao trânsito urbano. Isso deixa a desejar e reduz a importância do RITUR para o licenciamento de empreendimentos. É apresentando um total de 188 vagas de estacionamento oferecidas.





23. **Levantamento Topográfico Planialtimétrico** (fl. 162), datado de maio/2007, elaborado pelo Eng. civil Francisco das Chagas dos Santos.
24. **Contrato de Prestação de Serviços de Transporte e Resíduos Gerado pela Construção Civil** (fls. 163 a 165), datado de 25/09/2007, através do qual a empresa Renatal Instalações Prediais Ltda é contrata para a "...prestação de serviços de remoção e transporte de resíduos sólidos gerados nas obras de construção civil da empresa Moura Dubeux Engenharia Ltda, por meio de caçambas estacionárias e caminhões equipados com poli guindastes, nos termos da legislação vigente". No item 3 deste relato já nos reportamos ao Certificado de Autorização n ° 001/07, emitido pela Urbana, autorizando a empresa Renatal Instalações Prediais Ltda a realizar a coleta de resíduos sólidos especiais.
25. **D.A.M. Documento de Arrecadação Municipal** (fl. 167), emitida pela Prefeitura Municipal de Natal, referente a quitação da Taxa de Licença Ambiental do empreendimento ora em discussão.
26. **Publicações nos jornais:** Diário Oficial do Município (fl. 168) e O Jornal de Hoje (fl. 169), em conformidade com o que dispõe a Resolução CONAMA n° 237/97, referente ao requerimento da empresa Moura Dubeux S/A da licença ambiental para instalação de um edifício flat.
27. **ART complementar referente ao Projeto Arquitetônico** (fl. 170), datada de 19/10/2007, estabelecendo a nova área construída, que passou para 16.99565 m<sup>2</sup>, referente à responsabilidade do Arq. Carlos Fernando Falcão Pontual.
28. **ART Complementar** da Arq. e Urbanista Lilian Roriz Carvalho Pantoja (fl. 171), registrada em 19/10/2007, referente à responsabilidade técnica pela elaboração do Relatório Ambiental, Ritur e PCA, atualizando área construída do empreendimento que agora é de 16.995,65 m<sup>2</sup>.
29. **Despacho do SAA-DCA da Semurb** (fls. 173 a 175), datado de 09/11/2007, elaborado pela Eng. civil Thais Bezerra de Faria, que conclui afirmando que "*Pode-se informar que o mesmo está adequado ambientalmente*".



31. **Parecer Técnico da Semurb** (fl. 179 a 181), datado de 06/07/2007, elaborado pelo Eng. civil Kleber Cavalcanti Cabral e Arq. e Urbanista Teresa Neumann Miranda de Andrade. Na análise do empreendimento, os analistas atestam os seguintes índices urbanísticos: Bairro Tirol; Zona Adensável; Área do Terreno = 2.392,27 m<sup>2</sup>; Área de Construção Total = 16.995,65 m<sup>2</sup>; Área de Projeção (Ocupação) = 1.655,65 m<sup>2</sup>.

| <b>Índices Urbanísticos</b> | <b>P.D.N.</b> | <b>Projeto</b>  |
|-----------------------------|---------------|-----------------|
| Índice de Aproveitamento    | 5,50          | 5,30            |
| Densidade                   | 550,0 hab/ha  | 426,4 hab/ha    |
| Taxa de Ocupação            | 80,0%         | 69,2%           |
| Taxa de Permeabilidade      | 20%           | 20%             |
| Recuo Frontal               | 9,32 m        | 10,04 m         |
| Recuos Laterais             | 11,61 m       | 11,61m e 15,86m |
| Recuo Fundo                 | 11,61 m       | 11,83 m         |

O Parecer conclui que *“quanto às prescrições urbanísticas do projeto arquitetônico do empreendimento, o qual encontra-se de acordo com a legislação (Plano Diretor de Natal, Código de Obras do Município e Decreto 4.566/92) e dos documentos pertinentes apresentados, (...) somos favoráveis pelo DEFERIMENTO do pleito, qual seja, a expedição do Alvará requerido”*.

32. **Minuta de Licença de Instalação - Semurb** (fl. 182 e 182v)


33. **Ofício nº 003/2008/CONPLAM**, datado de 17/01/2008, encaminha o presente processo para este conselheiro relator.

Após o recebimento do processo por este relator, a Eng. civil Lílian Pantoja, responsável pela elaboração de diversos dos relatórios técnicos referentes ao empreendimento em questão e representante da empresa Moura Dubeux Engenharia S/A, entrou em contato com este conselheiro para informar que houvera um equívoco quanto ao número de vagas de estacionamento que fora apresentado à STTU e, conseqüentemente, o Parecer daquela Secretaria de Trânsito se referiu ao total de 188 vagas de estacionamento, quanto na realizada se trata de 204 vagas. Aproveitando o ensejo do contato da representante da empresa interessada, este conselheiro informou a mesma que havia a necessidade de algumas providências complementares para que



- Identificação do proprietário e do responsável técnico pelo projeto no requerimento (fl. 01v);
- Rubrica da Arq. Lílian Pantoja no Memorial Descritivo e Projeto Complementar de Acessibilidade (fls. 13 a 44 e 47 a 78);
- Assinatura da Arq. Lílian Pantoja no Diagnóstico Ambiental (fl. 111) e rubrica nas demais folhas (fls. 91 a 110);
- ART do Eng. Marcelo Guerreiro da empresa Consultest referente ao serviço de ensaios de absorção e sondagem do terreno (fls. 143 a 145);
- Assinatura da Eng. Josefa Janainy Mota da Silva nos projetos de instalações de esgoto e drenagem (fls. 146 a 149);
- ART da Arq. Lílian Pantoja referente ao Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil para o empreendimento em questão (fls. 152 a 160);
- Ausência do RITUR no processo.

Ao tomar conhecimento da necessidade dessas providências, a Arq. Lílian Pantoja providenciou todas as assinaturas e rubricas, de profissionais e representantes da parte da empresa interessada, que faltavam no processo, e enviou para ser anexado ao mesmo os seguintes documentos:

- a) **Relatório de Impacto de Tráfego Urbano – RITUR** (fl. 186 a 193), datado de julho/2007, elaborado pela Arq. Lílian Pantoja;
  - b) **Parecer Técnico do DET da STTU** (fls. 194), datado de 21/01/2008, elaborado pela Arq. Fátima Arruda Câmara deferindo o RITUR onde constam 204 vagas para estacionamento;
  - c) **ART** da Arq. e Urbanista Lílian Pantoja (fl. 195), registrada em 24/01/2008, referente ao Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil para o empreendimento em questão;
  - d) **ART** do Eng. civil Marcelo Bezerra Guerreiro, da empresa Consultest – Consultoria Técnica Ltda (fl. 196), registrada em 25/01/2008, referente a sondagem no terreno onde se pretende construir o empreendimento em questão;
- 



DEFERIMENTO

Diante do exposto, considerando todos os documentos constantes no processo apreciado por este relator, somos de parecer favorável ao DEFERIMENTO do que requer a empresa Moura Dubeux Engenharia S/A, ou seja, à emissão da Licença de Instalação para o empreendimento a ser construído à rua Jundiaí, s/n Tirol, nesta capital, condicionado à apresentação de procuração do Sr. Afif Emile Safieh para o Sr. Hanna Yousef Emile Safieh, uma vez que nos autos consta escritura em nome do primeiro, e o segundo como proprietário.

Quando da conclusão do prédio, no ato da emissão do habite-se, a Semurb deverá observar o cumprimento das medidas mitigadoras recomendadas nos diversos documentos do presente processo.

170ª Sessão Ordinária do Conplam, sede do CREA-RN, Natal, 29 de janeiro de 2008.

  
Engº civil Kalazans Louzã Bezerra da Silva  
Conselheiro Relator