

LAUDO TÉCNICO – VISTORIA DE TERRENO URBANO
CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DA 14ª REGIÃO/MS



CONSELHO REGIONAL DE
PSICOLOGIA DA 14ª
REGIÃO/MS

Sumário

| | |
|------------------------------|----|
| Glossário/Siglas: | 1 |
| I – Introdução | 2 |
| II – Ficha técnica do imóvel | 3 |
| III – Metodologia | 6 |
| IV – Relatório Fotográfico | 13 |
| V – Análise de Viabilidade | 14 |
| VI – Conclusão | 15 |
| VII – Encerramento | 16 |
| VIII – ANEXOS | 17 |

6

Glossário/Siglas:

1. **Active:** superfície ou terreno inclinado de baixo pra cima;
2. **Declive:** superfície ou terreno cuja altura diminui gradualmente à medida que é percorrida;
3. **PMCG:** Prefeitura Municipal de Campo Grande;
4. **SIMGEO:** Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas;
5. **SISGRAM:** Sistema Municipal de Indicadores Georreferenciados para o Planejamento e a Gestão de Campo Grande.



I – Introdução

1.1 Considerações iniciais

A fim de avaliar as condições físicas e a viabilidade de terreno urbano ofertado no processo de Chamamento Público 001/2019, para abrigar a futura construção do Conselho Regional de Psicologia da 14ª Região MS, esta instituição solicitou o presente LAUDO, objetivando um documento imparcial, visando os esclarecimentos das questões supracitadas sob a ótica técnica.

1.2 Objetivo da vistoria

Este documento tem o propósito de:

1.2.1 identificar o enquadramento legal para a construção da futura sede do CRP – Conselho Regional de Psicologia da 14ª Região com área aproximada de 500.00m², considerando-se a Lei do Uso do Solo do município de Campo Grande/MS;

1.2.2 avaliar a viabilidade do lote urbano quanto à compatibilidade locacional, dimensões, área, infraestrutura e equipamentos urbanos.

A vistoria não tem como objetivo efetuar testes com instrumentos e ensaios para averiguação de dimensões, topografia, tipo de solo, profundidade de lençol freático ou outros aspectos não detectáveis visualmente à época da inspeção.

1.3 Elaboração do Laudo

- **EMPRESA CONTRATADA:** In Nove Arquitetura e Engenharia Ltda – CNPJ 09.583.387/0001-20
- **PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:** Arquiteto MÁRIO LINO ARANDA JÚNIOR, CAU A89370-6
- **RRT – Registro de Responsabilidade Técnica:** 8631679



II – Ficha técnica do imóvel

2.1 Objeto da Vistoria

Trata-se de terreno urbano desocupado com frente para a rua Itaquiraí, nesta cidade, identificado como lote A5, do bairro Bela Vista, medindo conforme página 3 da Certidão de Matrícula 20.954: 22,9437m de testada, 74,4460m na lateral esquerda (olhando de fora para dentro do lote) e 82,0623m na lateral direita (olhando de fora para dentro do lote) e 16,3834m nos fundos do imóvel, totalizando 1.469,26m².

2.2 Localização

2.2.1 ENDEREÇO: Rua Itaquiraí, Lote A5, distante 71,00m da Rua Joaquim Murtinho – Campo Grande/MS.

2.2.2 ACESSOS: Rua Itaquiraí, através da Av. Ricardo Brandão e Rua Joaquim Murtinho.



Imagem 01 – Vista aérea do imóvel



Imagem 02 – Vista aproximada do imóvel

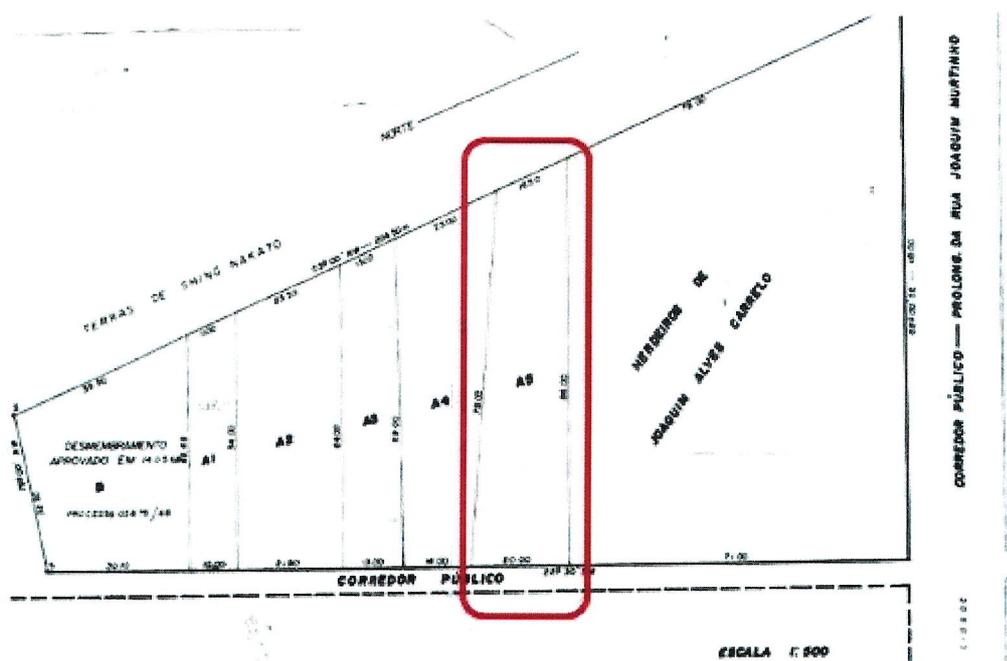


Imagem 03 – Mapa do desmembramento – Lote A5

△

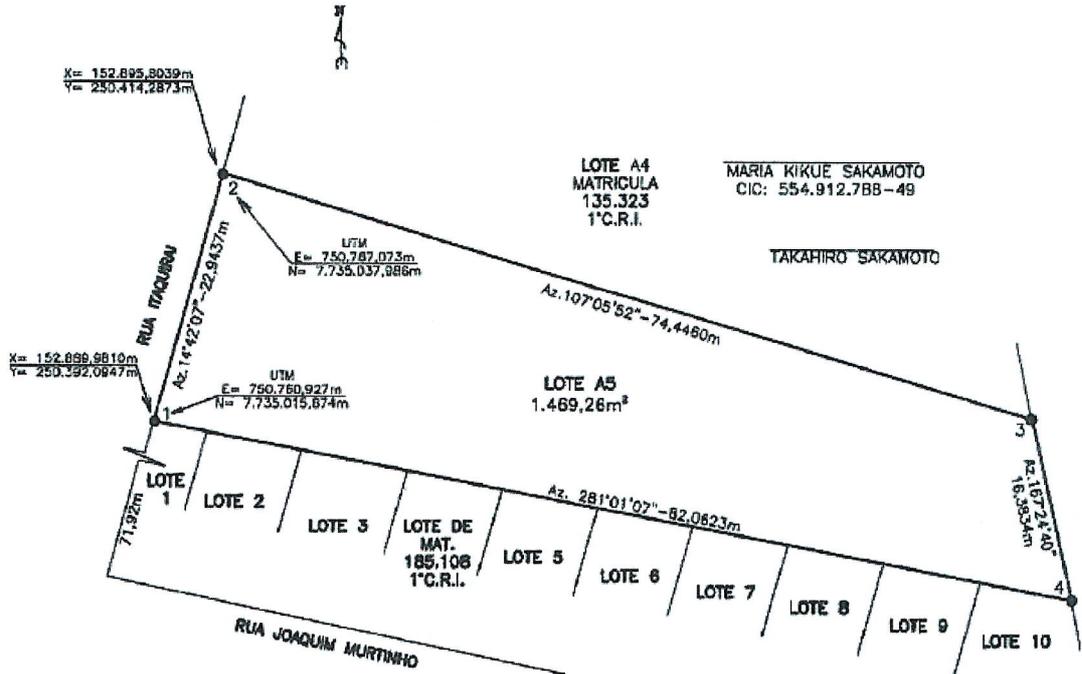


Imagem 04 – Lote A5 no detalhe – Após retificação realizada em Janeiro/2013, conforme anotação na Certidão de Matrícula.

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO

DAM DOCUMENTO DE AVALIAÇÃO MUNICIPAL

PESSOAS DESAPARECIDAS - INFORMAÇÕES LIGAR PARA: (67) 3318-3055

PTU2019

MELKZEDEC DOS REIS DUARTE
Data de nascimento: 25/03/1993
Data do desaparecimento: 11/08/2015

ROBERTO GERALDO CLARIANO
Data de nascimento: 01/12/1969
Data do desaparecimento: 23/06/2018

Informações Cadastrais do Imóvel

Proprietário: LAIS DO CARMO DE MELLO NAZARETH NAVEIRA
Endereço: RUA ITAQUIRAÍ SEM DENOMINAÇÃO
INSCR IMOBIL : 0558001007-7
Quadra : 0 Lote : 000A5

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Destino : TERRITORIAL | Pseil : NS | Data Histórico : 23/06/2014 | Valor do Lote : 574.089,09 |
| Uso : ATIVADA | Pos Lote : NORMAL | Área do Lote : 1.469,26 | Valor Edificação : 0,00 |
| | Patrim : PARTICULAR | Área da Unidade : 0,00 | Valor Avaliação : 574.089,09 |
| | Acb Ext : 0,00 | Área Edificada : 0,00 | Fração Ideal : 1,00000 |
| | Esquad : 3,50 | Pavim : COM | Aliquota : 3,50 |
| | Acb Int : 20.093,11 | Rede Ele : COM | Valor do Imposto : 20.093,11 |
| | Forro : 64,01 | Col Lixo : COM | Valor da Taxa : 64,01 |
| | Ins Sanit : 20.157,12 | Formato : NORMAL | Valor Total : 20.157,12 |
| Condição : Elevad | | Topogr : PLANO | Nº de Parcelas : 10 |

Imagem 05 – Foto do IPTU com área atualizada.

6

III – Metodologia

Para elaboração do presente laudo foi realizada visita “in loco” com registro fotográfico e medições da largura da rua, analisada toda a documentação apresentada pelo CRP 14ª Região e disponível nos órgãos municipais competentes, bem como consultas ao Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas (SIMGEO) e ao Sistema Municipal de Indicadores Georreferenciados para o Planejamento e a Gestão de Campo Grande (SISGRAM).

3.1 ANÁLISE DAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

A inspeção foi realizada no local através de inspeção visual “in loco” com tomada de fotos (ver relatório fotográfico) do imóvel.

| CARACTERÍSTICAS | |
|---------------------------|--|
| Topografia do lote | acive |
| Topografia da rua | declive, no sentido Joaquim Murtinho – Ricardo Brandão |
| Vegetação | rasteira, com algumas árvores dentro do lote |
| Formato | normal, com uma testada |
| Área | 1.469,26m ² |
| Rua | Após medições realizadas “in loco”, temos: rua com 14,00m na esquina da rua Joaquim Murtinho com rua Itaquirai, 14,60 em frente ao lote e 15,50m do canto esquerdo do lote A1 até o outro lado da rua. |

3.2 ANÁLISE DOCUMENTAL

Foram consultadas as seguintes fontes e analisados os seguintes documentos técnicos:

- Cópia da Certidão da Matrícula 20.954;
- Mapa do desmembramento do lote A (aprovado pela Prefeitura Municipal de Campo Grande);
- Lei do Uso do Solo do município de Campo Grande;
- Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas (SIMGEO);



- Sistema Municipal de Indicadores Georreferenciados para o Planejamento e a Gestão de Campo Grande (SISGRAM);
- Certidão de Conformidade nº 170/2019 – GFLU, de 27/08/2019.

3.2.1 Quanto a Categoria de Uso

De acordo com o Anexo IV da tabela 4, da Lei Complementar nº 186/2011, o lote pertence à categoria de uso denominada S15.

| CATEGORIA | DESCRIÇÃO | PORTE |
|-----------------|--|-----------------------|
| SERVIÇOS | | |
| S15 | Associações e Entidades de Classe; partidos políticos e administração pública direta e indireta | Qualquer porte |

Imagem 06 – Anexo IV (tabela 4)

Fonte: Lei Complementar 186/2011

3.2.2 Quanto a Compatibilidade Locacional

De acordo com o Anexo V (tabela 4) abaixo, da Lei Complementar nº 205/2012, quanto ao sistema viário, para a Categoria de Uso S15, o acesso (rua) obrigatório através da faixa de domínio deve ter dimensão mínima de 15m.

| LEI COMPLEMENTAR n. 205/2012. | | | | | | |
|---|--|-------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| ANEXO V - COMPATIBILIDADE LOCACIONAL | | | | | | |
| Categoria | Quanto ao sistema viário | Infraestrutura necessária | | | | |
| | Acesso obrigatório através da faixa de domínio - dimensão mínima (m) | Abastecimento de água potável | Vias pavimentadas | Drenagem pluvial | Esgotamento sanitário | Energia Elétrica |
| S 12 | 15 | E | E | E | E | E |
| S 13 | 15 | E | E | E | E | E |
| S 14 | 15 | E | E | E | E | E |
| S 15 | 15 | E | E | E | E | E |

Imagem 07 – Anexo V – Compatibilidade Locacional

Fonte: Lei Complementar 205/2012

O terreno em análise é resultante do desmembramento do Lote A e com não há ainda nenhum loteamento na rua Itaquiraí que demonstre o cadastro da largura da rua, foram realizadas medições no SIMGEO, bem como “in loco” e encontradas as seguintes medidas:



Imagem 08 – Medição na esquina das ruas Joaquim Murtinho e Itaquiraí (14,30m)



Imagem 09 – Medição no canto esquerdo (olhando a partir da rua) do lote (14,60m)



Imagem 10 – Medição no canto esquerdo do lote A1 (olhando a partir da rua) do lote (15,50m)

A simple hand-drawn blue triangle symbol located in the bottom right corner of the page.

3.2.3 Quanto ao Zoneamento

Conforme o Anexo II – Planta 3 (Mapa de Zoneamento de Campo Grande/MS), da Lei Complementar nº 211/2012, o lote está localizado na Zona 8 (Z8).



Imagem 11 – Trecho do Mapa de Zoneamento

3.2.4 Quanto aos Índices Urbanísticos - Lei Complementar nº 211/2012 – Anexo III

| ÍNDICES URBANÍSTICOS | |
|-------------------------------|-------|
| TAXA DE OCUPAÇÃO | 50% |
| TAXA DE PERMEABILIDADE | 12,5% |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | 3 |
| ÍNDICE DE ELEVAÇÃO | 6 |

3.2.5 Quanto a disponibilidade de infraestrutura/equipamentos urbanos:

| EQUIPAMENTOS URBANOS | | | |
|----------------------|-----|--------------------|-----|
| Rede de Água | Sim | Iluminação Pública | Sim |
| Rede de Esgoto | Sim | Transporte Público | Sim |
| Rede de Drenagem | Sim | Coleta de lixo | Sim |
| Energia | Sim | Pavimentação | Sim |

3.2.6 Quanto a bacia hidrográfica:

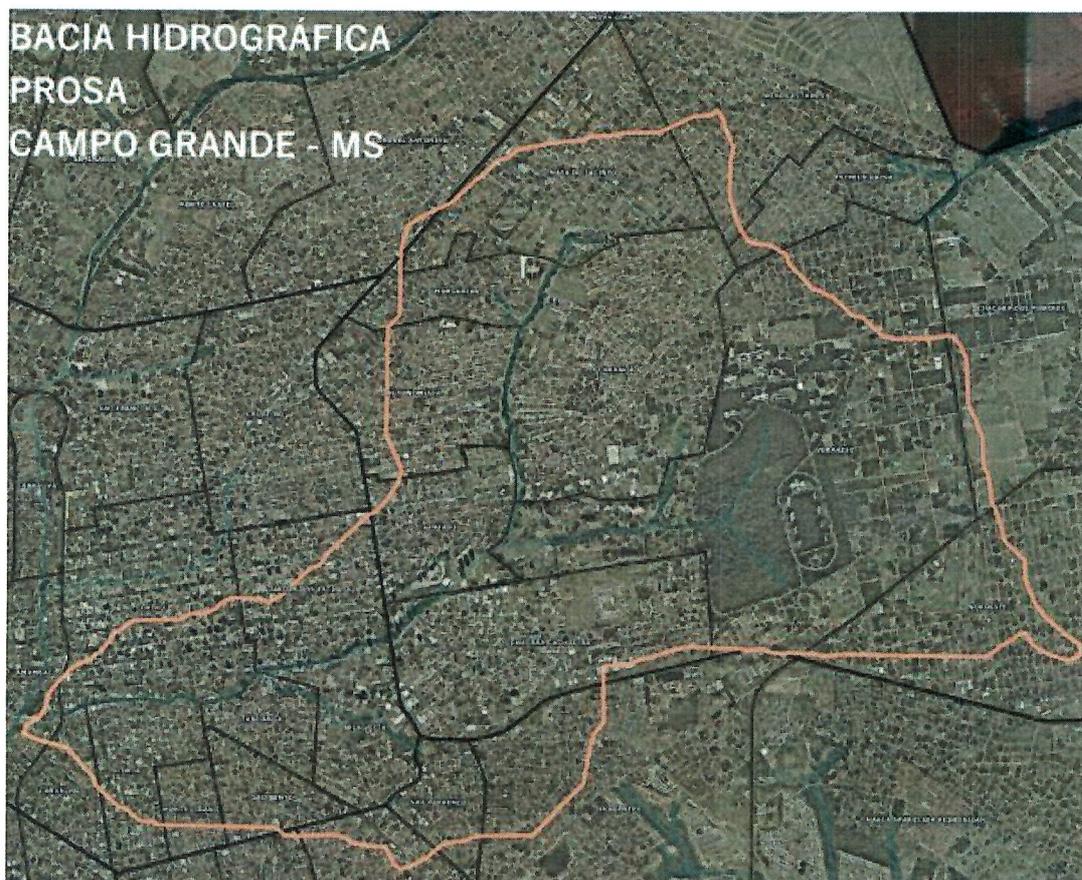


Imagem 12 – Bacia Hidrográfica Prosa



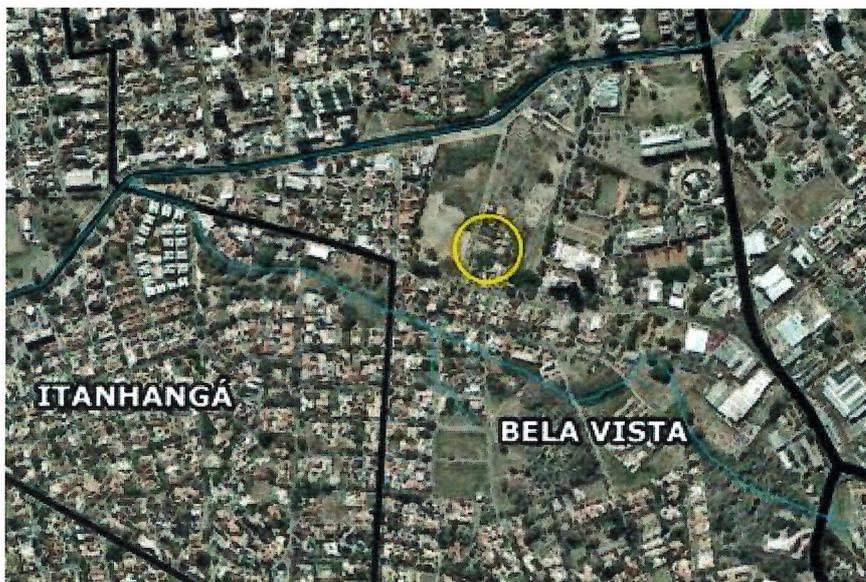


Imagem 13 – Localização do lote em relação à Bacia Hidrográfica Segredo

3.2.7 Quanto a rede de drenagem e grau de criticidade:

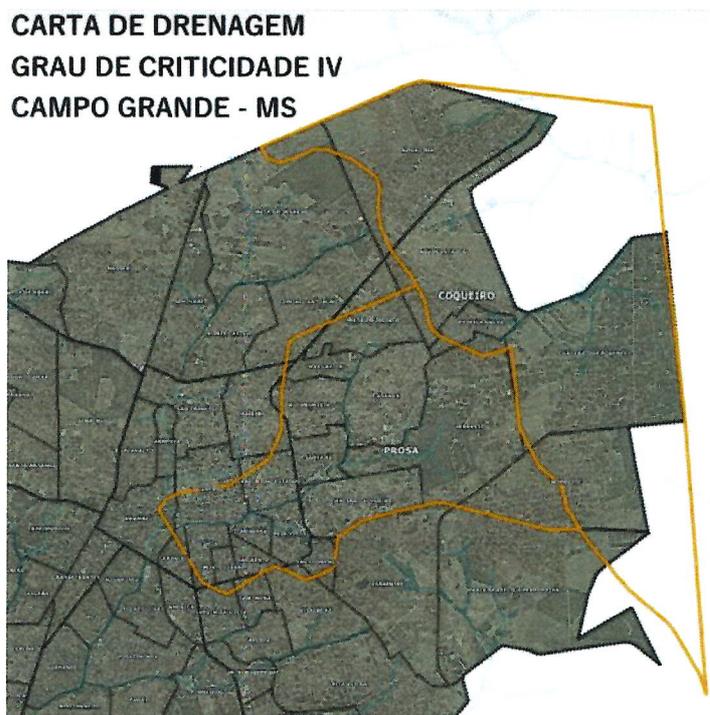


Imagem 14 – Rede de Drenagem – Bacias Coqueiro e Prosa

G

| <i>Grau de Criticidade IV</i> | |
|--|---|
| Bacias: Prosa e Coqueiro | |
| Problemas atuais e potenciais | Serviços e obras necessários |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alagamentos e enchentes em vários pontos; ▪ Sistemas de microdrenagem insuficiente em vários pontos; ▪ Bocas-de-lobo assoreadas, com localização e distribuição irregular; ▪ Ocorrência de ligações clandestinas de esgoto. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Desassoreamento, limpeza e obstrução; ▪ Alargamento e aprofundamento; ▪ Implantação de microdrenagem; ▪ Implantação de "piscinões abertos"; ▪ Avaliação e complementação da obra de controle de erosão da Mata do Jacinto. |
| Recomendações gerais | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantar obras e/ou medidas para dissipação de energia das águas pluviais nos pontos de lançamentos; ▪ Dimensionar adequadamente as calhas e travessias do sistema de drenagem, compatibilizando o volume d'água às dificuldades do terreno; ▪ Implantar sistema adequado para captação e drenagem de águas superficiais nos taludes de corte e aterro; ▪ Adequar a solução de coleta e dissipação das águas servidas às dificuldades de escoamento e infiltração no solo; ▪ Prever cuidados específicos nos trechos de declividade acentuada onde há concentração de águas pluviais; | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantar canaletas ou interceptar o fluxo de águas nos locais problemáticos quanto ao desenvolvimento de erosão no leito viário; ▪ Evitar o escoamento de grandes volumes de águas pluviais no leito das vias, privilegiando o seu lançamento na drenagem natural; ▪ Implantação de revestimentos retentivos em áreas de pouco tráfego, exemplo: (áreas de estacionamento, vias locais); ▪ Implantar canaletas gramadas em loteamentos condominiais de baixa densidade de ocupação e de relevo suave; ▪ Proteção das margens e cabeceiras dos cursos d'água. |

Imagem 15 – Grau de criticidade – Rede de Drenagem - Bacias Prosa e Coqueiro

IV – Relatório Fotográfico

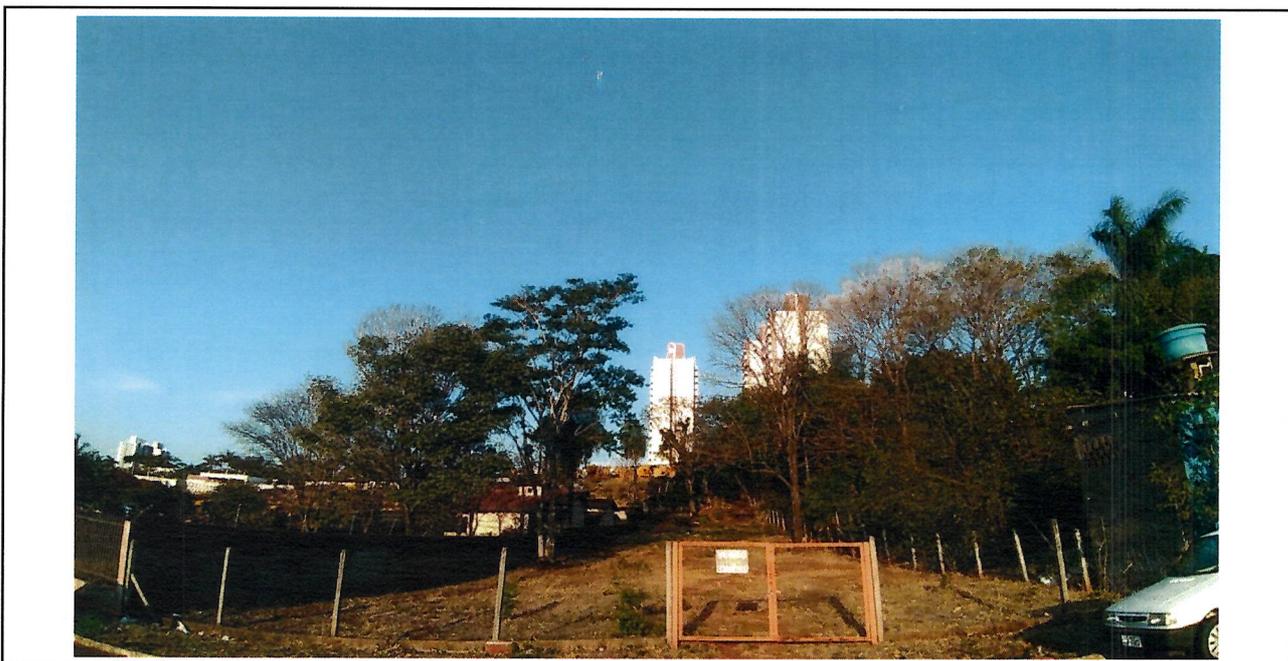


Foto 01 – Vista frontal do terreno

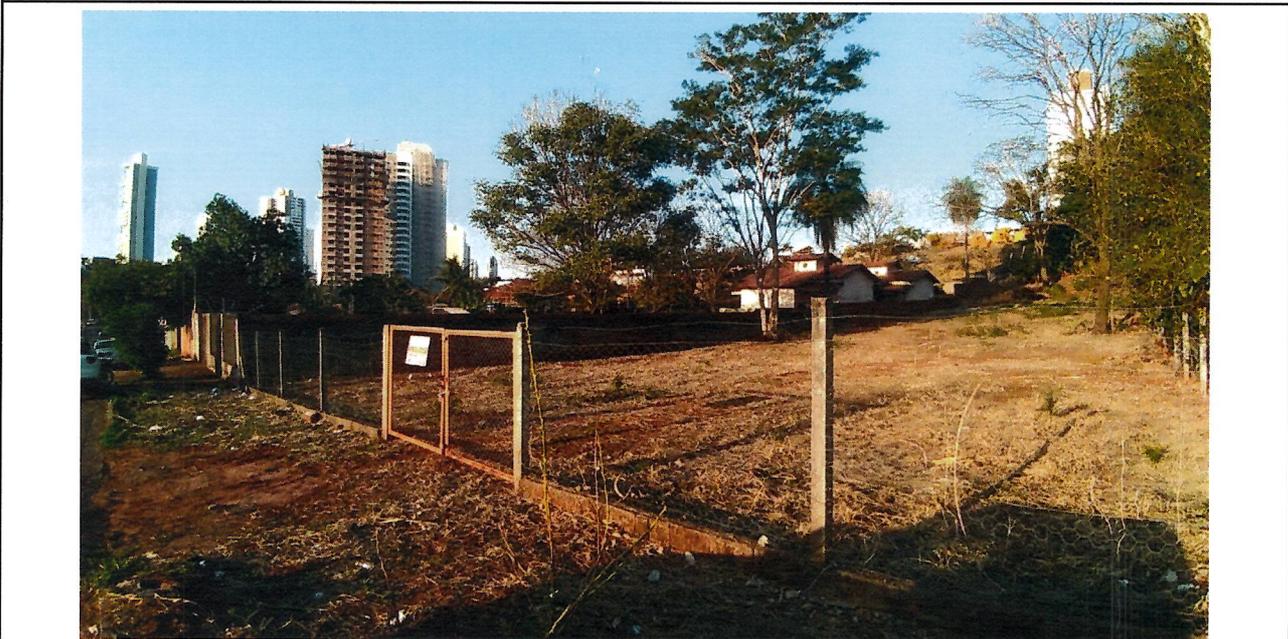


Foto 02 – Vista frontal a partir do canto direito do lote (olhando a partir da rua)

6

V – Análise de Viabilidade

5.1 CHECKLIST

| VERIFICAÇÃO DAS VIABILIDADES | | |
|--|------------|---|
| Itens | Atende | Observação |
| Índices Urbanísticos | Sim | Lei Complementar n. 74, de 6 de setembro de 2005. |
| Infraestrutura e Equipamentos Urbanos | Sim | Ver item 3.2.5 do presente |
| Compatibilidade Locacional | Sim | <p>O imóvel está localizado na Z8, a qual permite a Categoria de Uso S15 (Entidades de Classe). Para esta categoria, a largura mínima da rua deve ser igual ou maior que 15m.</p> <p>Foram realizadas medições da rua Itaquiraí no SIMGEO e também "in loco" (imagens 8, 9 e 10) e encontradas as seguintes medidas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Esquina das ruas Joaquim Murinho e rua Itaquiraí = 14,30m; 2. Medição no canto esquerdo (olhando a partir da rua) do lote até o outro lado da rua = 14,60m; 3. Medição no canto esquerdo do lote A1 (olhando a partir da rua) até o outro lado da rua = 15,50m. <p>Apesar das variações de dimensões encontradas, a CERTIDÃO DE CONFORMIDADE N° 170/2019 – GFLU, de 27/08/2019 (em anexo), conclui que o lote "TEM USO CONFORME".</p> |
| Dimensões e área do lote | Sim | As novas dimensões e conseqüentemente nova área do lote já foram averbadas na matrícula e constam no IPTU. |
| Rede de Drenagem e Grau de Criticidade | Sim | O lote está localizado na Bacia Hidrográfica Prosa (imagens 14 e 15), a qual possui rede de drenagem com grau de criticidade IV, contudo a declividade da rua e localização do lote não favorecem situações de riscos como enchentes ou alagamentos. |



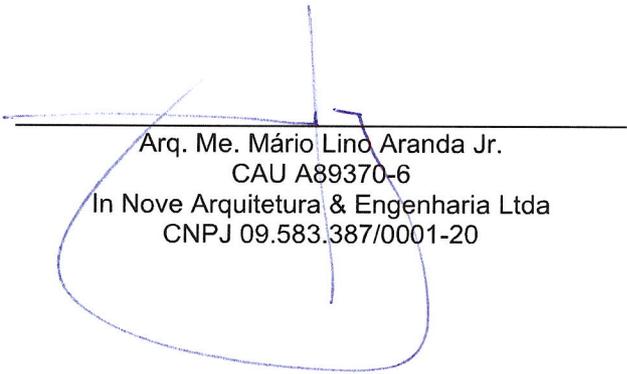
VI – Conclusão

Diante do exposto no presente, e em concordância com a Certidão de Conformidade nº 170/2019 – GFLU, de 27/08/2019, em anexo, é possível concluir que imóvel em questão apresenta as características necessárias para a construção da futura sede do Conselho Regional de Psicologia da 14ª Região/MS.



VII – Encerramento

Este Laudo Técnico é composto por 17 (dezesete) laudas e 02 (dois) anexos, e foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista Mário Lino Aranda Júnior – Me. em Eficiência Energética e Sustentabilidade, que o subscreve.



Arq. Me. Mário Lino Aranda Jr.
CAU A89370-6
In Nove Arquitetura & Engenharia Ltda
CNPJ 09.583.387/0001-20

Campo Grande, 30 de agosto de 2019

VIII – ANEXOS

8.1 Anexo 1 – Cópia da RRT nº 8631679

8.2 Anexo 2 – Cópia da Certidão de Conformidade nº 170/2019 – GFLU, de 27/08/2019

6



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE REQUERENTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E GESTÃO URBANA

Superintendência de Fiscalização e Gestão Urbanística
Gerência de Fiscalização e Licenciamento Urbanístico
CERTIDÃO DE CONFORMIDADE Nº 170/2019 – GFLU

Certificamos através do *Processo nº 84215/2019-40*, em nome de **LAIS DO CARMO DE MELLO NAZARETH NAVEIRA**, que:

Atividade/empreendimento: **9412-0/00-003 CONSELHO
PROFISSIONAL; ENTIDADE DE**

Categoria de uso: **S15 – Qualquer porte**

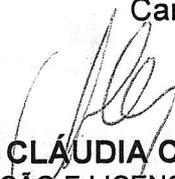
TEM USO CONFORME

**Imóvel localizado: Lote A5, Parcelamento Sem Denominação,
Bairro Bela Vista, com frente para a Rua Itaquirai, nesta Capital, Matrícula nº
20.954 - 1ª CRI (Z2).**

Esta certidão terá validade de 01 (um) ano a partir de sua expedição, estando, contudo, sujeita às alterações da Legislação de Uso de Ocupação de Solo vigentes.

Conforme determina Lei Complementar 341/2018, esta certidão não dá direito à construção e/ou funcionamento, devendo ser requeridos os respectivos alvarás, licenças e atender a todas as leis vigentes que disciplinam a atividade e/ou empreendimento certificado.

Campo Grande, 27 de agosto de 2019


ARQTª ANA CLÁUDIA C. L. OSÓRIO
GERENTE DE FISCALIZAÇÃO E LICENCIAMENTO URBANÍSTICO
SEMADUR

SEMADUR

RUA MARECHAL RONDON, 2.655 - FONE: (67) 3314-3515 / 3314-3516 - CEP 79002-204

www.campogrande.ms.gov.br



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: MARIO LINO ARANDA JUNIOR

Registro Nacional: A89370-6

Título do Profissional: Engenheiro(a) de Segurança do Trabalho (Especialização), Arquiteto e Urbanista

Empresa Contratada: IN NOVE ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA

CNPJ: 09.583.387/0001-20

Registro Nacional: PJ17177-8

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DA 14a. REGIÃO MS

CNPJ: 01.377.215/0001-99

Contrato:

Valor Contrato/Honorários: R\$ 3.650,00

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito público

Celebrado em: 14/08/2019

Data de Início: 15/08/2019

Previsão de término: 23/08/2019

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Endereço: RUA ITAQUIRAI

Nº: LOTE A5

Complemento:

Bairro: BELA VISTA

UF: MS CEP: 79003025 Cidade: CAMPO GRANDE

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Grupo de Atividade: 5 - ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Subgrupo de Atividade: 5.4 - VISTORIA

Quantidade: 1,469,26

Unidade: m²

Grupo de Atividade: 5 - ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Subgrupo de Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 1,00

Unidade: un

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015

5. DESCRIÇÃO

ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE TERRENO URBANO LOCALIZADO À RUA ITAQUIRAI, BAIRRO BELA VISTA, DENOMINADO LOTE A5, RESULTANTE DO DESMEMBRAMENTO DO LOTE A, PARA CONSTRUÇÃO DA FUTURA SEDE DO CONSELHO DE PSICOLOGIA DA 14ª REGIÃO DE MS.

6. VALOR

Valor do RRT:

R\$ 94,76

Pago em: 21/08/2019

Total Pago:

R\$ 94,76



RRT SIMPLES
Nº 000008631679
INICIAL
INDIVIDUAL



7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Opde , 04 de SETEMBRO de 2019
Local Dia Mês Ano

CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DA 14a.
REGIÃO MS
CNPJ: 01.377.215/0001-99

MARIO LINO ARANDA JUNIOR
CPF: 513.779.181-49