

RESOLUÇÃO/CEUSO/131/2018 – Disciplina a implantação do pavimento térreo das edificações e dá outras providências.

A CEUSO, em sua 1312ª Reunião Ordinária, realizada em 05 de março de 2018, considerando as disposições fixadas:

- no artigo 61 da Lei nº 16.402/2016 - LPUOS, que estabelece os parâmetros relativos à implantação do nível do pavimento térreo das edificações;

- no artigo 12 do Decreto nº 57.286/2016 e parágrafos 3º e 4º, do artigo 10 do Decreto nº 57.377/2016 que atribuem à CEUSO a definição do pavimento térreo das edificações nos casos de terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, de áreas sujeitas a alagamento, com restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente e, ainda, com lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno;

- no artigo 72 da Lei nº 16.402/2016, regulamentado pelo artigo 13 do Decreto nº 57.521/2016; que determinou que são consideradas “áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos” os perímetros de Moema, Água Branca, Chácara Santo Antônio e Paraíso constantes do Anexo I do Decreto, estabelecendo condições a serem observadas na execução de obras em lote ou gleba inserido nesses perímetros, quando a cota de implantação do último subsolo estiver abaixo do nível do lençol freático detectado nas sondagens e, ainda, atribui à CEUSO a definição, se o caso, de outras áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicas e a descrição dos respectivos perímetros.

- na Lei nº 16.642/2017 - COE, em especial aquelas contidas na Seção I do seu Capítulo II e em seu artigo 111, que alterou o artigo 82 da Lei nº 15.764/2013;

- no Decreto nº 57.776/2017, que regulamenta a Lei nº 16.642/2017 – COE;

- na NBR 8036/83 – norma que fixa as condições exigíveis na programação das sondagens de simples reconhecimento dos solos, destinada à elaboração de projetos geotécnicos para construção de edifícios. Esta programação atinge o número, a localização e a profundidade das sondagens e

- as disposições fixadas pelas Resoluções CEUSO 102/2007, 103/2008, 104/2008, 114/2012 e 119/2014.

RESOLVE:

A. Serão apreciados pela CEUSO, conforme previsto nos parágrafos 3º e 4º do artigo 61 da Lei nº 16.402/2016 e inciso IV do artigo 82 da Lei nº 15.764/2013, alterado pelo artigo 111 da Lei nº 16.642/2017, no artigo 13 e Anexo I do Decreto nº 57.521/2016, para definição do nível do pavimento térreo, os casos que se enquadrem nas seguintes situações:

I - Áreas sujeitas a alagamento

1. Os pedidos de Alvará de Aprovação, Aprovação e Execução, Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar, Projetos Modificativos, Consultas, ou Diretrizes de Projeto com a solicitação de elevação do nível do pavimento em decorrência da localização do lote em região com áreas sujeitas a alagamento, devem ser encaminhados à CEUSO, já devidamente instruídos com Parecer Técnico, elaborado e sob responsabilidade do profissional habilitado, onde constem:

- a) período de incidência e origem dos alagamentos; (córrego, drenagem deficiente, obra, etc);
- b) existência/ previsão/ proposta de projeto ou obra para solução dos eventos;
- c) levantamento fotográfico do local e seu entorno, com croquis das visadas;
- d) outros elementos que possibilitem a constatação do risco permanente/persistente de alagamento no local/região.

II - Restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente.

1. Os pedidos de Alvará de Aprovação, Aprovação e Execução, Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar ou Projetos Modificativos, com a solicitação de elevação do nível do pavimento em decorrência de restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados, devem ser encaminhados à CEUSO, já devidamente instruídos com o seguinte documento:

- a) Manifestação Técnica de SVMA/DECONT, com subsídios para a análise da Comissão;
- b) levantamento fotográfico do local e seu entorno, com croquis das visadas;
- c) outros documentos que auxiliem na análise.

III - Lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno

1. Os pedidos de Alvará de Aprovação, Aprovação e Execução, Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar, Projetos Modificativos, Consultas, ou Diretrizes de Projeto, com a solicitação de elevação do nível do pavimento em decorrência do nível do lençol freático, devem ser encaminhados à CEUSO, já devidamente instruídos, no mínimo, com os seguintes documentos:

- a) levantamento planialtimétrico, elaborado nos termos da legislação edilícia, com indicação das cotas de nível dos vizinhos;
- b) levantamento fotográfico interno e externo do(s) lote(s), dos imóveis vizinhos contíguos e do entorno da obra, com croquis das visadas;
- c) peças gráficas com relatórios de sondagens, elaborados conforme NTOs, que devem observar no ponto de sondagem a mesma referência de cota constante no levantamento planialtimétrico apresentado;
- d) laudo técnico elaborado por profissional habilitado, justificando a elevação do nível do pavimento térreo e indicando a referência para a implantação do subsolo mais profundo;
- e) declaração do(s) responsável(is) técnico(s) do projeto de fundações e da obra de que as obras serão executadas com tecnologia construtiva que não promova o rebaixamento permanente do lençol freático, nem preveja bombas com funcionamento ininterrupto.

IV - Terrenos com declive ou aclive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos

1. Os casos devem ser encaminhados à CEUSO nos pedidos de Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução, Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar, Projetos Modificativos, Consultas, ou Diretrizes de Projeto, já devidamente instruídos, no mínimo, com os seguintes documentos:

- a) levantamento planialtimétrico, elaborado nos termos da legislação edilícia, com indicação das cotas de nível dos imóveis contíguos;
- b) levantamento fotográfico interno e externo do(s) lote(s) envolvidos no projeto, dos imóveis contíguos e do entorno da obra, com croquis das visadas.
- c) levantamento fotográfico do local e seu entorno, com croquis das visadas.

2. Sem prejuízo do disposto nos itens anteriores, as Coordenadorias de SMUL e as Coordenadorias de Planejamento e Desenvolvimento Urbano das Prefeituras Regionais poderão enviar à CEUSO, Consultas ou Diretrizes de Projeto, para apreciação e deliberação sobre a implantação do nível do pavimento térreo nos terrenos com declive ou acive inferior a 50%, devidamente instruídos, apontando o motivo específico da consulta à Comissão, mediante análise prévia da Assessoria de Comissões Técnicas de Licenciamento - ASSEC.

V - Áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos

1. - Os casos devem ser encaminhados à CEUSO na execução de obras em lote ou gleba inserido nos perímetros constantes do Anexo I do Decreto nº 57.521/2016 e naqueles que vierem a ser definidos pela CEUSO, quando a cota de implantação do último subsolo não atingir o lençol freático detectado nas sondagens, nos pedidos de Alvará de Aprovação, Alvará de Execução, Alvará de Aprovação e Execução para Residência Unifamiliar, Projetos Modificativos, Consultas, ou Diretrizes de Projeto, já devidamente instruídos, no mínimo, com os seguintes documentos:

- a) os previstos na Seção II, do Capítulo II da Lei nº 16.642/2017 e Portaria nº 221/SMUL-G/2017, para cada caso;
- b) peças gráficas com relatórios de sondagens, elaborados conforme NTOs, que devem observar no ponto de sondagem a mesma referência de cota constante no levantamento planialtimétrico apresentado, acompanhados do respectivo laudo técnico assinado por profissional habilitado;
- c) levantamento fotográfico do imóvel e seu entorno com as visadas assinaladas na planta de implantação ou no croqui elucidativo da localização do imóvel na quadra;
- d) declaração do(s) responsável(is) do projeto de fundações, pela obra e do proprietário ou possuidor do imóvel, nos termos do artigo 5ª da Lei nº 16.642/2017, de que estão cientes das disposições da Seção I, do Capítulo II da Lei nº 16.642/2017, quanto a direitos e responsabilidades;
- e) cópia de contrato de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civas em Construção, com relação a todos os imóveis do entorno que possam vir a ser afetados pela obra a ser executada, acompanhados de avaliação por laudo de profissional ou perito habilitado, da análise das condições desses imóveis, previamente à emissão do Alvará de Execução;

2. No Alvará de Execução deverá constar ressalva acerca da integral responsabilidade, do(s) responsável(is) pela obra e do(s) proprietário(s), pela contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civas, previamente ao início de obra, cuja apólice deverá ser mantida no canteiro de obras para futura fiscalização.

3. Para a emissão do Alvará de Execução deverá ser apresentada declaração do proprietário(s) referente ao contrato de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civas, se responsabilizando pelo atendimento às exigências desta Resolução.

4. Para as comunicações de reinício de obras, nas áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos, nos termos do artigo 72 da Lei nº 16.402/2016, deverão ser apresentados os documentos:

- a) número do processo do expediente administrativo de pedido de Alvará de Execução;
- b) jogo de plantas aprovadas;
- c) caracterização do empreendimento e indicação de eventuais danos causados ao entorno da obra;

- d) peças gráficas com relatórios de sondagens, elaborados conforme NTOs, que devem observar no ponto de sondagem a mesma referência de cota constante no levantamento planialtimétrico apresentado, acompanhados do respectivo laudo técnico assinado por profissional habilitado;
- e) levantamento fotográfico do imóvel e seu entorno com as visadas assinaladas na planta de implantação ou no croqui elucidativo da localização do imóvel na quadra;
- f) laudo técnico conclusivo informando sobre as etapas da obra já efetuadas, atual estágio da obra e eventuais providências necessárias previamente ao seu reinício, assinados pelos proprietário(s) e responsável(is) pela obra;
- g) cópia de contrato de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civis em Construção, com relação a todos os imóveis do entorno que possam vir a ser afetados pela obra a ser executada, acompanhados de avaliação por laudo de profissional ou perito habilitado, da análise das condições desses imóveis;
- h) declaração dos responsáveis técnicos pelo projeto de fundação, pela obra e do proprietário ou possuidor do imóvel, nos termos do artigo 5º da Lei nº 16.642/2017, de que estão cientes das disposições da Seção I, do Capítulo II da Lei nº 16.642/2017, quanto a direitos e responsabilidades;

C. Preliminarmente ao pedido de licenciamento, poderá ser requerida nos termos desta Resolução, a definição prévia quanto ao nível de implantação do pavimento térreo das edificações, por meio de Consulta à CEUSO, devendo nesses casos serem apresentados croquis de implantação com corte esquemático, demonstrando os níveis do terreno e da implantação e demais documentos pertinentes aos temas acima relacionados.

D. A cota de nível de implantação do pavimento térreo, autorizada nos termos desta Resolução, não exime o interessado do atendimento a todas as demais disposições da LOE e da LPUOS aplicáveis ao projeto, bem como às demais exigências municipais, estaduais e federais pertinentes, e, ainda, das Normas Técnicas Oficiais aplicáveis, conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 7º da Lei nº 16.642/2017.

E. Ficam mantidas as disposições da RESOLUÇÃO/CEUSO/102/2007, RESOLUÇÃO/CEUSO/103/2008, RESOLUÇÃO/CEUSO/104/2008 e da RESOLUÇÃO/CEUSO/114/2013 e da RESOLUÇÃO/CEUSO/119/2014, para os casos em análise pela legislação anterior, de acordo com a data de protocolo dos pedidos.

F. Esta Resolução entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.