

ESTUDO DE VIABILIDADE

**CONSTRUÇÃO DA SEDE DAS PROMOTORIAS
DE JUSTIÇA DE MINAÇU**

**SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA
DEPARTAMENTO DE PROJETOS**

SUMÁRIO

1. Objetivo	4
2. Equipe Técnica	4
3. Vistoria	4
3.1. Áreas do lote e testada	4
3.2. Aspectos Físicos e Declividade Natural	4
3.3. Localização e Acessibilidade	5
3.4. Infraestrutura Pública	6
4. Legislação e Parâmetros urbanísticos	6
5. Viabilidade Arquitetônica / Programa de Necessidades	6
6. Custo da obra	7
7. Conclusão	7

LISTA DE ANEXOS

Anexo I – Relatório fotográfico	9
Anexo II – Programa de necessidades	11
Anexo III – Planta de Situação e Estudo de Aproveitamento	13

1. Objetivo

Avaliar a viabilidade técnica de aproveitamento de lote desafetado e doado em 27 de outubro de 2010, conforme Lei nº. 2006/2010, ao Ministério Público do Estado de Goiás com o propósito de comportar nova sede das Promotorias de Justiça de Minaçu.

2. Equipe Técnica

A Arquiteta e Urbanista Isadora Borges Vilar e o Arquiteto e Urbanista Márcio Paulino Roriz de Camargo, em conjunto com o Arquiteto Eduardo Tavares Pacheco e o Engenheiro Civil Daniel Cupertino da Cruz, todos do Departamento de Projetos do Ministério Público do Estado de Goiás, sob a supervisão do Superintendente de Engenharia Sergio Botassi dos Santos, participaram da elaboração do presente relatório por meio da análise dos documentos contidos nos autos.

3. Vistoria

Não houve visita ao imóvel em virtude das prioridades estabelecidas pela administração superior. Mesmo assim, a análise e caracterização foi feita virtualmente, através de ferramentas computacionais (Google Earth), documentos oficiais, consultas aos órgãos municipais, e fotos do local obtidas pela coordenação das Promotorias de Justiça de Minaçu todos com o intuito de certificar seu aproveitamento, além da checagem da infraestrutura existente na região. Desta forma, faz-se necessária sua caracterização física a fim de verificar a viabilidade de seu aproveitamento.

3.1. Áreas do lote e testada

O terreno está localizado no loteamento denominado Conjunto Habitacional Primavera, com área total de 1.200,00 m², possuindo os seguintes limites e confrontações: medindo 30.00 metros de frente com avenida Leste; 40 metros de fundo com lotes 05 e 06; 25,63 metros pelo lado direito com rua C; 25.63 metros pelo lado esquerdo com rua B. Registrado sob a matrícula nº 14.213, do Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Minaçu.

3.2. Aspectos Físicos e Declividade Natural

O terreno analisado é relativamente pequeno para abrigar uma sede de 5 Promotorias de Justiça do Ministério Público do Estado de Goiás mais um módulo de Coordenação, por

apresentar apenas 1.200,00m². Tal fato, impossibilitou o aproveitamento do terreno para uma solução térrea da edificação. Desta forma, a edificação foi estudada para se ter dois pavimentos.

O terreno apresenta topografia com declive para o fundo, acompanhando o caimento da quadra. Foi realizado em dezembro de 2022 o levantamento topográfico da área onde constatamos um percentual de 3% de declividade em direção acompanhando o caimento da quadra. Diante dessa situação será necessário estudos mais aprofundados em relação à implantação de sistema de esgotamento sanitário e drenagem pluvial para que sejam atendidas inclinações mínimas necessárias para a interligação com o sistema público existente.

3.3. Localização e Acessibilidade

O terreno possui uma localização estratégica para utilização do Ministério Público de Goiás, tendo proximidade com a Câmara Municipal, estando também a 400 metros do edifício do Fórum de Minaçu. O acesso ao terreno se dá por via secundária pavimentada e de fácil acesso a GO-548. A região do Conjunto Habitacional Primavera é próxima a região central, tendo acesso pelas principais avenidas da cidade, sendo algumas delas a Av. Sul e Av. Minas Gerais.



Figura 1 – Circunvizinhança do lote em análise. Em branco: área onde se estuda a viabilidade de implantação do edifício sede do MPMGO. Coordenadas geográficas da área: 13°32'20.08"S e 48°13'30.08"O.

3.4. Infraestrutura Pública

A quadra onde o terreno está situado possui rede elétrica, rede de telefonia, iluminação pública, rede de água tratada e rede de esgotamento sanitário conforme informação obtida junto aos moradores do bairro pela Coordenação das Promotorias de Justiça de Minaçu.

A única via de acesso atual é a Av. Central, as demais vias circundantes à quadra do terreno em questão, ainda não foram demarcadas e implantadas conforme a escritura e a planta de locação fornecida pela prefeitura, não permitindo a precisa localização da quadra 02 ao qual está inserida o lote doado ao MPMGO.

A quadra atual está totalmente tomada por mato alto, o que dificulta a localização de algum marco que possa identificar a demarcação das quadras desmembradas e do lote conforme a escritura.

4. Legislação e Parâmetros urbanísticos

O município de Minaçu dispõe de um Código de Obras em que estabelece um recuo mínimo frontal de 3 metros e recuos mínimos laterais de 1 metro e de fundo de 2 metros com a taxa de ocupação máxima até 70% para a Zona de Uso Misto. Dessa forma, no projeto em questão foram utilizados os seguintes recuos:

- Frente: 5,00 metros;
- Fundo: 2,00 metros;
- Lateral Direita: no limite do lote metros;
- Lateral Esquerda: 3,00 metros;
- Taxa de Ocupação: 57,22%

5. Viabilidade Arquitetônica / Programa de Necessidades

O terreno analisado possui formato retangular, com frente principal voltada para a Avenida Central, que se trata de via secundária. O fundo do lote e a lateral direita são voltadas para o Lote 06 e a direita com o Lote 06-A, a lateral esquerda é voltada para a Rua C. Inicialmente foi elaborado um Programa de Necessidades baseado nas diretrizes definidas pelo Ato PGJ 09/2014, conforme apresentado no Anexo II. A partir de sua definição foi desenvolvida uma proposta de projeto, elaborado pelo Arquiteto e Urbanista Márcio Paulino Roriz de Camargo.

De posse do programa de necessidades da sede das Promotorias de Justiça de Minaçu foi possível elaborar um estudo de massa para aproveitamento do referido terreno, apresentado no Anexo III. Contextualizando, a edificação possui capacidade de abrigar, conforme padrões típicos institucionais, 6 (seis) promotorias de justiça e coordenação em 2 (dois) pavimentos, sendo térreo e 1º pavimento, com área total construída de aproximadamente 1.300,00m², já contabilizados a cobertura de estacionamento interno.

O edifício terá sua principal fachada voltada para oeste, havendo considerável incidência solar, que deverá ser considerada nas condicionantes do projeto de arquitetura.

Após análise do levantamento topográfico da área foi constatado declividade razoável que implicará em ajustes na topografia que impactarão consequentemente nos projetos e custos finais de execução da edificação.

6. Custo da obra

Com base nos projetos e soluções aqui apresentados foi possível estimar, de forma expedita, os custos previstos para a obra, com base em valores de orçamentos recentemente realizados para outras obras de padrão similar do MP-GO. Estima-se para esta construção um valor de R\$ 7.00.000,00 (sete milhões de reais), e um tempo de execução de aproximadamente 12 meses.

7. Conclusão

Após estudos de implantação da edificação na área determinada, foi possível aproveitar o terreno para a implantação da solução arquitetônica que contempla o programa de necessidades, com 6 (cinco) promotorias de justiça, 1 (uma) Coordenação e demais ambientes administrativos em dois pavimentos, vagas internas de estacionamento para 11 (onze) veículos e externas para 3 (três) veículos. Na necessidade de abrigar mais módulos de promotoria, estes deverão ser previstos já na elaboração do projeto atual, considerando os impactos nos demais projetos de engenharia, o que naturalmente induzirá a acréscimos nos custos construtivos.

Quanto às condições do entorno, o imóvel situa-se em boa localização para utilização do Ministério Público do Estado de Goiás, considerando a proximidade do Fórum, e infraestrutura necessária para receber uma futura nova sede.

Vale salientar que as ruas laterais ainda não foram executadas e, portanto, não há como prever se haverá alguma alteração no traçado urbano por parte da municipalidade.

Tendo em vista todos os aspectos analisados, conclui-se pela viabilidade técnica de aproveitamento do lote para o programa de necessidades estabelecido e caso haja a previsão de ampliações futuras os projetos precisarão ser reavaliados com as considerações descritas no relatório.

Sem mais o que acrescentar, este é o relatório, contendo 16 (dezesseis) laudas, Relatório Fotográfico (Anexo I), Programa de Necessidades (Anexo II) e Planta de Situação e Estudo de Aproveitamento (Anexo III).

Superintendência de Engenharia do Ministério Público do Estado de Goiás, 27 dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e três.

Isadora Borges Vilar
Arquiteto e Urbanista CAU A171467-8
Divisão de Projetos de Arquitetura

Márcio Paulino Roriz de Camargo
Arquiteto e Urbanista CAU A40736-4
Divisão de Projetos de Arquitetura

Eduardo Tavares Pacheco
Arquiteto e Urbanista CAU A38976-5
Chefe da Divisão de Projetos de Arquitetura

Daniel Cupertino da Cruz
Engenheiro Civil CREA 15.918/D-GO
Chefe do Departamento de Projetos

Sergio Botassi dos Santos
Doutor em Engenharia Civil – CREA 8850/D-ES
Superintendente de Engenharia

Anexo I – Relatório Fotográfico

Anexo I – Registro Fotográfico

1 – Vista frontal do terreno (Avenida Central)		
		
2 – Vista frontal do terreno (Avenida Central)		
		

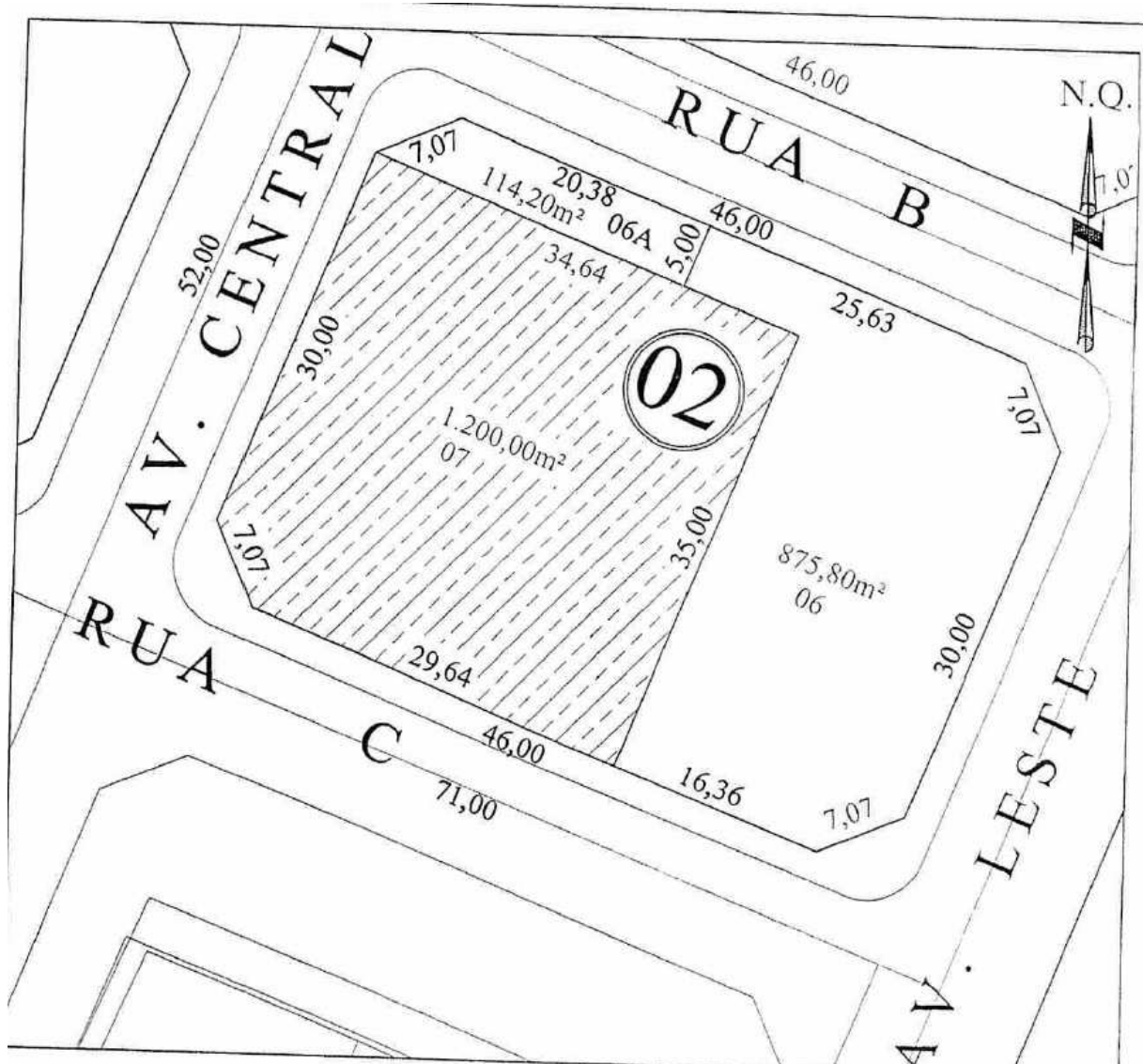
Anexo II – Programa de Necessidades

PROGRAMA DE NECESSIDADES PARA SEDE DE MINAÇU			
			PREVISÃO
AMBIENTE	QUANTIDADE	ÁREA ÚTIL(m ²)	
			UNIDADE TOTAL
ÁREA FIM			
GABINETE DE PROMOTORIA	6	67,80	406,80
SECRETARIA		18,75	
ASSESSORIA		16,54	
PROMOTORIA + SANITÁRIO		27,00	
CIRCULAÇÃO		5,40	
COORDENADORIA DAS PROMOTORIAS	1	67,80	67,80
SECRETARIA		40,80	
PROMOTORIA + SANITÁRIO		27,00	
SALA DE REUNIÕES (67 LUGARES)	1	67,00	67,00
SALA DE REUNIÕES (10 LUGARES)	1	27,00	27,00
SALA SEGURANÇA	1	9,00	9,00
RECEPÇÃO / CONTROLE DE ACESSO / PROTOCOLO	1	75,25	75,25
OFICIAIS DE PROMOTORIA	1	23,74	23,74
ÁREA DE APOIO/TÉCNICA			
COPA	1	36,00	36,00
ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA (SERVIDORES)	1	30,37	30,37
APOIO SERVIDORES TERCEIRIZADOS	1	20,00	20,00
SANITÁRIOS (PÚBLICO - ACESSÍVEL)	2	3,50	7,00
SANITÁRIOS (SERVIDORES)	2	13,00	26,00
SANITÁRIOS (SERVIDORES - ACESSÍVEL)	2	3,50	7,00
DEPÓSITO	1	19,20	19,20
ALMOXARIFADO	1	15,30	15,30
LAJE TÉCNICA	2	17,00	34,00
RACK	1	10,36	10,36
D.M.L. (DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA)	1	7,61	7,61
ESTACIONAMENTO PÚBLICO E SERVIDORES (VAGAS EXTERNAS)	5	12,50	62,50
ESTACIONAMENTO PRIVATIVO E SERVIDORES (VAGAS INTERNAS) *	14	12,50	175,00
TOTAL DE ÁREA ÚTIL ⁽¹⁾		889,43	
TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA ⁽²⁾		1156,26	
MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO ⁽³⁾		21,00	

(1) ÁREAS INTERNAS DOS AMBIENTES, SEM ESTACIONAMENTOS
(2) ÁREA ÚTIL COM ACRÉSCIMO DE 20% DE CIRCULAÇÃO E 10% DE ALVENARIAS
(3) 1 VAGA A CADA 45m² (BASE NO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE GOIÂNIA)
* O NÚMERO DE VAGAS PODE SER AMPLIADO FACE À DISPONIBILIDADE DE ÁREA

Anexo III – Planta de Situação e Estudo de Aproveitamento

Planta de Situação



Plano de Massas do Pavimento Térreo

LEGENDA

- ÁREA PERMEÁVEL
- ESTACIONAMENTO PRIVATIVO E PÚBLICO
- PROJETO PARA 5 PJs - A=1.300,00m²



ESTUDO DE APROVEITAMENTO - PAV TÉRREO

ESC.: 1 : 250

Plano de Massas do 1º Pavimento



ESTUDO DE APROVEITAMENTO - PAV SUPERIOR
ESC.: 1 : 250

