



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

Ofício n.º PMC/GAB/DRLEG/138/2025.

Congonhas, 29 de julho de 2025.

Exm. Sr.

Averaldo Pereira da Silva,

Presidente de Mesa Diretora da Câmara Municipal de Congonhas.

ASSUNTO: Resposta a Requerimento

Prezado Senhor,

Em atenção ao Requerimento 192/2025, encaminhado por meio do Ofício 170/2025/Secretaria, encaminhamos a V.Exa. a Comunicação Interna abaixo relacionada na qual a devida secretaria presta os esclarecimentos necessários em relação ao requerimento.

- PMC/SEHAB/168/2025

Aproveitamos a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência e aos demais pares nossos votos de elevada estima e consideração.

THIAGO DIAS LEITE SEABRA

Diretor de Relações Legislativas

Câmara Municipal de Congonhas



PROTOCOLO GERAL 2021/2025
Data: 30/07/2025 - Horário: 11:10
Legislativo

COMUNICAÇÃO INTERNA

Congonhas, 28 de julho de 2025

NÚMERO: PMC/SEHAB/168/2025

DE: Hugo César Melillo – Secretário Municipal de Habitação

PARA: Secretaria Municipal de Governo – SEGOV

A/C: Hiago Dias Leite Seabra – Diretor de Relações Legislativas

ASSUNTO: Encaminhamento de Resposta ao Requerimento CMC/Nº 192/2025

Prezado Senhor,

Encaminho, para as devidas providências, a **resposta ao Requerimento CMC/Nº 192/2025**, apresentado pelo Excelentíssimo Vereador **Averado Pereira da Silva**, Presidente da Câmara Municipal de Congonhas.

O referido documento segue em anexo para conhecimento e encaminhamento ao Legislativo Municipal.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

Hugo César Melillo

Secretário Municipal de Habitação

Secretaria Municipal de Habitação



Documento assinado digitalmente

HUGO CESAR MELILLO

Data: 29/07/2025 15:24:49-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

www.congonhas.mg.gov.br



prefeituradecongonhas



Canal Congonhas-MG



PrefeituradeCongonhas

Praça Pres. Juscelino Kubitschek, 135 - Centro, Congonhas - MG, 36415-000 | (31) 3732-0800

OFÍCIO Nº 005/2025 – SEHAB

Congonhas, 29 de julho de 2025

À

Câmara Municipal de Congonhas

A/C: Excelentíssimo Senhor Averado Pereira da Silva

Presidente da Câmara Municipal

Assunto: Resposta ao Requerimento CMC/Nº 192/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Em atenção ao Requerimento CMC/Nº 192/2025, informamos que as respostas solicitadas foram reunidas por esta Secretaria Municipal de Habitação, conforme segue, e permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais:

Quanto à paralisação da obra:

1. Motivo da paralisação: Ato administrativo e técnico. Conforme relatório de análise do projeto (anexo a este);
2. Formalização da paralisação: Realizada por meio de Ordem de Paralisação datada de 11/04/2025 (anexo a este);
3. Valores medidos e percentual de execução:

Total medido: R\$ 349.779,71

Valor previsto total: R\$ 6.978.072,57

Saldo contratual: R\$ 6.628.292,86

Percentual medido: 5,01%;

Percentual executado: Formalizado junto à empresa a medição que comprove os itens e percentual executado do contrato.

4. Status do contrato: Suspenso;
5. Sim, a empresa recebeu formalmente a ordem de paralisação do contrato (anexa a este e assinada pela empresa contratada e pela Secretaria de Obras);

www.congonhas.mg.gov.br



prefeituradecongonhas



Canal Congonhas-MG



PrefeituradeCongonhas

6. Não. A base jurídica está no fato de que a aplicação de sanções exige culpa ou inadimplemento (art. 156 da Lei 14.133/2021 e art. 87 da Lei 8.666/93). A suspensão decorre da prerrogativa de alteração unilateral do contrato (art. 107 da Lei 14.133/2021), não configurando penalidade. Ressalta-se que quaisquer responsabilidades que, porventura, sejam identificadas serão devidamente apuradas e terão os encaminhamentos necessários, em estrita observância à lisura, à economicidade e aos princípios da boa administração pública.
7. Não definido. A suspensão visa revisão técnica integral dos projetos diante de inconsistências que comprometem a viabilidade do empreendimento. Até conclusão das análises, não é possível estabelecer cronograma;
8. Impacto orçamentário: Não conclusivo, dependente da revisão técnica e análises conforme item 7.
9. Considerando as inconsistências técnicas identificadas nos projetos apresentados e a necessidade de assegurar a viabilidade, a legalidade e a eficiência da execução, será imprescindível a realização de um novo procedimento licitatório

Quanto às providências no local:

10. Não foram necessárias medidas específicas para preservação, uma vez que não há estruturas consideráveis no local. As inconsistências técnicas foram identificadas ainda na fase inicial de execução das fundações, o que inviabilizou a sua conclusão efetiva e a obtenção de garantias quanto à resistência necessária para suportar o projeto associado
11. Canteiro: Isolado parcialmente por tapumes e lateralmente por taludes.
12. Não houve registros de invasões formalmente comunicados a esta Secretaria. Contudo, em atendimento à demanda originada do requerimento apresentado por essa Câmara Municipal e em análise às imagens anexas ao referido documento, foi determinada a retirada de todo o material remanescente no canteiro, bem como o fechamento integral da área, visando garantir a segurança e a preservação do espaço público, assim como mitigar os riscos físicos e sociais da área.
13. Não foram identificados riscos consideráveis à segurança pública decorrentes da paralisação da obra.
14. Sim.
15. Será realizada avaliação quanto à viabilidade e compatibilidade da implantação de um empreendimento habitacional na referida localidade, observando-se todo o rito legal aplicável e respeitando as características da região, com análise dos impactos sociais e técnicos que subsidiarão a tomada de decisão. Paralelamente, destaca-se a existência de risco geológico relacionado aos taludes laterais ao

www.congonhas.mg.gov.br



prefeituradecongonhas



Canal Congonhas-MG



PrefeituradeCongonhas

projeto, para os quais está em andamento estudo técnico voltado à definição da solução mais adequada para garantir a estabilidade dessas estruturas

Considerações Finais:

A Administração Pública deve zelar pela preservação do interesse público e pela utilização racional dos recursos, observando princípios da eficiência, economicidade e legalidade (art. 37 da Constituição Federal e Lei nº 14.133/2021). Dar prosseguimento a um projeto com indícios de inexequibilidade implicaria riscos técnicos, financeiros e jurídicos, expondo o Município a prejuízos e responsabilizações.

A atual gestão não está vinculada à manutenção da execução nos moldes originais. A decisão sobre continuidade será tomada após revisão técnica completa e comprovação da viabilidade do empreendimento, garantindo conformidade legal e efetividade da política habitacional.

Sem mais para o momento, reiteramos nossa inteira disposição para prestar novos esclarecimentos.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente
gov.br HUGO CESAR MELILLO
Data: 29/07/2025 15:20:22-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Hugo César Melillo

Secretário Municipal de Habitação

Relatório sobre análise expedita feita no projeto do prédio habitacional do Bairro Gran Park

Primeiramente seria bom esclarecer que este relatório é apenas uma análise crítica do projeto que nos foi apresentado. Tivemos pouco mais de 10 horas para analisar este projeto e ainda assim sem o prejuízo de nossas demais funções. O mesmo consta de 7 páginas.

Iniciamos com uma breve análise de um cronograma possível para execução deste projeto conforme solicitado pela Secretária de Obras:

- 3 meses para análise de todos os projetos, incluindo revisões necessárias, aprovação na gestão urbana. Lembrando que não está incluído neste prazo a aprovação no corpo de bombeiros que por se tratar de prédio de 7 pavimentos já deveria iniciar as obras com o mesmo aprovado, pois adaptações futuras pedidas pelos bombeiros poderão ser inviáveis. Vale ressaltar ainda que para aprovação na gestão urbana deverá ser realizada uma convenção de condomínio para o prédio e verificar a documentação necessária para posterior registro no cartório de imóveis. Isso também demandaria um prazo que não sabemos precisar. Outro fator importante diz respeito também à aprovação junto à CEMIG, que deve verificar se há carga suficiente no local e também aprovar o projeto de geração fotovoltaica.

- Após conclusões dos procedimentos acima será iniciado o processo licitatório, que poderá demorar de 4 a 6 meses.

- Independentemente de quando todo este processo terminar, a obra, por se tratar de construção com parte do primeiro pavimento enterrado com execução de contenções; por questões de segurança, a referida construção não deve ser iniciada no período de chuvas. Logo, a ordem de serviço deve ser dada em abril de 2023.

- Uma obra deste porte, com este tipo de estrutura, feita por empresas que geralmente entram em licitações, dificilmente ficará pronta em menos de 2 anos.

Da análise crítica do projeto:

- Por se tratar de projeto de habitação de cunho social, temos algumas observações a fazer:

- 1 – Como não encontramos um quadro geral de áreas no projeto arquitetônico o que já é um problema, estimamos que a área de laje da garagem é de aproximadamente 600 m², o que significa aproximadamente 25% da área total do imóvel. Além disto, boa parte desta laje é um pilotis descoberto onde não encontramos na planilha

Recelam
em 02/11/23
JL

impermeabilização com manta asfáltica do mesmo. Salientamos que este tipo de área encarece muito a construção e causa muitos problemas de infiltração com o tempo, o que acaba onerando o condomínio do edifício o que não condiz com o cunho social. Além disto reparamos que a área da laje da garagem é emassada o que não ocorre nem em obras de luxo.

2 – O projeto contempla uma área de varandas de 139,68 m² que equivale a aproximadamente 6% da área construída do edifício o que também encarece o valor da obra. Na nossa opinião, estas varandas são pequenas, com pouca utilidade, geram serviços de limpeza e atrapalham a utilização da área dos quartos aos quais tem passagem, que já não são tão grandes. Em contrapartida, dão um efeito arquitetônico na obra. Mas novamente achamos que não compensa pelo aumento de custo da obra. Não tivemos tempo para analisar o hidráulico, mas não encontramos previsão de ralos e impermeabilização nas varandas o que acreditamos acarretar em muitos problemas futuros.

3 – As áreas de circulação ocupam 266,88 m², o que equivale a aproximadamente 12% da construção o que chega a ser absurdo para uma edificação de cunho social e é muito até para uma edificação de luxo. Além disto, toda a área de circulação é aberta, o que acarretará muito custo para o condomínio fazer sua limpeza e considerando que é uma área toda aberta, também não encontramos drenagem e impermeabilização da mesma, o que poderá causar infiltrações e problemas durante a limpeza da área e com as chuvas. Como a escada prevista é em estrutura metálica que será exposta ao tempo, e para lavar a circulação toda a água irá em direção a ela, esta terá que ser constantemente pintada o que acarretará mais custo ao condomínio. Além do exposto, a escada tem o piso em chapa metálica tipo xadrez o que na nossa opinião causará muito barulho e desconforto durante sua utilização. Mais uma coisa que deve ser observada é que as portas de entrada dos apartamentos são portas tipo prancheta que não aguentarão as intempéries de uma área aberta.

4 – As áreas acima somam 43% da obra, aproximadamente.

5 – Outra coisa que consideramos ruim para obra de cunho social é a existência de elevadores, que no caso de um condomínio com 24 apartamentos, pode chegar ao custo médio de mais de 150 reais por apartamento/mês ao longo do tempo. Entendemos que para esta quantidade de apartamentos, considerando que o edifício tem 7 andares, um elevador é pouco, pois se houver qualquer problema com ele, as pessoas que moram nos últimos pavimentos podem ter muito transtorno. Mesmo que um só já atenda as normas, o que não fez parte da análise.

Handwritten signature and a circular stamp, likely an official seal or mark, located at the bottom right of the page.

6 – Existe uma encosta sem proteção perto da edificação, mas não conseguimos avaliar se ela influencia na obra pois não temos implantação e nem topográfico da área. Caso seja necessário, devem ser realizados estudos de impacto de vizinhança com respectivos projetos antes de iniciar a obra.

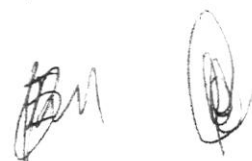
7 – Achamos que a planta prevê um apartamento de 2 quartos com duas varandas, e outro de 3 quartos com uma varanda. Em nossa opinião seria mais útil que o de 3 quartos tivesse dois banheiros, embora isto também extrapole uma residência de cunho social.

8 – São previstas 3 janelas em um dos quartos e 5 janelas em uma das salas, todas guilhotinas, o que acreditamos ser um tipo de janela que não é utilizado a anos e que é perigoso para o usuário. Estas janelas encarecem muito a obra, primeiro pelo fato de serem muitas, segundo porque o seu desenho utiliza muito alumínio, não por ser guilhotina, mas para atender ao desenho arquitetônico. Foi feita uma composição para estas janelas que ficou mais barata que a padrão do setop, mas acreditamos que na hora da execução teremos problemas com isto.

9 – Por se tratar de uma obra de cunho social, entendemos que uma edificação de 7 pavimentos tem algumas peculiaridades que vem tornar a obra bastante onerosa, uma vez que tem que ser previstos bandejas de proteção no local (inclusive em consulta à planilha observamos que existe a mesma, porém em quantidade insuficiente, que precisa ser revisado em acordo com normas). Outro serviço necessário são os andaimes fachadeiros, que também precisam de revisão em seus quantitativos. Como entendemos que o cronograma de 11 meses previstos para obra é insuficiente, este custo seria ainda mais elevado, uma vez que o pagamento é mensal, de acordo com a planilha. Importante relatar aqui também que não verificamos na planilha e nem em composições de custos itens referentes a transporte de materiais para realização de serviços em alturas diversas, sendo que entendemos que os mesmos fazem parte da composição de custos, por exemplo a execução de uma alvenaria no primeiro pavimento não tem o mesmo custo da mesma alvenaria executada no sétimo pavimento, bem como demais serviços. Isso irá encarecer a obra também, uma vez que não observamos que isso foi contabilizado e que a planilha deve contemplar.

10 – A planilha não contém ensaios e controle tecnológico dos materiais, sendo estes imprescindíveis para uma obra deste porte.

11 – No projeto de geração fotovoltaica existem painéis para o norte e para o sul, o que não é eficiente.



12 – No projeto estrutural, está escrito que ele é genérico, e tem aparência de ser mesmo. Uma vez que praticamente todas as estacas broca tem a mesma profundidade. É necessária a elaboração de um projeto executivo.

13 – No projeto hidráulico tem um quadro que demonstra que a obra tem só 4 pavimentos tipo, que é incompatível com o arquitetônico e pode ter sido dimensionado erradamente.

14 – Não encontramos shaft para tubulação de alimentação das caixas e para drenagem pluvial.

15 – As calhas que constam em planilha, são desenvolvimento 33 incompatíveis com o projeto hidráulico.

16 – Não vimos nenhum tipo de impermeabilização em banheiros.

17 – Não encontramos especificação dos tubos galvanizados que serão usados nos guarda-corpos nem no projeto arquitetônico e nem na planilha, além do mais, está previsto o uso de uma tela galvanizada no guarda corpo que é a mesma utilizada em quadras. Este tipo de tela não dá bom acabamento no serviço.

18 – No projeto arquitetônico, a tela especificada para cercamento do edifício é 5 x 20 galvanizada, fio 14. Acreditamos que a tela com esta bitola é frágil para cercamento.

19 – Não encontramos plantas de situação e implantação, incluindo implantação no topográfico com cotas de nível e dimensões do terreno.

20 – Não encontramos nível de referência no projeto.

21 – No projeto arquitetônico, não encontramos legendas claras e os quadros de especificação dos mesmos são genéricos e contem alguns itens que não tem na própria prancha, o que pode causar confusão.

22 – Não conseguimos identificar alguns acabamentos de paredes do projeto. Por exemplo, o da garagem. Em um local que tem pilar, está descrito parede com bloco cerâmico laminado, o que não é possível executar. Na sala da edificação, está descrito parede com acabamento em cimento natado, o que achamos que escurece o ambiente e é difícil de ser executado com qualidade. Nos quartos o revestimento está descrito como parede acabada com chapisco e emboço sem pintura.

23 – No projeto arquitetônico está indicado que as fachadas e outras paredes serão em bloco cerâmico laminado aparente, mas não encontramos este item em planilha. Mesmo que tivesse este item, ele é extremamente caro e de difícil execução.



24 – Os apartamentos têm entrada única pela cozinha e a única posição possível para geladeira é logo na entrada no caso dos apartamentos de 3 quartos. Aachamos isto um pouco inconveniente.

25 – A janela do quarto 2 do apartamento de 3 quartos não atende a norma por ter área abaixo da norma.

26 – A área de serviço e cozinha do apartamento de 3 quartos não tem uma janela direta, achamos que isto deve ser evitado.

27 – O piso da sala e quartos está especificado como piso em granitina, achamos que este piso é escuro para um apartamento, principalmente na sala que já terá parede em cimento natado.

28 – As janelas dos banheiros de 2 quartos estão voltadas para a área de circulação comum, ou seja, poderá ocorrer inconvenientes entre os moradores. As janelas da área de serviço, idem. Entendemos que a privacidade destes apartamentos fica comprometida.

29 – Sobre o pilotis, nenhum apartamento tem privacidade, pois não tem previsão de áreas privativas.

30 – Não foram apresentadas sondagem, projeto topográfico e nem compatibilização de projetos que é de suma importância numa obra deste porte. Em um exemplo grosseiro, o memorial descritivo fala que o edifício tem 6 pavimentos, o projeto hidráulico fala que tem 5 pavimentos, o arquitetônico e o estrutural fala em 7 pavimentos e o projeto da estrutura metálica da escada fala em 5.

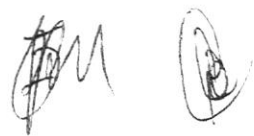
31 – Seguem em anexo documento da SEPLAG pedindo para que os projetos sejam encaminhados para análise e especialmente em relação a área do projeto do bairro Gran Park citando pendências documentais.

32 – Seguem em anexo algumas considerações sobre o orçamento.

33 – O projeto das escadas é para um edifício de 5 pavimentos, sendo que o cálculo estrutural é de um edifício de 7 pavimentos.

34 – O memorial descritivo diz que, o andaime tem que ser colocado em todo o perímetro da obra mas não tem quantitativo em planilha o para fazer isto.

35 – Em uma obra de 7 pavimentos, os projetos e a execução dos mesmos devem ser feitos com muita qualidade, caso contrário, podemos ter muitos problemas futuros. Em uma análise superficialíssima do projeto estrutural, notamos que os cobrimentos das



armaduras estão abaixo dos prescritos em norma. Isto nos deixa inseguros. Já tivemos problemas com projetos estruturais bem mais simples e quando notamos um erro deste tipo em um projeto deste porte ficamos apreensivos com a empresa contratada. Em obras deste porte, geralmente o engenheiro que realiza o projeto de fundações não é o mesmo que realiza os cálculos estruturais, uma vez que se trata de projeto específico e que necessita de empresa com experiência, necessitando de estudos geológicos do terreno. A fundação de um prédio de 7 pavimentos é na nossa opinião a principal e mais importante etapa da obra e precisa ser muito bem realizada e executada.

36 – Segue análise de projeto elétrico em anexo.

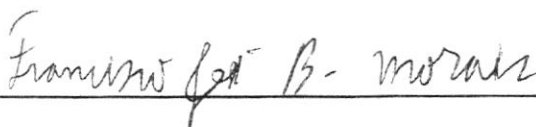
Concluindo, na nossa opinião este projeto é inadequado para os fins a que se destina, mas caso a administração pense ao contrário, estamos disponíveis para fazer uma análise mais minuciosa do projeto e pelo menos tentar diminuir os problemas durante a execução, uma vez que já constatamos várias incongruências entre projeto e planilha que não foram analisadas a fundo e nem citadas neste relatório e vão gerar aditivos, podendo até ultrapassar o limite de 25%. Mas ressaltamos novamente que a maioria dos problemas ao nosso ver é conceitual, logo não dá para serem resolvidas sem que seja feito outro projeto.

Congonhas, 02/06/2022



Carlo Eduardo Monteiro de Faria

Engenheiro Civil



Francisco José Bacelete de Moraes

Engenheiro Civil

ANEXOS

Considerações com relação ao orçamento implantação de conjunto habitacional Bairro Grand Park:

- 1 – A planilha deve ser sintetizada para que a mesma possa ser lançada no sistema, visto que, o sistema utilizado pelo setor de compras da Prefeitura Municipal de Congonhas não permite o lançamento de dois itens iguais no mesmo processo.
- 2 – O orçamento entregue apresenta apenas uma composição de BDI, porém existem itens que tratam de Fornecimento de materiais, sugiro que uma nova composição seja criada para esses itens, visto que, os mesmos têm um recolhimento de ISS diferenciado, conforme código tributário do município.
- 3 – O item de administração está aberto (descrito em meses), o que não é recomendado, nem pelo TCU, nem pela procuradoria do Município. O ideal é que o item seja apresentado em percentual conforme Acórdão 2622/2013 e seu pagamento conforme avanço financeiro da obra.
- 4 – Com relação as cotações, as mesmas foram entregues apenas em mídia digital, e ainda que não atendem a IN 73/2020, pois alguns itens possuem apenas uma cotação.
- 5 – Os itens de canteiro de obras estão previstos para 10 meses, é isso mesmo?
- 6 – Ainda, a secretaria municipal de habitação nos informou através do processo administrativo 10399/2021, que existe um valor de 1.000.000,00, que deve ser indicado em orçamento os itens que serão lançados nessa ficha orçamentária.

LEILIMAR
GLORIANA
COELHO DA
SILVA:10728038609

Digitally signed by
LEILIMAR GLORIANA
COELHO DA
SILVA:10728038609
Date: 2022.06.02
08:45:28 -03'00'

Leilimar G. Coelho da Silva

Diretora de área

No projeto elétrico foram feitas as seguintes análises:

1 – No memorial descritivo (Projeto Executivo de Instalações Elétricas) a cor do condutor Fase R, está parecida com a cor do Neutro. O Condutor Verde com erro de Digitação.

2 - Projeto elétrico faltando legenda dos itens;

2.1 - Circuito de chuveiros passando junto com circuito de tomadas ocasionando muitas voltas; sugestão passar os circuitos dos chuveiros independentes.

2.2 - Sugestão de colocar o QDC no corredor para melhor dimensionamento dos circuitos.

3 - Painel QDC2. Disjuntor inferior a carga do chuveiro;

3.1 - Faltando no quadro de cargas as potências das lâmpadas e a quantidade das mesmas.

4 - Painel QDC3 e QDC4. Disjuntor inferior a carga do chuveiro;

4.1 - Faltando no quadro de cargas as potências das lâmpadas e a quantidade das mesmas.

5 - Diagrama do QDC 1.1 Disjuntor inferior a carga do chuveiro.

6 - Diagrama do QDC 2.1 Disjuntor inferior a carga do chuveiro.

7 - Diagrama do QDC 3.1 Disjuntor inferior a carga do chuveiro.

8 - Diagrama do QDC 4.1 Disjuntor inferior a carga do chuveiro.

9 - Diagrama do QDC 5.1 Disjuntor inferior a carga do chuveiro.

10 - Diagrama do QDC 6.1 Disjuntor inferior a carga do chuveiro.

11 - Diagrama multifilar, disjuntores são de 40 amperes trifásicos mais as saídas estão bifásicas e monofásica.

12 - Quantidade de tomadas colocadas na parte de iluminação.

13 - Não está especificando no projeto a iluminação de 40 watts como mostra no projeto da prancha 03/04.

14 - O elevador não consta no projeto elétrico especificando disjuntor, cabos elétricos, eletrodutos, diagrama elétrico e etc.

15 - No projeto elétrico não consta iluminação na garagem.

Foram realizados uma pré-análise nos projetos, porém caso necessite de uma análise mais minuciosa a mesma demandaria um tempo maior. Fico à disposição para realização da mesma.



Mikael Sousa Guimarães

Engenheiro Eletricista

Congonha

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO DA CIDADE
DIRETORIA DE FISCALIZAÇÃO E LICENCIAMENTO

COMUNICAÇÃO INTERNA SEPLAG/DFLI Nº 057/2022

DATA: 23 de maio de 2022.

DE: Lucimara Aparecida Junqueira – SEPLAG

PARA: Libertad Lamarque Guerra Souza - SEDAS

C/C: Amilton Luis Fernandes Leite – SEDAS

Referência: Processos Administrativos – Conjuntos Habitacionais

Prezados Senhores,

Reiteramos a C.I. 30/2022, datada em 31/03/2022, para apresentação de todos os processos administrativos de cada projeto/área, onde serão construídos os conjuntos habitacionais no Município.

A solicitação se faz necessária, uma vez que em algumas das áreas pode haver necessidade de regularização da documentação onde serão edificadas as unidades, seja por desafetações, retificações, etc.

Ante o exposto, para que não ocorram atrasos na execução das obras e de modo a garantir a legalidade e transparência do programa, a abertura e análise dos processos administrativos é essencial e indispensável.

Em relação à área do bairro Grand Park, **P.A. 923/2022**, foram realizadas diligências junto ao Cartório de Registro de Imóveis e **identificamos os seguintes problemas a serem sanados:**

- Invasões de área verde nas confrontações com o imóvel;
- Avenida que dá acesso ao bairro Dom Oscar construída em área verde e lotes, inclusive aparentemente em parte do lote 10 (imóvel objeto da construção institucional);



Conzortio

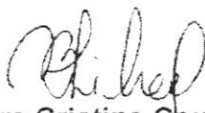
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO DA CIDADE
DIRETORIA DE FISCALIZAÇÃO E LICENCIAMENTO

- Necessidade de regularização/lavratura da escritura das áreas verdes, conforme Decreto de aprovação do loteamento, passando a incorporar ao patrimônio municipal;
- Para a lavratura da escritura supracitada é necessária a assinatura do representante legal da empresa Freitas empreendimentos Imobiliários. Porém, em virtude do falecimento do Sr. Walter Guilherme de Freitas, tivemos informações que a família está regularizando o inventário juntamente com o contrato social; e
- Para regularização, há necessidade de levantamento topográfico georreferenciado, com memorial descritivo e assinatura dos confrontantes e ART, de todas as áreas verdes sobrepostas ao mapa já existente e posterior retificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

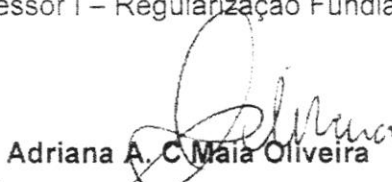
Orientamos a regularização das áreas antes da construção, tendo em vista que a construção em terrenos irregulares poderão gerar problemas ao município.

Sem mais, nos colocamos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,



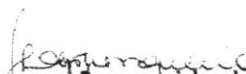
Bárbara Cristina Coutinho Silva
Assessor I – Regularização Fundiária



Adriana A. C. Maia Oliveira
Coordenadora de Gestão das Cidades



Jonathan Souza Coelho Carmo
Diretor de Fiscalização e Licenciamento



Lucimara Aparecida Junqueira
Secretária de Planejamento e Gestão



ORDEM DE PARALISAÇÃO DE OBRA

Contrato: nº PMC/118/2024 de 19/03/2024

Processo Administrativo nº PMC/8855/2022

Concorrência nº PMC/018/2022

Contratante: Prefeitura de Congonhas

Contratada: Nexxus Construtora e Incorporadora Ltda

Pela presente **Ordem de Paralisação, a Secretaria Municipal de Obras, decide paralisar temporariamente as atividades da obra**, cujo objeto é a execução do Conjunto habitacional "Moradias que mudam vidas no berço da arte barroca", na Avenida Padre Henrique Silvino Alves, lote 10, quadra 30, no Bairro Grand Park, Município de Congonhas – MG.

A paralisação da obra ocorre devido à necessidade de revisão dos projetos executivos, que apresentaram inconsistências e/ou necessidade de adequações técnicas, conforme análise técnica realizada pela Secretaria de Obras, visando garantir a conformidade da obra com as normas vigentes e a segurança estrutural.

Existe também a necessidade de execução de contenção no talude do terreno, que está em fase de aditamento, visto que tal contenção não foi prevista no projeto inicial da obra;

A paralisação terá início em 11 de abril de 2025 até que conclua as revisões/adequações necessárias à continuidade da obra.

Prefeitura de Congonhas, 09 de abril de 2025.

Jorge Geraldo Matias

Secretário Adjunto de Obras

PEDRO HENRIQUES

FERNANDES DE

ARAUJO:09914521789

Assinado de forma digital por

PEDRO HENRIQUES FERNANDES

DE ARAUJO:09914521789

Dados: 2025.04.23 19:28:17 -03'00'

Pedro Henrique Fernandes de Araújo

Nexxus Construtora e Incorporadora Ltda

www.congonhas.mg.gov.br



@prefeituradecongonhas



Concelho Congonhas-MG



Prefeitura de Congonhas

Rua Dr. J. Carlos Kubitschek, 1.315 - Centro, Congonhas - MG - 35641-000 | (31) 3752-0810

Nº. PMC/SEOB/190/2025

De : Thales Gonçalves Costa **SEOB**

Para : Ana Flávia Matias Araújo **SEAD**

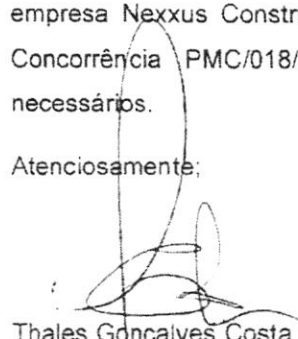
A/C : Samantha Cordeiro Silva – Diretora de Contratos

Data : 24/04/2025

Prezado (a) Senhor (a),

Encaminho em anexo, termo de paralisação do contrato PMC/118/2024, firmado com a empresa Nexxus Construtora e Incorporadora Ltda, para compor o PRC/320/2022, Concorrência PMC/018/2022 e procedimentos de publicação que se fizerem necessários.

Atenciosamente;


Thales Gonçalves Costa
Secretário Municipal de Obras

Mary Amâncio
Matrícula: 20147314
Assessor SEAD
25/04/25
