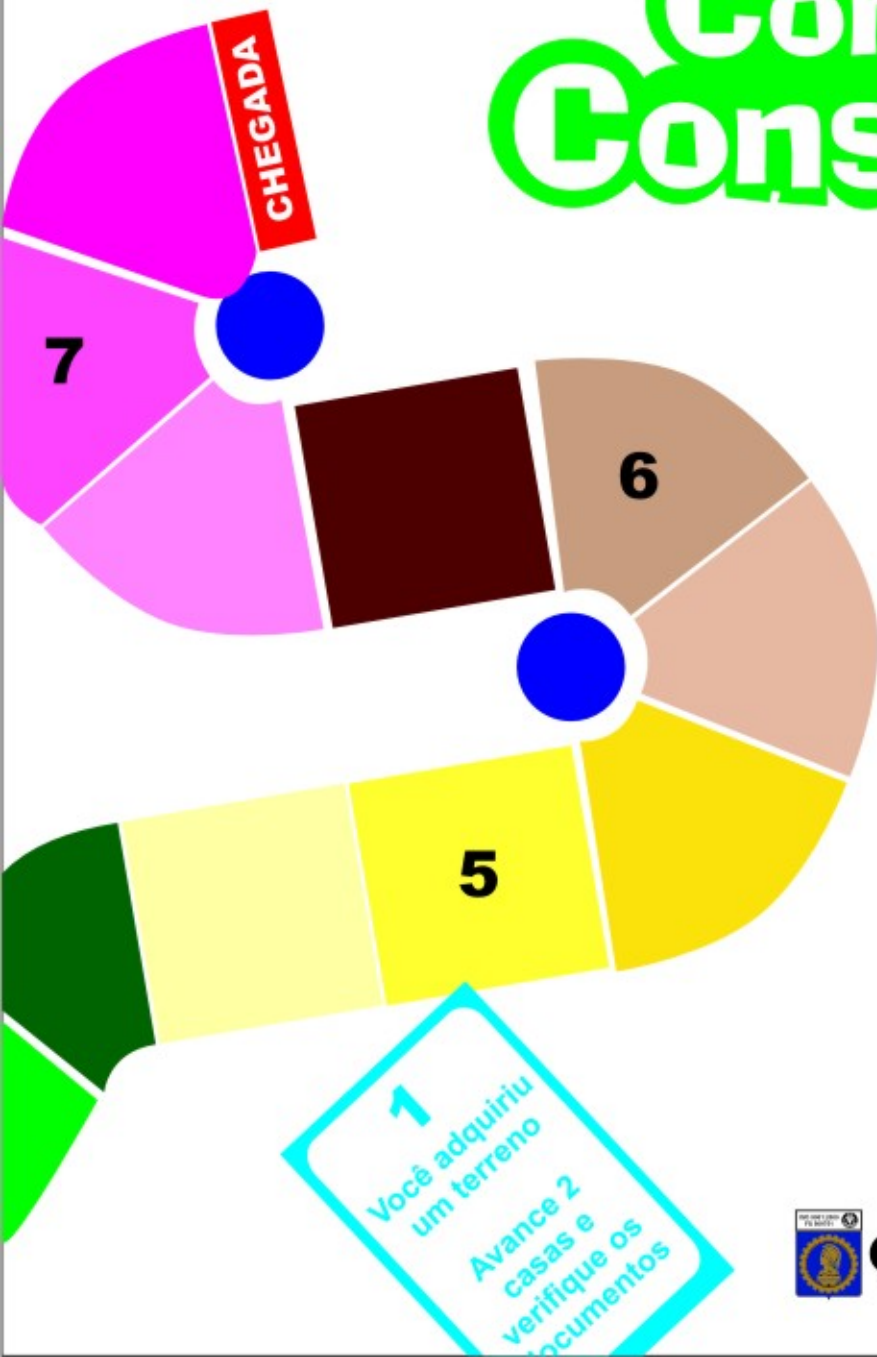


# Comprar & Construir Legal



**CREA-ES**  
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Espírito Santo



**CONFEA**  
Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia



# Comprar e construir legal

Adquirir um imóvel ou terreno de forma legal, com critérios básicos de segurança, economia e qualidade é um desafio.

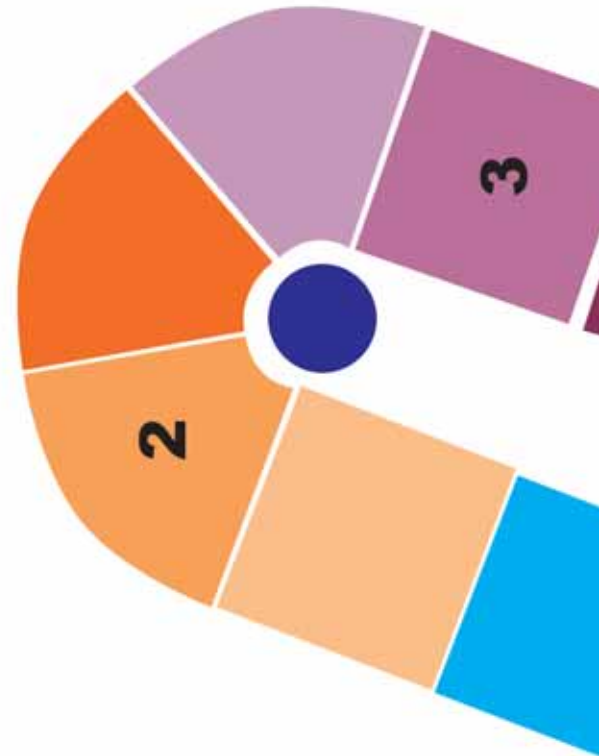
Pensando em prover à sociedade informações e orientações sobre essas questões, o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Espírito Santo (Crea-ES) elaborou a Cartilha "Comprar e Construir Legal".

Destinada a todos que pretendem comprar um imóvel ou terreno, esta publicação orienta, esclarece, tira dúvidas e fornece dicas preciosas para se conquistar uma moradia de forma prática e legal.

Esta é mais uma iniciativa do Crea-ES, que desenvolve sua função em defesa da sociedade, cumprindo seu papel social e humano nas atividades que envolvem profissionais registrados no Conselho.

Boa Leitura!

**Eng. Civil Luis Fiorotti**  
**Presidente do Crea-ES**



# Sumário

Antes de comprar um terreno.....	06
Aquisição de imóveis prontos ou em construção.....	07
Contratação dos projetos.....	09
Aprovação de projetos.....	11
Execução da obra.....	12
A relação projeto/obra.....	13
Manutenção das edificações.....	15
O Crea e a sociedade.....	17

# Antes de comprar um terreno

Informe-se sobre a propriedade, documentação e regularização: se é terreno de marinha, de herdeiros, se tem escritura, etc. É bom saber que estas situações podem gerar despesas adicionais (Laudêmio, foro, etc.);

Se o imóvel está escriturado, verifique se a escritura é registrada no Cartório Geral de Imóveis;

Confira as dimensões que constam na escritura com a do terreno no local;

Exija as certidões negativas de débitos junto a municipalidade e/ou a União;

Informe-se na prefeitura quanto ao zoneamento urbanístico (PDU e Código de Edificações). Observe se na área é permitida a implantação da atividade desejada;

Caso o terreno esteja localizado em loteamentos, certifique-se sobre o licenciamento do mesmo pelo município ou se há algum tipo de impedimento;

Observe a infra-estrutura urbana, ou seja, se no local existe rede de água, esgoto, energia elétrica, telefone, drenagem, etc;

Procure informar-se sobre o preço dos terrenos na região.



# Imóveis prontos ou em construção



imóvel novo

É importante solicitar da empresa construtora os projetos de arquitetura, estrutural, hidrossanitário, elétrico, telefônico, etc.

dependendo do porte do edifício, solicite o projeto de combate a incêndio, instalações especiais, manual do proprietário, entre outros.

Informe-se sobre a idoneidade da empresa que está edificando o imóvel; é importante visitar outros imóveis construídos pela mesma empresa e conversar com seus moradores.

Verifique se o projeto do imóvel está aprovado na prefeitura do município, e em nome de quem o imóvel está cadastrado (CIM - Cadastro Imobiliário Municipal). Observe se há algum impedimento.

Verifique também se seus autores e responsáveis técnicos são profissionais legalmente habilitados, e se todas essas atividades foram registradas no Crea, por meio da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Certifique-se que toda a documentação do imóvel está regular; se a escritura está registrada e os impostos quitados.

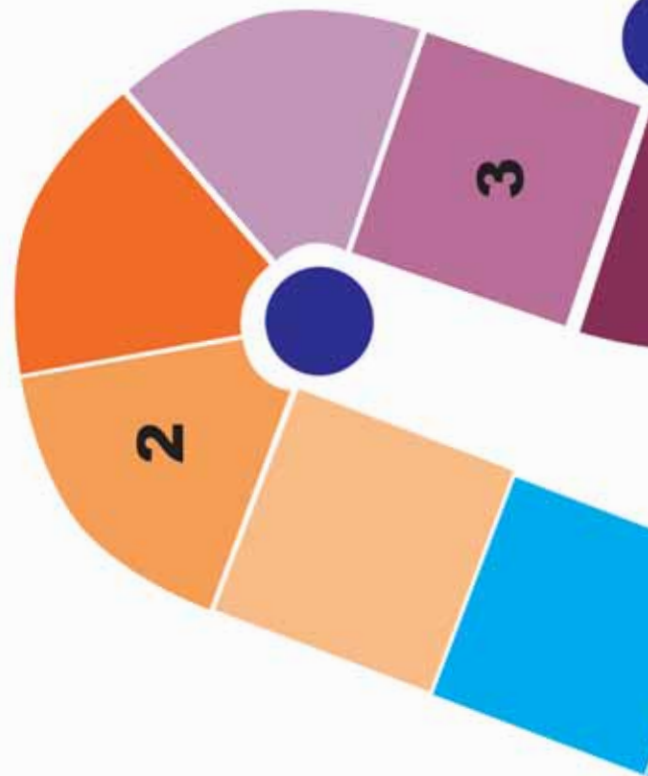
Se o imóvel já estiver pronto, verifique se possui “habite-se”.

Faça uma verificação completa no imóvel, observando possíveis anomalias tais como, infiltrações e vazamentos, fissuras, trincas e rachaduras, deslocamento de revestimento, ligações elétricas e telefônicas incorretas.

**vantagens**

A obra regular não está sujeita a multas, embargos e demolições.

O proprietário poderá registrá-la no cartório, garantir financiamentos, hipotecas e a comercialização do imóvel.



### **Atenção! Verifique se a obra possui:**

Matricula no INSS para imóveis em construção; Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS para imóveis prontos; Certidão Negativa de Débitos junto à prefeitura.

Em caso de dúvidas, contrate um profissional registrado no Crea para fazer uma vistoria e emitir um parecer técnico – exigindo sempre a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).



# Contratação dos projetos

A primeira providência para a execução de uma obra, é a contratação de profissionais habilitados registrados no Crea, que se responsabilizarão tecnicamente pelos projetos e obra.

O projeto arquitetônico é a base para todos os demais projetos. Nele estarão representados as suas idéias e os seus planos em termos de moradia e lazer, de forma a proporcionar maior qualidade, economia, beleza e segurança.

Em seguida, serão elaborados os projetos complementares. Eles deverão ser executados também por profissionais habilitados e são de extrema importância para o bom andamento da obra e para o bem estar e segurança do futuro morador. São eles:

**Projeto Estrutural** – É a base de sustentação da construção como vigas, pilares e lajes;

**Projeto Elétrico e Telefônico** – Dimensiona as fiações, tubulações e pontos de telefone e tomada para maior economia e segurança;

**Projeto Hidrossanitário** – São as plantas das tubulações e conexões de água fria, quente, águas pluviais e esgotos, devidamente dimensionados.

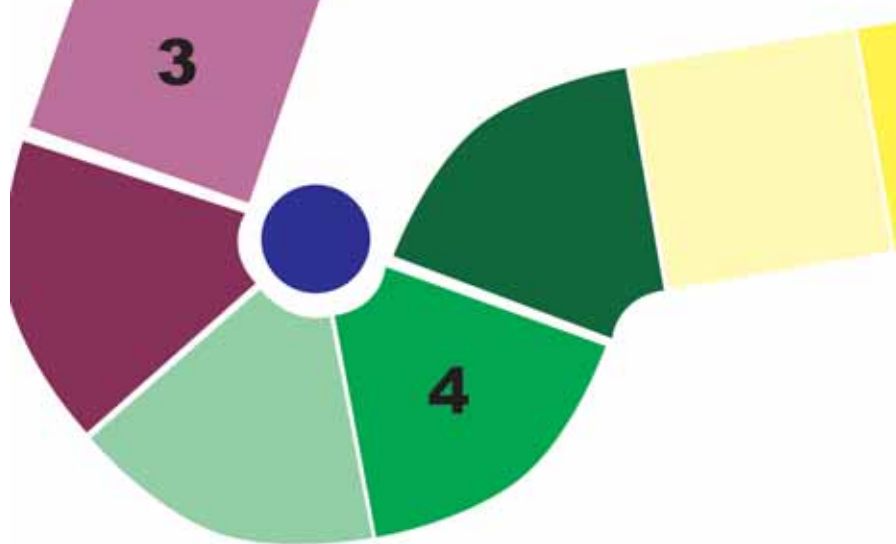
**Projeto de Prevenção e Combate a Incêndios** – Quando a edificação possuir mais de 900 m<sup>2</sup> e acima de três pavimentos.

## ART

- Vale como contrato entre as partes (se não houver um por escrito);
- Presta-se à defesa de direitos autorais;

- Compõe o Acervo Técnico do Profissional;
- É instrumento básico de fiscalização, principalmente no exercício ilegal da profissão;

- Vale como garantia dos serviços prestados para todos os efeitos do Código de Defesa do Consumidor



Solicite ao profissional uma estimativa de orçamento e cronograma de desembolso, dessa forma, será fácil se preparar financeiramente para construir a seu gosto e de acordo com suas necessidades e possibilidades.

Os profissionais contratados deverão estar devidamente registrados no Crea, e deverão providenciar o registro de Anotação de Responsabilidade Tecnicamente (ART) de todos os projetos.

A ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) é um instrumento jurídico administrativo para registrar todo contrato, escrito ou verbal, para execução de obras e prestação de serviços profissionais.



# Aprovação de projetos



Uma obra só poderá ser iniciada com autorização da prefeitura, após a aprovação do projeto de arquitetura e expedição do alvará de licença da obra. Para a aprovação dos projetos serão necessários os seguintes documentos:

- Projeto de arquitetura;
- Documento de propriedade ou registro de posse;
- ART do autor do projeto;
- "Nada consta" municipal do imóvel, do autor dos projetos e do responsável técnico pela execução da obra.

Portanto, inicie o processo solicitando aprovação de projetos na prefeitura municipal. É importante observar outras exigências como:

- Aprovação do projeto de combate a incêndio e pânico no Corpo de Bombeiros, desde que a edificação seja superior a 900m<sup>2</sup> e/ou tenha acima de 3 pavimentos;
- Aprovação na Telemar do projeto de telefonia para instalações com mais de cinco linhas telefônicas;
- Aprovação de projeto hidrossanitário para qualquer tipo de edificação, inclusive unifamiliar.

Aprovação na ESCELSA de projeto elétrico, caso a edificação tenha carga instalada superior a 75 KW, com mais de cinco medidores.

Atenção: Para qualquer construção é necessário informar a ESCELSA a carga elétrica instalada.

# Execução da obra

**O profissional responsável pela obra deve ser registrado no Crea e na prefeitura.**

**Deverá também providenciar o registro da ART e, principalmente, acompanhar toda execução da obra.**

## **Licença da Obra**

O primeiro passo é a solicitação da licença de obra na prefeitura, com os seguintes documentos:

- Projeto de arquitetura aprovado;
- "Nada consta" municipal do proprietário do imóvel, do autor dos projetos e do responsável técnico pela execução da obra;
- ART do Responsável Técnico pela execução da obra.

**LEMBRE-SE!** Os projetos deverão ser executados por profissionais devidamente registrados no Crea.

A contratação para a execução da obra pode ser feita através de contrato de empreitada ou contrato por administração.

## **Contrato de Empreitada**

É aquele em que o construtor assume a responsabilidade pela execução da obra por um preço predeterminado, reajustável ou não, com o fornecimento dos materiais e da mão-de-obra. Outra forma de Contrato de Empreitada, é aquela em que o proprietário se encarrega pelo fornecimento de materiais. O empreiteiro fica responsável apenas pela mão-de-obra e pagamento de encargos sociais, inclusive encargos trabalhistas.

## **Contrato por Administração**

O construtor assume o encargo da construção, sendo remunerado com um percentual sobre o valor da obra. O proprietário fica responsável pelo fornecimento de materiais e por todos os encargos financeiros.

Outra forma de contrato por administração é aquela em que o proprietário assume a responsabilidade por todos os custos (inclusive contratação de mão-de-obra) e paga os serviços de um responsável técnico pelo empreendimento. Essa modalidade é muito usada em pequenas obras e na construção de condomínio, quando um grupo de pessoas forma uma sociedade para adquirir o terreno, contratar o projeto e administrar a construção.

É importante observar que, em muitos casos, a cobrança de multas por infração de leis e normas trabalhistas chegam após a conclusão da obra, se constituindo em mais despesas para o proprietário.

## A relação projeto/obra

Problemas mais comuns quando se constrói sem projetos:

Desperdício de materiais;

Dimensionamento incorreto ou inadequado da arquitetura, das tubulações e da estrutura;

Desconforto ambiental;

Riscos à segurança da obra;

Retrabalho e conseqüente aumento de custo final do empreendimento.

habite-se

Após solicitação,  
a fiscalização da  
prefeitura  
certificará se o  
projeto foi  
concluído de  
acordo com o  
aprovado e

concederá o  
"habite-se", que  
é o termo de  
recebimento da  
obra, bem como  
a certidão  
detalhada, que  
conterá uma  
descrição  
completa de  
todo o imóvel.

Se o projeto de arquitetura sofrer alterações durante a execução da obra, lembre-se de aprovar as alterações na prefeitura, dando entrada ao novo projeto, constando todas as modificações a serem efetuadas.

Somente com o projeto correspondendo fielmente a construção da obra será possível obter o "habite-se".

### **"Habite-se" ou certificado de conclusão**

Para obter o "habite-se" é necessário protocolar requerimento na prefeitura, apresentando os seguintes documentos:

- "Habite-se" sanitário aprovado;
- "Nada consta" do imóvel.

Obs.: Verificar se há necessidade de outros documentos, como: projetos de obras de vistoria do Corpo de Bombeiros, da Escelsa e da Telemar.

A partir daí o proprietário poderá registrar seu imóvel no Cartório de Registro, legitimando a propriedade.

### **Registro no cartório de Imóveis**

Para registrar o seu imóvel no cartório é necessário:

Certidão detalhada do imóvel expedida pela prefeitura; "Habite-se" sanitário aprovado; Escritura registrada do terreno no cartório de imóveis e Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS.



# Manutenção das edificações

É importante fazer vistorias periódicas e manutenção do seu imóvel, pois uma edificação também envelhece e, nesse processo, ocorrem diversos fenômenos patológicos que associados a intempéries e ação humana, contribuem para a redução do conforto e funcionalidade. Muitas vezes comprometem a própria segurança e reduzem a vida útil do imóvel.

Os problemas mais comuns nas edificações são:

## Infiltrações

As infiltrações podem causar diversos danos nas edificações tais como: choque elétrico, deterioração da estrutura com riscos futuros de instabilidade, problemas estéticos e a depreciação do imóvel, além de causar prejuízos aos vizinhos.

A maior ocorrência de infiltração se dá nas áreas molhadas: banheiro, cozinha, coberturas, áreas de serviço, varandas e jardineiras.

Observe se o seu imóvel apresenta infiltrações e, neste caso, tome providências no sentido de corrigi-las!

**Não descuide,  
pois, às vezes,  
um pequeno  
problema pode  
evoluir e  
causar grandes  
transtornos**

## **Fissuras e trincas**

As fissuras e trincas são aberturas que aparecem na superfície das edificações com largura não superior a 1,5 milímetros e, em geral, não revelam sinal de gravidade na estrutura. Em alguns casos, porém, podem ser o sinal de uma possível anomalia em alguma peça estrutural – laje, viga ou pilar.

Observe sempre a evolução das fissuras e trincas. Se elas progredirem, tome providências para ver as causas do problema e resolvê-lo de imediato.

## **Rachaduras**

As rachaduras merecem maior atenção. Vários fatores podem provocá-las: podem resultar de mudanças bruscas na temperatura dos materiais, provocando dilatação; de movimento ou deformação da estrutura, em virtude da movimentação de terreno ou da colocação de cargas acima da resistência prevista no projeto.

**ATENÇÃO!** As rachaduras mais preocupantes são as que aparecem em algum elemento da estrutura do prédio – pilares, vigas ou lajes – e devem ser tomadas providências imediatas.

A melhor forma de descobrir as causas do problema no seu imóvel é contratando um profissional habilitado para fazer uma vistoria e emitir um parecer técnico.



# O Crea e a sociedade

## EDUCAÇÃO CONTINUADA E A DISTÂNCIA - EDUC

O Educ se constitui de palestras, cursos, informação e valorização profissional, nas modalidades presencial e a distância.

A opção pela educação a distância amplia o leque de alternativas de atualização e permite a interiorização da educação continuada. Nesses casos, profissionais da área tecnológica, estudantes e demais interessados que moram fora da Grande Vitória podem participar sem grandes custos ou deslocamentos.

O programa tem como principais metas desenvolver atividades em parceria com as entidades registradas no Crea-ES e com instituições de ensino.

Grande parte dos eventos são gratuitos e os participantes são incentivados a contribuir com doações para instituições de caridade.

Conheça o cronograma dos eventos e obtenha mais informações no endereço [www.creaes.org.br](http://www.creaes.org.br) ou ligue para (27) 3334-9925.

## PROGRAMA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA SOCIAL



É um programa que pretende, por meio de parcerias com as prefeituras municipais, entidades de classe, associações, instituições de ensino, órgãos financiadores e profissionais, viabilizar assistência técnica a população com renda de até 3 (três) salários mínimos, para regularização e construção de moradias, disponibilizando projetos, orçamentos, lista de materiais e acompanhamento técnico em caráter gratuito.

### Como Funciona

O cidadão procura a prefeitura, que lhe indicará um profissional, através da listagem elaborada pelas entidades. A prefeitura encaminhará também, se for o caso, a um órgão de financiamento.

Cabe ao profissional elaborar o orçamento de acordo com tabela aprovada pelas entidades. Esse orçamento deve passar por aprovação na prefeitura.

O profissional também elabora os projetos, faz a lista de materiais, o cronograma e o orçamento. Tudo deverá ser avaliado e aprovado pelo cidadão e pela prefeitura.

A prefeitura libera o pagamento, referente a etapa realizada pelo profissional. Só então a obra será iniciada, com financiamento ou não, sob orientação do profissional.





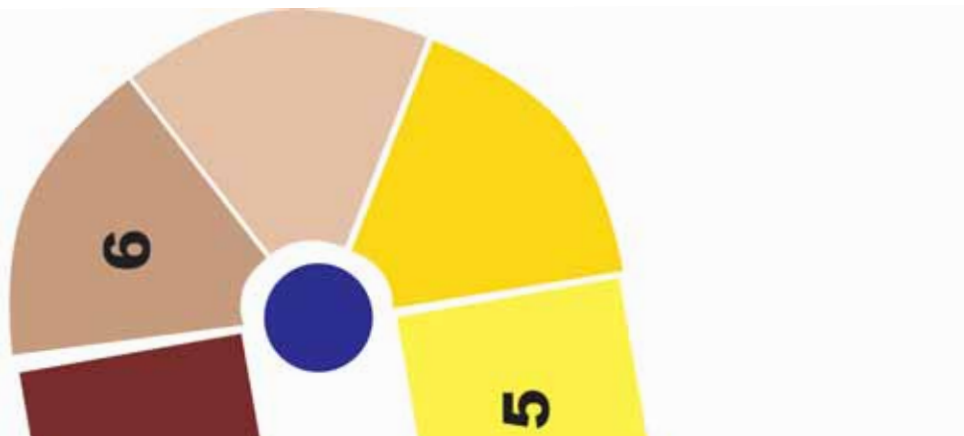
## SEGURANÇA NO TRABALHO

De acordo com determinação do Ministério do Trabalho, toda obra de construção tem que obedecer ao Programa de Condições e Meio Ambiente do Trabalho (PCMAT).

O PCMAT é um programa que prevê todas as condições de conforto e segurança dos trabalhadores de uma obra (loais para refeições, bebedouros, equipamentos de proteção individual e de proteção coletiva, etc.), preservando a saúde e a integridade física dos trabalhadores.

### Como Funciona

O construtor contrata um engenheiro de segurança do trabalho registrado no Crea-ES para elaborar o PCMAT, que será executado durante o desenvolvimento da obra. Tanto a não elaboração do PCMAT quanto a não observação da sua execução são severamente punidas pela Delegacia Regional do Trabalho (DRT/ES) com pesadas multas.



## SEGURANÇA DAS EDIFICAÇÕES – OBRIGATORIEDADE DE VISTORIAS

parecer técnico

O parecer técnico terá que ser efetuado por profissionais ou empresas legalmente habilitados

e que entendam comprovadamente dos assuntos. Os profissionais são obrigados a registrar o parecer técnico no Crea.

O programa constitui-se de um projeto de lei municipal que torna obrigatório o parecer técnico das edificações em imóveis públicos ou privados. Aplica-se aos prédios de uso residencial multifamiliar com área construída de mais de 900 m<sup>2</sup> ou que tenham dois ou mais andares. O parecer técnico terá de ser emitido de cinco em cinco anos. O primeiro parecer deverá ser emitido a partir do quinto ano da emissão do Habite-se.

### Como Funciona

A Prefeitura envia projeto de lei, baseado na minuta elaborada pelo Crea, para aprovação na Câmara de Vereadores, instituindo a obrigatoriedade do parecer técnico de vistoria das edificações.

A regulamentação da lei será efetuada em 120 dias por uma comissão previamente criada pelo município, com participação do Crea-ES.

Os custos da elaboração do Parecer Técnico de Vistoria ficarão por conta do proprietário do Imóvel, que deverá guardar o documento para quando for necessário. A prefeitura ficará encarregada de avaliar a situação das edificações e aplicar sanções, quando necessário.

20

7



6

# Contato

## Sede do Crea-ES

Av. Cesar Hilal, 700, Edifício Yung, 1º andar  
Bento Ferreira, Vitória/ES - CEP.: 29052-232

Tel.: (27) 3334-9900  
creaes@creaes.org.br  
www.creaes.org.br

## Inspetorias

### Cachoeiro de Itapemirim

(28) 3522-2373 | cachoeiro@creaes.org.br

### Colatina

(27) 3721-0657 | colatina@creaes.org.br

### Linhares

(27) 3264-1781 | linhares@creaes.org.br

## Postos de Atendimento

### Vila Velha

(27) 3239-3119 | vilavelha@creaes.org.br

### São Mateus

(27) 3763-5929 | saomateus@creaes.org.br



“Participar do desenvolvimento da sociedade, orientando e fiscalizando o cumprimento da legislação e da ética nas atividades de Engenharia,

Arquitetura, Agronomia e áreas afins, buscando a valorização profissional, a segurança e a melhoria da qualidade de vida.”

# **Ficha Técnica**

**Presidente**  
**Eng. Civil Luis Fiorotti**

**Superintendente**  
**Administrador Aluyr Zon**

**Gerente Institucional**  
**Eng. Mecânico Sebastião da S. Carlos Neto**

**Gerente de Relacionamento**  
**Eng. Civil José Márcio Martins**

**Gerente Operacional**  
**Eng. Civil Marcos Motta Ferreira**

**Gerente de Fiscalização**  
**Eng. Mecânico Flavio Lobato La Rocca**

**Gerente de Controladoria**  
**Administrador Lúcio Hemerly**

**Consultora de Comunicação**  
**Jornalista Alcione Vazzoler**

**Equipe de Comunicação do Crea-ES**

**Capa e Projeto Gráfico**  
**Márcio Scheppa**

