

## Aspectos Legais da Construção

A construção de uma edificação exige que sejam considerados e atendidos diversos aspectos, principalmente os de caráter legal, que tem início já na escolha do lote.

A legislação é muito ampla, e varia de um local para outro, motivo pelo qual recomenda-se, para todos os casos, a contratação de um profissional (arquiteto ou engenheiro). Entretanto, é bom saber o que ela envolve.

A primeira questão refere-se às cláusulas contratuais do loteamento, que procuram uniformizar o bairro e, muitas vezes, são até mais severas que o Código de Edificações do município. Elas podem definir, por exemplo, o número de pavimentos, a taxa de ocupação (percentual, em relação à área total do terreno, ocupada pela projeção da construção sobre o terreno), o tipo de edificação permitida se exclusivamente residencial ou apenas comercial, o coeficiente de aproveitamento (índice que estabelece a relação entre o total de área construída e a área do terreno) e a adoção de recuos maiores que os previstos em lei.

Se o lote pretendido está localizado à beira de represa, por exemplo, ou no litoral, ou ainda em região de mananciais (junto a bacias hidrográficas) ou em área de floresta nativa, as exigências legais se multiplicam. No caso do litoral, muitas faixas de terra são bens permanentes da Marinha Brasileira; se paga o preço de mercado do lote, mais uma taxa à Marinha para ocupá-lo e ainda é preciso cumprir as exigências para sua ocupação.

Em área de proteção aos mananciais, o problema está mais na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento, visando prejudicar o menos possível a vegetação nativa. Árvores centenárias não podem ser derrubadas; muitas vezes, elas são identificadas pelo diâmetro do seu tronco, e precisam estar indicadas no levantamento planialtimétrico.

No caso das matas naturais, por maior que seja o terreno, a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento serão bastante pequenos, para que a construção da edificação não caracterize um desmatamento. Ao visitar o loteamento, deve-se verificar se o mesmo está em região protegida por lei especial.

Principalmente em cidades grandes, não é incomum estar tramitando, nas esferas municipal, estadual ou mesmo federal, projetos que impliquem, futuramente, na desapropriação parcial ou total de áreas – e, conseqüentemente, na sua desvalorização, pois esse procedimento não respeita os valores de mercado.

Ao pensar em comprar um terreno urbano, é necessário conferir se há, no bairro, algum projeto de porte, como uma alça viária, a duplicação de uma avenida, a construção de prédio público, se em área “non edificante” ou até a urbanização de uma praça o que poderá levar parte do lote.

O profissional pode identificar a classificação do lote quanto à sua

localização, o que a legislação de zoneamento permite construir e se há projetos para alteração do uso do solo nas imediações, enfim dados que só quem acompanha as evoluções de uma cidade ou região pode resolver.

Uma vez resolvidos os prováveis problemas que envolvem a compra, é preciso definir o profissional responsável pelo projeto. O custo do projeto é pessoal, embora cada Associação de classe da região deva possuir uma tabela de honorários que serve de parâmetro para os profissionais, e inclua às bases de um custo real destes serviços em termos regionais. A escolha de um profissional que já atue na cidade é uma boa alternativa, uma vez que, com certeza, o profissional já deve estar cadastrado junto à respectiva prefeitura.

Os procedimentos legais e burocráticos junto à prefeitura devem ser cumpridos pelo profissional ou pelo proprietário, ou por terceiros, com a devida procuração legal. Os documentos exigidos

Normalmente são:

- Título de propriedade do imóvel, devidamente registrado (escritura);
- Cópia do IPTU;
- Xerox do documento de inscrição da obra no INSS;
- Memorial descritivo, especificando os materiais a serem utilizados, em duas vias (assinadas pelo autor do projeto e pelo proprietário);
- Peças gráficas (plantas, implantação, cortes, fachada principal, tabela de iluminação e ventilação com carimbo próprio da prefeitura, assinadas pelo autor do projeto, pelo responsável pela obra e pelo proprietário);
- Via da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) recolhido o valor em Banco para o CREA;
- Cópia do recibo atualizado dos profissionais envolvidos e cadastrado na prefeitura e seu número de registro;
- Cópia da carteira do CREA dos profissionais;
- Comprovante de pagamento das taxas e emolumentos exigidos pela prefeitura (que variam de cidade para cidade) referentes ao andamento do processo a ser instaurado.
- Caso o setor municipal responsável pela liberação do Alvará de Construção encontre alguma irregularidade, emitirá um Comunique-se, ou seja, um comunicado oficial do problema encontrado e um prazo para que este seja sanado; deve-se ficar atento aos prazos do Comunique-se, para que as pendências sejam resolvidas em tempo hábil, as prefeituras, via de regra, exigem que o canteiro construído na obra seja cercado por tapumes, dão um prazo para seu cumprimento e cobram uma taxa para sua execução (embutida nos comprovantes exigidos antes da aprovação do projeto).

Todos os profissionais que trabalharão na obra (à exceção dos autônomos) precisam ser registrados de acordo com as normas no Ministério do Trabalho, pagando a Guia de Recolhimento da Previdência Social. Em um quadro de avisos, em local visível, estarão os nomes dos empregados, horários de entrada e saída e horário de funcionamento da obra.

Na obra ficará uma cópia da planta aprovada e o Alvará de Construção. De acordo

com a legislação, deve haver um banheiro, mesmo que os empregados não durmam no alojamento. A obra ainda deverá ter ligação de água e luz e a placa do autor do projeto e do responsável técnico em lugar visível: se um fiscal do CREA não a localizar, pode multar o profissional com base em lei federal.

Dependendo da situação do terreno, são estipulados horários para carga e descarga, da entrega do material de construção aos bota-foras de terra. A legislação é específica demais, mas os horários usados visam evitar que a construção incomode a vizinhança. A fiscalização de obras, na verdade, não existe para aterrorizar os proprietários, mas para impedir que a legislação seja ferida. Quando algum tipo de irregularidade é encontrado – a construção não confere com a planta aprovada, foram feitas alterações no projeto original, há desrespeito às leis trabalhistas -, o fiscal deve emitir uma Notificação ao proprietário ou profissional responsável pela obra. A exemplo do Comunique-se, a Notificação não é uma penalidade em si, mas um documento legal, com prazo para que o proprietário ou o profissional apresente a solução do problema. Quando a irregularidade é muito grave, pondo em risco a integridade física dos pedestres ou casas vizinhas ou sendo obra clandestina, o fiscal da Prefeitura tem poderes para embargar (paralisar) a obra.

Uma vez embargada, é dado um prazo para regularizar (ou justificar) a irregularidade que gerou o embargo, pagando uma taxa correspondente às adotadas na religação de água ou luz quando interrompidas por falta de pagamento.

Concluída a obra, visitados os guichês que comandam os aspectos legais da construção e cumpridas todas as obrigações técnicas e legais, é emitido o mais almejado dos documentos para quem constrói: o Habite-se. Sem ele, não é possível ocupar o imóvel; com ele, acaba a interferência municipal sobre a construção.