



ARCIM

COMO COMPRAR E CONSTRUIR LEGAL

CONFEA
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



CREA-PB
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
da Paraíba

Avenida Dom Pedro I, 809 | (83) 3533-2525
Centro, João Pessoa - PB | creapb.org.br
@creapb | 

CONFEA  **CREA-PB**
Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba

Construindo a Cidadania

Adquirir um imóvel vem se tornando uma realidade cada vez mais acessível para os brasileiros. Mas para que o sonho não se transforme em pesadelo, são necessárias algumas precauções que envolvem direitos e deveres do cidadão. Pensando nisso, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba, em parceria com colaboradores dos diversos setores interessados na área, editou esta Cartilha.

Com a implantação de programas federais de habitação e o “boom imobiliário” dos últimos anos, intensificaram-se no CREA-PB denúncias e solicitações da comunidade envolvendo problemas ocorridos em obras de edificações.

Com linguagem simples e educativa, a Cartilha “COMO COMPRAR E CONSTRUIR LEGAL” oferece informações básicas e esclarecimentos legais que guiam o cidadão na tomada de decisão para a aquisição de um imóvel, alertando sobre os direitos do consumidor dos serviços de engenharia, os cuidados na hora de comprar imóveis, construir legalmente, conseguir o habite-se para a construção, etc.

Esta publicação é mais uma iniciativa do CREA-PB no sentido de aproximar o Conselho e a sociedade paraibana, contribuindo tanto com a valorização dos profissionais da área tecnológica, como para o esclarecimento da população com relação a esta temática.

Boa Leitura e bom proveito!

Giucélia Figueiredo
Presidente do CREA-PB

**ÍNDICE**

O que é e como atua o CREA.....	01
Precauções na aquisição de imóveis.....	02
- Como construir legal	
O que é preciso saber e fazer na compra de imóveis.....	03
Como regularizar uma obra.....	04
- Como conseguir o Habite-se	
Direitos do Consumidor dos serviços de Engenharia.....	05
As reformas em edificações.....	06
Recomendações.....	09

DIRETORIA

Eng. Agro. Giucélia Araújo de Figueiredo
Presidente
Eng. Civil Adilson D. de Pontes
1º. Vice-Presidente
Eng. Civil Antônio M. F. Filho
2º. Vice-Presidente
Eng. Quím. Alberto de Matos Maia
1º. Secretário
Eng. Civil Dinival Dantas de F. Filho
2º. Secretário
Eng. Elet. Antônio dos Santos Dália
1º. Tesoureiro
Eng. Civil Otávio Alfredo F. O. Filho
2º. Tesoureiro

EXPEDIENTE

Produção Editorial
Jornalista Grazielle Uchôa - Assessoria de Comunicação do CREA-PB
Criação Publicitária
Agência Mayday
Apoio Técnico
Eng. Civ. Corjesu Paiva – Assessoria Institucional do CREA-PB
Tiragem
3 mil unidades
Impressão
Gráfica F&A



O QUE É E COMO ATUA O CREA

Antes de aprofundar seu conhecimento sobre o processo de aquisição ou reforma de um imóvel, é importante saber o que é o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e porque ele é tão importante na hora de você construir, adquirir ou reformar um imóvel legal, seguro e de qualidade.

Os Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia são autarquias federais e fazem parte de um sistema que tem como instância máxima o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA). Cada estado possui o seu Conselho Regional. A atribuição principal deste

sistema CONFEA/CREAs é o controle do exercício das profissões da chamada área tecnológica, que compreende, dentre outras, a engenharia, agronomia, geologia, meteorologia, geografia e ainda o exercício profissional dos tecnólogos e técnicos industriais e agrícolas de nível médio.

O QUE ISSO SIGNIFICA NA PRÁTICA?

TODOS AQUELES QUE NÃO FOREM REGISTRADOS NO CREA NÃO PODEM EXERCER ESSAS PROFISSÕES LEGALMENTE.

No contexto das edificações, as atribuições profissionais estão reservadas aos engenheiros, que podem responsabilizar-se pelo projeto e execução das obras e seus serviços complementares, tais como instalações elétricas, instalações de água e esgotos sanitários, instalações de gás e telefônicas.

Como contrapartida ao direito de exercerem com exclusividade suas profissões (direito consagrado pela Lei Federal nº 5.194/66), os profissionais registrados no CREA são também os responsáveis pelas consequências de suas atividades.

“ SAIBA O QUE É A ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA-ART ”

Instituído pela Lei nº 6.496/77, é um documento emitido pelo CREA que serve como instrumento do sistema CONFEA/CREAs para registrar as realizações dos profissionais. A ART permite delimitar as responsabilidades técnicas de cada obra ou serviço e é usada como garantia jurídica de um contrato. Sem este documento, a obra se torna ilegal.

Verifique a idoneidade da empresa que está construindo ou colocando o imóvel à venda. Se possível, visite outro imóvel construído pela mesma e converse com seus moradores.



CREA-PB

PRECAUÇÕES NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

- Preste atenção ao nome dos projetistas e executores da obra e verifique se efetuaram a Anotação de Responsabilidade Técnica -ART.
- Verifique se a empresa tem endereço no estado e se está registrada ou com visto no CREA-PB.
- Consulte o CREA-PB para saber se os profissionais e as empresas são registrados ou respondem a processos administrativos.
- Certifique-se se na prefeitura do município se o projeto de arquitetura está aprovado ou se há algum impedimento.
- Analise se a propaganda veiculada na empresa é expressão do que está efetivamente sendo executado.
- Estando o imóvel pronto, verifique se possui Habite-se e faça uma verificação de sintomas (rachaduras, desprendimento de pisos, umidade, etc.)



CREA-PB

COMO CONSTRUIR LEGAL

- Contrate um profissional ou empresa habilitados registrados no CREA-PB. Eles vão se responsabilizar tecnicamente pela sua obra e/ou projetos. Exija sempre a Anotação de Responsabilidade Técnica-ART!
- Apresente ao profissional ou empresa as suas necessidades – como deseja construir ou reformar o imóvel, qual o orçamento disponível e em quanto tempo a obra deve ser concluída. Com essas informações, poderá ser elaborado um projeto dentro das suas condições. Você deve submetê-lo ao órgão de licenciamento de sua localidade (na Paraíba, esse órgão é a prefeitura da sua cidade).



O QUE É PRECISO SABER E FAZER NA COMPRA DE IMÓVEIS

Comprar imóveis de olhos fechados, sem tomar uma série de precauções, pode levar à perda do capital investido, às vezes fruto de uma vida toda de trabalho. Portanto, ao comprar um imóvel na planta, usado ou ao adquirir um terreno, é essencial tomar as seguintes precauções:



NA PLANTA

- 1) Verifique se o incorporador, antes de negociar qualquer unidade, arquivou no cartório do registro de imóveis o 1.1) título de propriedade do terreno 1.2) certidão negativa de ônus reais 1.3) certidões negativas de tributos relativas ao terreno e ao proprietário 1.4) projeto aprovado pela prefeitura 1.5) memorial descritivo da obra 1.6) cálculo das áreas (total, a construir e das partes comuns) 1.7) orçamento detalhado da obra 1.8) minuta da futura convenção do condomínio.
- 2) Confira se há um engenheiro civil responsável pelo projeto e se ele tem registro no CREA-PB.



USADOS

- 1) A primeira providência que o comprador deve tomar é consultar a prefeitura se consta 'Habite-se ou em Cartório Certidão de Inteiro Teor.
 - 2) Se houver anomalias na edificação, tais como rachaduras e instalações elétricas e telefônicas incorretas, procure um profissional registrado no CREA-PB, para que ele forneça um laudo técnico. Lembre-se de exigir sempre a Anotação de Responsabilidade Técnica.
- Caso o comprador pretenda utilizar o imóvel para fins econômicos...

- 1) Consultar a prefeitura para verificar se o regulamento de zoneamento permite o uso pretendido

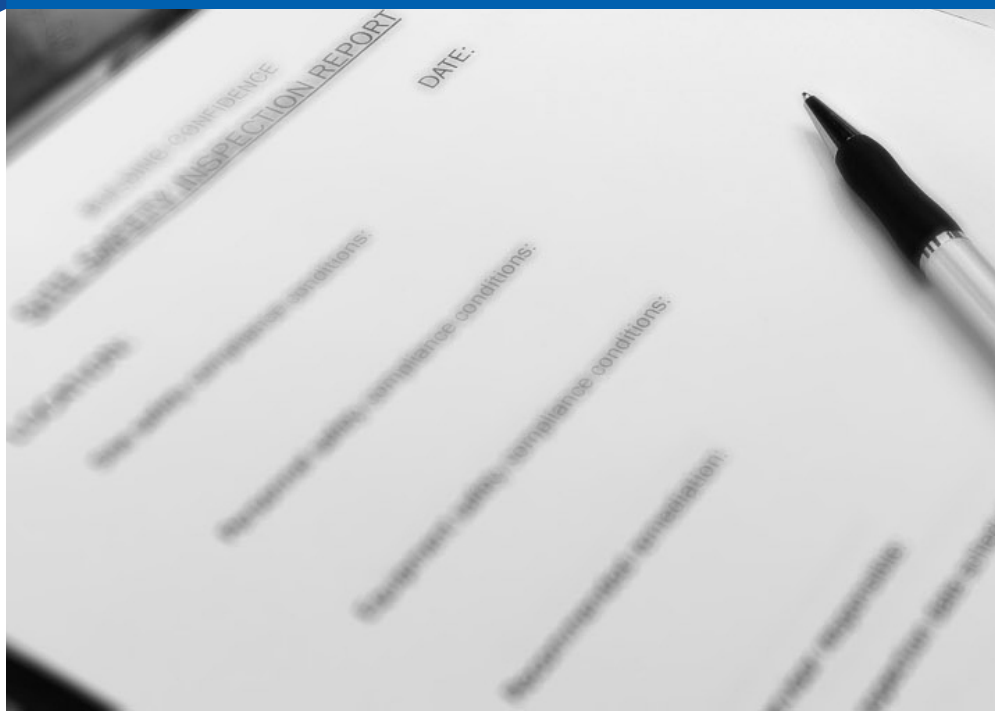


TERRENO

- 1) Solicite a certidão do Registro Geral de Imóveis, constando a averbação do lote, sem qualquer ônus – hipoteca, penhora ou vinculação.
- 2) Consulte na prefeitura a existência ou não de projeto de alinhamento e quais os usos permitidos para o logradouro, de acordo com o Código de Urbanismo Municipal.


CREA-PB

COMO REGULARIZAR UMA OBRA



Toda obra só poderá ser iniciada mediante autorização da prefeitura, através de licença de construção ou alvará de construção. Para tanto, você deverá dirigir-se ao órgão municipal munido dos seguintes documentos:

- Cópia da escritura pública com registro imobiliário/certidão de registro imobiliário atualizada.
- Mínimo 04 cópias do projeto arquitetônico com carimbo da Secretaria de Finanças do Estado.
- Os responsáveis técnicos devem estar cadastrados na Prefeitura e com ISS em dia na entrada do processo, pois o sistema bloqueará se houver débito ou profissional não cadastrado.
- Boletim de Classificação PMJP. Deverá estar preenchido e assinado pelos responsáveis técnicos, conforme ART.
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) fornecida pelo CREA/PB.
- Cópia do documento de identificação do proprietário (RG e CPF).
- Apresentar planta da situação atual aprovada pela PMJP para processos de Ampliação e Reforma.

Fonte: PMJP - SEPLAN

COMO CONSEGUIR O HABITE-SE

Após a conclusão da obra, o proprietário do imóvel deve dar entrada no protocolo geral do órgão da Prefeitura solicitando o Habite-se, acompanhado dos seguintes documentos:

- Cópia do Alvará de Construção.
- Cópia do documento de identificação do proprietário (RG e CPF).
- Certificado do Corpo de Bombeiros quando o edifício for para fins comerciais
- NBR e CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (para construções multifamiliares e centros comerciais e serviços).
- CREF (certificado de regularidade Fiscal), emitido pela secretaria de finanças do Estado da Paraíba.

A fiscalização da prefeitura fará uma vistoria no imóvel a fim de constatar o fiel cumprimento do projeto aprovado e concederá o Habite-se.

O profissional da Engenharia, ao exercer suas funções, assume o risco de sua atividade, que deve ser exercida com a cautela técnica para atender seus objetivos dentro do custo e tempo previstos, devendo atender ao regulamentado pela Lei Federal nº 5.194/66.

Há ainda outras legislações do setor que devem ser obrigatoriamente observadas pelo profissional atento, com destaque para Lei nº 6.496/77 (que institui a Anotação de Responsabilidade Técnica na prestação de serviços de Engenharia e Agronomia), a Lei nº 8.078/90 (que instituiu o Código de Defesa do Consumidor) e a nova norma ABNT nº 15575/2013, conhecida como Norma de Desempenho. Desta forma, o consumidor dos serviços de Engenharia tem direito a:

- Exigir utilização da boa técnica e a conhecer a idoneidade das empresas ou profissionais, certificada por órgãos públicos
- Exigir por escrito informações corretas e claras sobre os serviços, especialmente no que diz respeito às características, composição, qualidade, preço e prazo de entrega.
- Procurar um profissional para sanar defeitos constatados. Se não houver empenho do profissional para resolver os problemas, procure o CREA.
- Exigir que a obra obedeça às normas técnicas e legais para a construção
- Solicitar do profissional ou da empresa certidão de regularidade emitida pelo CREA
- Recusar modificação do projeto, das especificações, do material, sem acordo prévio, por escrito.
- Recusar o início de qualquer obra ou serviço sem orçamento aceito previamente
- Recusar contrato sem Anotação de Responsabilidade Técnica correspondente a todos os serviços.
- Exigir cópias de todos os projetos aprovados pela prefeitura e dos projetos complementares.

A LEI 8.078/90, QUE DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, É UM IMPORTANTE INSTRUMENTO QUE DEVE SER ACIONADO PARA FAZER VALER OS DIREITOS DE QUEM SE SENTIR PREJUDICADO PELA MÁ QUALIDADE DOS PRODUTOS E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. A SUA GARANTIA DO SERVIÇO É A ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART, DEVIDAMENTE REGISTRADA NO CREA-PB.



CREA-PB

DIREITOS DO CONSUMIDOR DOS SERVIÇOS DE ENGENHARIA



AS REFORMAS EM EDIFICAÇÕES

A Norma 16.280 da ABNT, em vigor desde abril de 2014, traz novas regras relativas às reformas de prédios novos e antigos, comerciais e residenciais. Saiba o que cada um deve fazer e os tipos de obra incluídos na nova regra.

O PROPRIETÁRIO

- Antes de começar a obra, deve contratar profissional responsável (engenheiro) e encaminhar ao responsável legal pela edificação — o síndico — o plano de reforma;
- Durante o período que durar a obra, deve garantir que a obra atenda aos regulamentos da legislação e do prédio
- E depois de terminada a obra, deve atualizar o manual de uso do edifício incluindo o que foi modificado pela sua reforma. Nos prédios onde não houver esse manual, caberá ao proprietário fazer um novo identificando tudo o que foi feito.

O PROFISSIONAL

- Cabe ao engenheiro contratado para tocar a obra, fazer um plano de reforma, que deve detalhar os impactos nos sistemas e equipamentos; entrada e saída de materiais; horários de trabalho; projetos e desenhos descritivos; identificação de atividades que gerem ruídos; identificação dos profissionais; planejamento de descarte de resíduos.



CREA-PB

AS REFORMAS EM EDIFICAÇÕES

O SÍNDICO

— Antes da obra começar, tem o dever de receber as propostas de reformas; encaminhá-las para análise técnica e legal e, então, com base nesta análise, responder à solicitação de obra nos seguintes termos e justificativas: aprovada; aprovada com ressalvas, rejeitada. Também deve autorizar a entrada de insumos e pessoas contratadas, assim como comunicar aos demais moradores sobre as obras aprovadas.

— Durante a realização de obras na edificação, deve verificar se a obra está sendo feita dentro do descrito no plano de reforma e, caso note qualquer condição de risco iminente à edificação, tomar as medidas legais necessárias.

— Após o fim da obra, deve vistoriar as condições em que foi finalizada.

— Também cabe ao síndico, cancelar as autorizações para entrada de insumos e prestadores de serviço.

A REFORMA

A norma estabelece como reforma, toda e qualquer alteração que vise recuperar, melhorar ou ampliar as condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não sejam de manutenção. Ou seja, apenas pequenos reparos como pintura ou rebaixamento de teto com gesso não precisariam de engenheiro. Já obras que envolvam quebra-quebra só mesmo com profissionais ou empresas especializadas, aquelas que têm um engenheiro responsável. São elas:

- Automação;
- Instalação de ar-condicionado, exaustão, ventilação;
- Revestimentos;
- Impermeabilização;
- Esquadrias e fechamento de varandas;
- Hidrossanitário;
- Prevenção e combate a incêndio;
- Instalações elétricas e a gás;
- Qualquer obra que possa afetar a estrutura como, remoção ou acréscimo de paredes, furos e aberturas, alterações que impliquem no aumento ou redução de carga.



CREA-PB

RECOMENDAÇÕES

A manutenção preventiva é fundamental e se destina a manter a integridade do imóvel durante a sua vida útil estimada, localizando e reparando eventuais deficiências que, com o passar do tempo, passam a representar riscos para a segurança do imóvel e a dos que o habitam ou frequentam. A manutenção deve ser sempre executada por profissional ou empresa com registro no CREA e devida qualificação.

A que se deve atentar?

- Fazer a manutenção periódica predial
- Examinar as estruturas de sustentação dos imóveis periodicamente. Deve-se observar garagens, onde os pilares ficam expostos.
- Checar a evolução de rachaduras, vazamentos e encostas, especialmente no período de chuvas.
- Desconfiar de preços muito abaixo dos praticados no mercado e de entregas rápidas
- Os problemas de construção devem ser reparados pelo construtor/incorporador. Erros cometidos por profissional, sejam por negligência, imperícia ou imprudência, são punidos pelo CREA-PB, após tramitação do processo na justiça comum. A Prefeitura tem o poder de embargar obras e interditar edificações irregulares.

SE TIVER PROBLEMAS, FALE COM A OUVIDORIA DO CREA-PB
ouvidoria@creapb.org.br / (83) 3533-2510

FONTES DE PESQUISA

1ª edição da Cartilha “Como Comprar e Construir Legal” do CREA-PB

Cartilha “Construção e Reforma Legal” do CREA-RJ

Portal da Prefeitura Municipal de João Pessoa, disponível em: <http://www.joaopessoa.pb.gov.br>