

Vai construir? E o terreno?

Escrito por Administrador

Qui, 17 de Novembro de 2011 14:51 - Última atualização Qui, 17 de Novembro de 2011 14:54

<p class="western" style="margin-bottom: 0cm; background-image: initial; background-attachment: initial; background-color: #ffffff; line-height: 0.55cm;">Por Eng. Luiz Carlos Thiers Silva</p> <p class="western" style="margin-bottom: 0cm; background-image: initial; background-attachment: initial; background-color: #ffffff; line-height: 0.55cm;">O primeiro passo para construir uma edificação é a compra do terreno, obviamente se você não o possui. </p> <p class="western" style="margin-top: 0.05cm; margin-bottom: 0.42cm; background-image: initial; background-attachment: initial; background-color: #ffffff; line-height: 0.55cm;">Existem aspectos relevantes e limitações físicas e legais impostas ao terreno que vão influenciar diretamente no seu projeto e podem, eventualmente, inviabilizar um determinado plano que você tem em mente. </p> <p>Escolha pela Área e Localização. </p> <p>Na busca pelo terreno ideal para executar a construção, inicialmente pensa-se na localização, na área e no preço, devendo-se tomar alguns cuidados já nessa escolha. </p> <p>A área deve ser adequada ao que se deseja construir. Um lote de 350 m2, por exemplo, não se presta para quem deseja construir, além da casa, uma piscina, uma quadra de esportes ou um pomar com grande variedade de frutas. Deve-se ter ao menos uma idéia do que se deseja colocar dentro do lote, fazendo-se um anteprojeto, bem simples, com tudo que se pensa incluir e suas respectivas áreas aproximadas. </p> <p>Quanto à localização, atente para os aspectos de distância do Centro, segurança, clima, proximidade de comércio, escolas e linhas de Ônibus. </p> <p>Atente para as Limitações Físicas </p> <p>Os aspectos físicos que podem oferecer limitações à construção são a topografia, a qualidade do solo, eventuais encostas, proximidade de águas, etc. ♦ recomendável que se visite a área. ♦?Pise♦♦ no terreno que você está adquirindo. Se possível leve consigo um engenheiro ou arquiteto para orientá-lo. </p> <p>♦ comum existirem no mercado terrenos baratos que parecem, a princípio, um

Vai construir? E o terreno?

Escrito por Administrador

Qui, 17 de Novembro de 2011 14:51 - Última atualização Qui, 17 de Novembro de 2011 14:54

grande negócio. Entretanto podem significar elevados custos em fundações e contenções de arrimo, por suas limitações físicas, transformando aquela ?pechincha num grande peso no seu orçamento.

No caso de loteamento novo, em que não foram concluídas as obras de terraplanagem e demarcação do loteamento, faça incluir no contrato de compra e venda, além das dimensões e posicionamento do terreno, a declividade da área a ser adquirida. Verifique, também se não existe água nas proximidades. Os solos próximos a regiões alagadas, como rios e lagoas, são de resistência muito baixa ou foram aterrados, resultando em problemas nas fundações da casa a ser construída. Existe, ainda, o risco das águas subirem em épocas de grande concentração pluviométrica.

Atente para as Limitações Legais

As limitações legais são as limitações urbanísticas, de higiene e segurança e as limitações militares.

As urbanísticas são preceitos de ordem pública, normalmente exigida pela Prefeitura Municipal, que protegem a coletividade na sua generalidade. São elas, entre outras, o arruamento, o alinhamento, o nivelamento (gabarito) e a taxa de ocupação. Em Juiz de Fora as limitações urbanísticas são normalizadas pela Lei do Uso e Ocupação do Solo (LEI: 6910/86).

As limitações de higiene e segurança são aquelas que visam preservar a saúde dos indivíduos.

As limitações militares se referem a áreas estratégicas de segurança nacional ou bases militares.

Torna-se necessário, portanto, levar em consideração todos esses aspectos legais desde a compra do terreno, pois são de caráter limitativo na hora de conceber e aprovar o projeto. Exemplo muito comum de problema por desconconsideração desses aspectos é o caso da compra de um lote para construção de um pequeno prédio de 4 pavimentos e o gabarito permitido ser de apenas 6 metros de altura.

Procure, portanto, um profissional para orientá-lo.

Verifique a Documentação

Vai construir? E o terreno?

Escrito por Administrador

Qui, 17 de Novembro de 2011 14:51 - Última atualização Qui, 17 de Novembro de 2011 14:54

Verifique a documentação do terreno, como o registro no Cartório de Registro de Imóveis, que é a comprovação de propriedade de quem está lhe vendendo, e as guias pagas do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), para não Ter surpresas desagradáveis. Peça uma certidão na Prefeitura Municipal para se eximir de responsabilidades.

Por fim consulte o Cartório de Registro de Imóveis para verificar se existe alguma hipoteca ou qualquer outro impedimento pesando sobre o imóvel. Solicite também Certidões Negativas de pessoa física ou jurídica, conforme o caso (veja na seção **Dicas** - Documentação Necessária para Aquisição de Terrenos).

Cuidados com o Posicionamento e as Dimensões Reais

Contrate um topógrafo para verificar as dimensões do lote e o se posicionamento dentro do loteamento. Existem muitos casos de invasões de vizinhos que representam, no futuro, ações judiciais que vão transformar seu sonho em pesadelo.

O custo do levantamento topográfico é baixo em relação ao preço do terreno, e compensa os possíveis aborrecimentos.

Cabe salientar que as medidas de um terreno referem-se sempre a sua projeção no plano horizontal, quer o mesmo esteja todo em um mesmo nível ou não.

Faça o Registro do Terreno

Fechado o negócio, você é o novo proprietário do terreno, e não há nada mais a fazer senão começar a pensar na construção... Engano. Você deve providenciar o mais rápido possível o registro do seu imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Isso vai impedir que o antigo proprietário, de má fé, venda-o novamente para outra pessoa. Somente é dono quem tem o registro do imóvel em seu nome