

## Compra de terreno para construção: o que é importante?

Escrito por

Qui, 17 de Novembro de 2011 16:35 -

---

Por Eng. Civil Eugênio Pacelli de B. Silveira

Um dos principais questionamentos pelos quais se depara quem quer construir seu imóvel é a escolha do terreno. Nem sempre são levados em consideração itens importantes, que depois poderão ser motivos de insatisfação para o novo proprietário. Veja algumas considerações importantes.

• **Facilidade de acesso** -- O lote deve ficar em local que tenha vias de acesso que possibilitem chegar ao mesmo em qualquer clima e com vários tipos de veículo.

• **Redes públicas** -- A existência no local de rede pública de água, energia e esgoto são fatores que já representam economia inicial na construção da obra, pois é preciso água para compor concreto, argamassas e utilizá-la no banheiro dos operários durante a obra. Sua falta implicaria na construção de poço, comum ou artesiano, ou então na compra de água em caminhões. A existência de rede de esgoto evita a construção de fossa séptica para os operários e também para a futura residência. Ao verificar a existência de rede elétrica no local, observe se há fiação aérea, que em alguns locais poderá vir enterrada. Lembre-se de, antes de construir, quando solicitar ligação à concessionária, informar à mesma sobre a potência a ser instalada no canteiro de obra e na futura construção.

• **Topografia** -- O terreno deve preferencialmente ser plano, com leve inclinação para a rua em locais onde a drenagem urbana for eficiente. Certifique-se com a vizinhança se não ocorrem alagamentos em dias de chuva. Na escolha de terrenos em aclive (inclinados acima do nível da rua) ou em declive (inclinados abaixo do nível da rua), considere na fase de execução de sua obra, os gastos com movimento de terra (corte e aterro) e alvenaria de contenção.

• **Tipo de solo** -- Verifique se o solo é resistente e capaz de suportar o prédio a ser construído, evitando assim, a utilização de uma fundação de alto custo. Execute uma sondagem, para saber o perfil do terreno, outra alternativa é consultar a vizinhança, diligencie no sentido de saber se nas construções contíguas existem fissuras nas paredes, qual o tipo de fundação

## Compra de terreno para construção: o que é importante?

Escrito por

Qui, 17 de Novembro de 2011 16:35 -

---

utilizada.

- **Orientação** -- Dentro de uma mesma quadra, com vários lotes, dê preferência aquele lote que mais recebe a luz do sol e ventilação. Lembre-se de que aqui no hemisfério sul a face nobre é a Norte, os ambientes mais importantes devem ser voltados para esta orientação para economizar em energia elétrica, nos aparelhos de ar condicionado e propiciar melhor conforto térmico.

- **Legislação** -- Consulte o Código de Obras e Zoneamento do município, que versa sobre recuos e número máximo de pavimentos, bem como a possibilidade ou não de futuras desapropriações. Lembre-se, que dados técnicos como recuos e número máximo de pavimentos, serão limitantes para que um profissional legalmente habilitado faça o seu projeto.

**Autor:** Eng. Civil Eugênio Pacelli de B. Silveira Eng. Civil executor de obras civis e reformas, orçamentista em licitações públicas e privadas. Autor da planilha eletrônica de composição de preços unitários para construção civil