

Passo a Passo para Construção da sua: **CASA DOS SONHOS**



ALVARO
CAMIÑA
arquitetura e urbanismo



www.alvarocamina.com.br



contato@alvarocamina.com.br



Alvaro Camiña Arquitetura e Urbanismo



INTRODUÇÃO

Construir a casa dos sonhos é uma das experiências mais gratificantes que se pode realizar. Este é, sem dúvidas, o desejo de muitas pessoas! Casais sem filhos se imaginam rodeados de amigos confraternizando em um domingo de churrasco tomando banho de piscina. Casais com filhos, imaginam seus filhos correndo pela sala e pelo quintal, talvez até mesmo brincando com um cachorrinho! Seja qual for a sua casa ideal, o importante é ...a conquista da sua casa, a materialização de um dos desejos mais icônicos do brasileiro!

Mas os tempos não estão fáceis! E construir uma casa pode realmente sair caro. Eu sou **Álvaro Camiña**, arquiteto diretor na **Alvaro Camiña Arquitetura e Urbanismo**, empresa baiana, sediada em Salvador, mas com atuação em todo o território nacional e **especialista em projetos residenciais**. As dicas que escrevi, foram aqui descritas para lhe ajudar a economizar de forma racional tanto quanto possível na casa dos seus sonhos!



1º PASSO

Escolha Bem o Terreno



Gaste tempo conhecendo lugares na cidade onde poderia comprar o seu terreno. Mas, não esqueça, procure um lugar que seja o mais próximo possível do teu trabalho. Além disso, geralmente terrenos em condomínios fechados são mais valorizados devido a maior segurança e estrutura de lazer fornecida pelo local, principalmente nas capitais, e a sua casa valerá mais depois de construída.

A escolha de um bom terreno é fundamental para uma futura boa casa. Terrenos planos e com um pequeno aclive são mais fáceis de construir, você irá gastar menos na fundação da sua casa ou em possíveis aterros e contenções.

Além do mais, o preço do terreno é algo a ser levado em consideração. Ele corresponde a boa parte do seu investimento financeiro para realizar o seu sonho da casa própria. Portanto, a verticalização é algo importante a se pensar. Quase sempre vale a pena construir uma casa de pelo menos dois pavimentos, ao invés de térrea, e adquirir um terreno um pouco menor.



2º PASSO

Calcule o Custo da Sua Casa



Vou explicar de forma simples e breve como calcular o custo da construção da tua casa dos sonhos! Dessa forma, você não vai correr o risco de parar a sua construção no meio por falta de recursos, e vai conseguir se planejar com bastante antecedência, fazendo um projeto que caiba no seu bolso.

Não poupe tempo na hora de planejar a casa tão sonhada. Nunca se esqueça que em construção mais metragem quadrada significa mais dinheiro. Pense sobre o tamanho do seu projeto, e realmente se questione sobre quanto espaço realmente precisa. Esta é uma decisão fundamental para se economizar.

Para se calcular de forma estimada o valor da tua construção, a primeira coisa a se saber é o tamanho da tua casa. Talvez você esteja pensando: Não tenho a mínima ideia de como fazer isso! Não se preocupe, vou te ajudar!



Para te auxiliar neste quesito, você pode consultar algumas revistas de arquitetura e decoração, para ver alguns tamanhos de ambientes, o que pode facilitar seu raciocínio e lhe dar ideias. Vou te passar aqui algumas medidas médias para uma casa confortável. Lembre-se são medidas médias! Um quarto, considerado mínimo, tem 12,00m² (apesar de que encontramos quartos hoje de até 5,00m²), um banheiro 3,50m², uma sala de jantar e estar 35,00m², cozinha 10,00m², área de serviço 5,00m². Vou exemplificar para ficar mais claro.

Imagine que se queira uma casa de 3 quartos, sendo 1 suíte e um banheiro social, 1 gabinete com banheiro (mesma medida do quarto), 3 banheiros (total), sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço. Seria então: 12,00m² x 3 (3 quartos) + 3,50m² x 3,00 (3 banheiros) + 12,00m² (gabinete), + 35,00m² (sala de estar/jantar) + 10,00m² (cozinha) + 5,00m² (área de serviço). Sendo portanto: 36,00m² + 10,50m² + 12,00m² + 30,00m² + 10,00m² + 5,00m² = 108,50m². Precisamos incluir ainda a circulação, que é em média 20% da área construída – então 108,50m² x 1,20 = 130,20m² de área total construída. Em cima desse valor soma-se mais 10% das paredes, sendo portanto 130,20m² x 1,10 = 143,22m² de área construída total.

Bom, agora que sabemos quanto tem uma área construída total, precisamos saber quanto custa o metro quadrado de área construída.

Para fazemos esse cálculo utilizamos o CUB (custo unitário básico da construção civil), que é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país, sendo este o principal indicador para se determinar o custo global da obra. Pode-se encontrar o CUB, no site da Sinduscon- BA. O último CUB calculado foi o do mês de Junho de 2016, sob a sigla R-1, e refere-se a projetos residenciais unifamiliares. Portanto, se utilizarmos o padrão normal, ou seja, médio, encontramos o valor de R\$ 1.622,89/metro quadrado.

Pronto...agora ficou fácil! Se nós encontramos o valor da nossa casa ideal como sendo 143,22m² e o multiplicarmos por R\$ 1.622,89 teremos o valor da nossa casa, que será de R\$ 232.430,30

Agora ficou mais simples se planejar, não é verdade? É importante ressaltar que esse valor do CUB não inclui o terreno, nem a fundação (que varia em cada terreno), nem fogões, aquecedores, bombas de recalque, piscinas, jardinagem, áreas de recreação, remunerações do construtor e nem projetos.



3° PASSO

Contrate um Arquiteto



O Orçamento pode ser curto, mas contratar um arquiteto é a forma mais inteligente de ser eficiente em sua obra! Cabe lembrar também, que a lei exige a responsabilidade técnica de um arquiteto ou engenheiro tanto para aprovação de projeto na prefeitura, e algumas vezes no condomínio, quanto para execução da obra. Há, também, a necessidade da observância das normas técnicas vigentes para desenvolvimento do projeto em si. O Arquiteto poderá lhe acompanhar na escolha do terreno, e analisar a legislação local para saber o que a lei permite ou não fazer em termos de construção.



A presença do arquiteto tornará seu projeto mais econômico, pois este aproveitará os espaços da melhor forma. Lembre-se do que foi dito no início, cada metro quadrado a mais é conseqüentemente um custo a mais. Fora isso, você terá a garantia de um bom serviço, se o profissional tiver boas qualificações.

No quesito obra, você poderá contratar também um arquiteto ou um engenheiro para supervisionar a execução dos serviços. Mas, neste caso, terá de fazer uma escolha: optar por fechar um pacote, onde o responsável ou empresa levará a sua equipe; ou este profissional apenas supervisionará a obra e a equipe será administrada por você.

No primeiro caso, o ideal é fazer um contrato fechado, com valores e prazos (cronograma) bem definidos, até colocando uma cláusula de multa por atraso. Nesta situação, seu trabalho será o de realizar reuniões periódicas e se informar sobre o andamento da obra. Ainda neste primeiro caso, podem haver variantes. Você pode ou não ficar como responsável pela compra dos materiais. Isto dependerá do seu tempo e orçamento.

No segundo caso, você será o responsável pela mão-de-obra e portanto, terá muito mais trabalho a fazer: o de contratar, de arcar com as leis trabalhistas, e de supervisionar a produtividade dos funcionários (pedreiro, carpinteiro, gesseiro etc).



4º PASSO

Solicite uma AOP

ANÁLISE DE PROJETOS DE EMPREENDIMENTOS – LEGISLAÇÃO VIGENTE			
COMPONENTES DA ANÁLISE	LEI 8167/2012 LOUOS	LEI 3377/84 LOUOS	LEI 7400/2008 PDDU
ZONAS - Zonas de Usos Residenciais, Zonas de Usos Não-Residenciais, Corredores de Usos Diversificados, Zona de Proteção Ambiental (ZPAM)			ANEXO 2, QUADRO 1. ANEXO 3, MAPA 2. ART. 165, 341, 342, 343, 345, 346.
SAVAM Unidades de Conservação Áreas de Valor Urbano-Ambiental			ANEXO 3, MAPA 7. ART 213 A 247
Categoria da via de acesso ao imóvel		MAPA DIGITAL	
PARÂMETROS URBANÍSTICOS			
CAB e CAM			ANEXO 2, QUADRO 1, MAPA DIGITAL
Índice de Ocupação	ART. 43 (ÁREAS COMPUTÁVEIS PARA IO)	ANEXO 7, TABELAS VII.1 A VII.4 ANEXO 5, ITEM 5.1.4.2.1	
Índice de Permeabilidade		ANEXO 7, TABELAS VII.1 A VII.4	ART. 247

COMPONENTES DA ANÁLISE	LEI 8167/2012 LOUOS	LEI 3377/84 LOUOS	LEI 7400/2008 PDDU
Gabarito			ANEXO 3, MAPA 8. ART. 238
Recuos frontal e lateral progressivo	ART. 46 A 49		
Recuo de fundo		ANEXO 7, TABELAS VII.1 A VII.4	
Recuos frontal e lateral /IO específicos do empreendimento		ANEXO 5, TABELA V.2	
Recuos frontal, lateral e fundo (área de borda marítima)	ART. 96 (H < 12M)	ANEXO 7, TABELA VII.1, TRECHOS 1 A 3	ART. 344 (H > 12M) ART 345 – TRECHOS 1 A 3
Quota de conforto			DECRETO 19.508/2009
DIVERSOS			
Vagas de estacionamento		ANEXO 5 TABELA V.5	
Acessibilidade e circulação – In-02/2006		IN-02/2006	
Área de lazer coberta e descoberta		ANEXO 5 TABELA V.4	
Crítérios de compatibilidade locacional		ANEXO 5 TABELA V.8 A 13	
PGT		ANEXO 1, ANEXO 8, TABELA VIII 9	

O Que seria uma AOP? A «Análise de Orientação Prévia» (AOP) é um documento fornecido pela SUCOM (Secretaria Municipal de Urbanismo - Salvador) com a finalidade de esclarecer os interessados em executar planos e projetos sobre a incidência das normas da lei, especialmente as relativas ao enquadramento nas diversas Zonas de Concentração de Uso e Ocupação do Solo, sobre as restrições zonais e não-zonais, sobre os critérios de compatibilidade locacional e as faixas de domínio das vias.

Para obter este documento é necessário o pagamento de uma taxa (DAM) no valor de R\$ 619,57, cujo boleto pode ser gerado on-line no site da SUCOM e deve ser pago antes de solicitar a AOP.

Para o projeto de casas, o documento não é obrigatório, mas é importante para se ter segurança na hora do desenvolvimento do projeto.



5º PASSO

Documentos para Aprovação na Prefeitura



Para aprovar um projeto na prefeitura é necessário entregar alguns documentos. Segue abaixo a documentação necessária para aprovação na Prefeitura de Salvador. No entanto, todas as prefeituras exigem praticamente as mesmas coisas. Sendo necessário, portanto:

1- Registro de Responsabilidade Técnica RRT, a ser emitido por um arquiteto./ **2-** CD ou DVD do projeto em arquivo digital./ **3-** Planta de Localização da casa./ **4-** Planta de Situação com todas os cálculos de índices urbanísticos e áreas construídas, ocupadas e permeáveis, e etc./ **5-** Plantas Baixas dos pavimentos./ **6-** Planta de Cortes ou seções longitudinais e transversais./ **7-** Planta de Elevação de Fachadas voltadas para os logradouros. Paga-se uma taxa de R\$ 20,43. O órgão responsável é a SUCOM.



6º PASSO

Construção, Habite-se e Taxas

ALVARÁ CONSTRUÇÃO	
Nº <input type="text"/>	
ENDEREÇO	
DATA DE EXPEDIÇÃO	VALIDADE
Nº PROCESSO	GRUPO DE USO



Existem algumas taxas e documentos necessários para construção e liberação da casa para moradia, segue abaixo:

1-Alvará de Licença para Construção - Antes de construir, é necessário ter esse documento emitido pela SUCOM, para liberação do início da obra.

Documentos necessários: RRT de responsável pelo projeto; ART ou RRT do responsável pela obra; CD ou DVD com projeto digital; Plantas de: localização, situação, plantas baixas, cortes e fachadas; Certidão negativa de débitos imobiliários (IPTU/TRSD) dentro do prazo de validade; Escritura ou Contrato de Compra e Venda registrado em Cartório de Registro de Imóveis; Memorial Descritivo dos materiais utilizados.



Taxas:

Serão duas taxas para esta liberação. Na primeira cobra-se R\$ 39,31. Será ainda cobrada uma segunda taxa com base no metro quadrado de área a ser construída, conforme segue abaixo:

Tipo Alto Luxo - R\$ 9,59 por m²

Tipo Luxo - R\$ 7,07 por m²

Tipo Médio e bom - R\$5,68 por m²

Tipo Popular - R\$3,53 por m²

Prazo para atendimento:

Para análise dos documentos e liberação do Alvará de construção é o prazo é de 20 dias úteis.

Todas as peças gráficas deverão estar assinadas pelo proprietário, pelo responsável técnico do projeto e da construção, constando nome por extenso, nº CREA ou CAU. A ART ou RRT do responsável técnico deverá ser apresentada até a emissão do Alvará. Vale ressaltar que após o início da construção, a SUCOM poderá fiscalizar a obra a qualquer momento, devendo toda a documentação ficar na obra para consulta dos fiscais.

2- Habite-se - Documento expedido pela SUCOM e entregue pela SEFAZ que certifica a conclusão de Obras de Empreendimentos licenciados, conforme projeto aprovado, possibilitando a averbação da construção perante o Cartório Imobiliário competente e o seu lançamento para efeito de IPTU. Apenas após a emissão desse documento, a casa poderá ser habitada.

Documentos necessários: Alvará de Construção; Anuência do autor do projeto quanto à observância do projeto aprovado; Certidão Negativa de Débitos Municipais, expedida pela SEFAZ; Comprovação do atendimento às condicionantes do Alvará, expedida pelo órgão que as exigiu, quando for o caso; Declaração assinada pelo construtor; Documento de anuência da concessionária de gás canalizado, quando conectado à rede externa; Documento de anuência da concessionária de água e esgoto; Planta de Geo-localização informando a Numeração Métrica.



Taxas:

Emissão de Alvará - R\$28,47

Taxa de Conclusão de Obra / Vistoria Habite-se (por unid. imob.) - R\$113,29

Taxa de Empreendimento de Habite-se / m²- 0,47

Taxa de Expediente - R\$14,75

Prazo de atendimento:

20 dias úteis.

3- Planta de Geo-localização do Imóvel para fins de Habite-se.

Documentos necessários: Alvará de Construção; Alvará de licença para Construção; Certidão de Dados Cadastrais ou Espelho do IPTU; Escritura ou contrato de compra e venda; Planta de Localização; Planta de Situação (impressa e em formato digital); Recibo de energia (quando houver), Recibo de água (quando houver).

Taxas:

Taxa de Expediente - R\$14,75

Taxa de geo-localização do imóvel para habite-se - R\$133,18

Prazo de atendimento:

25 dias úteis.



CONCLUSÃO

Depois de ler este e-book, você com certeza percebeu que este não é um processo simples. Tenho certeza que ainda possui dúvidas. Mas tenha em mente que muitas dessas dúvidas apenas serão sanadas durante o processo de projeto e construção de sua casa. Outras dúvidas serão respondidas com novos artigos, que se desejar, enviarei futuramente para seu e-mail, sem nenhum custo.

Nos vemos em breve!



QUEM SOU

Sou **Álvaro Camiña**, arquiteto diretor na **Alvaro Camiña Arquitetura e Urbanismo**, empresa baiana, sediada em Salvador, mas com atuação em todo o território nacional. Me graduei pela FAUFBA- Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia em 2009, e me graduei em Bacharelado em Urbanismo pela Universidade do Estado da Bahia (UNEB) em 2003. Obtive, ao longo de minha carreira, experiência nos mais diversos segmentos da arquitetura, atuando tanto em escritórios de arquitetura - a exemplo dos renomados David Bastos e Carlos Corrêa Ribeiro - como também frente à coordenação de projetos em uma construtora do Grupo Serveng, cuja atuação marcante em todo Brasil já possui mais de 60 anos.

Além disso, participei no desenvolvimento de projetos habitacionais para a população de baixa renda, através do Escritório Público de Arquitetura e Engenharia (EPAE.a), onde também realizava-se um projeto de pesquisa sobre habitabilidade com o apoio da UNIFACS. Um trabalho desenvolvido com entusiasmo, visto que pude contribuir para elevar a qualidade de vida de muitas famílias carentes, através da democratização da arquitetura.

Ao longo de minha carreira, prestei serviço às mais diversas empresas de sucesso no Brasil, como as construtoras Sertenge, Gráfico Empreendimentos, Kazza, Construquali, Vertical Engenharia, dentre outras. Meu portfólio também engloba inúmeros atendimentos a clientes tipo pessoa física.



São exemplos de projetos que já participei: centro de convenções, casas, edifícios residenciais e para outros usos, villages, sobrados, grandes implantações residenciais que ultrapassam mais de mil unidades por empreendimento, loteamentos, praças, hotel fazenda, projetos de arquitetura de interior e reformas. Atualmente, dirijo meu próprio escritório que é **especializado em projetos residenciais** e tenho parceria com profissionais de grande competência e reconhecidos no mercado de trabalho.

Acima de tudo, sou um **apaixonado pela arquitetura** e como ela de fato interfere na vida de cada um de nós. Por isso, estou em busca constante pela **excelência e inovação** e me sinto **realizado em ver as pessoas alcançarem seus sonhos!**





ALVARO
CAMIÑA
arquitetura e urbanismo

NOS ENCONTRE



71 3045-5510/98834-0242



www.alvarocamina.com.br



contato@alvarocamina.com.br



Alvaro Camiña Arquitetura e Urbanismo



https://www.instagram.com/alvaro_camina_arq_e_urb/