



Manual
A Engenharia nos
Empreendimentos

Loteamentos

Anexo XVIII

LOTEAMENTOS

1- Empreendimento

Descrição:

Entende-se como loteamento o empreendimento que trata da subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Na implantação deste empreendimento, existem atividades de engenharia e agronomia, que são imprescindíveis para garantir a regularidade nos aspectos ambientais, documentais e de infraestrutura básica para os prováveis investidores, empreendedores e população do município.

Funções do Crea-Minas:

O dever legal do Crea-Minas é zelar pelo interesse público, efetuando, para tanto, a fiscalização do exercício das profissões da área tecnológica, na conformidade com a lei. A missão precípua do Crea visa conferir à sociedade confiança e tranquilidade em sua relação com profissionais. O Conselho deve defender a sociedade contra a falta de ética profissional e contra pessoas inabilitadas para o exercício de determinada profissão.

É de competência do Crea, conforme a Lei 5.194/1966, art. 33, "fiscalizar o exercício de profissões de engenharia e agronomia, em suas regiões". De acordo com o art. 6º: "Exerce ilegalmente a profissão de engenheiro, arquiteto ou engenheiro agrônomo: a) a pessoa física ou jurídica que realizar atos ou prestar serviços, públicos ou privados, reservados aos profissionais de que trata esta Lei e que não possua registro nos Conselhos Regionais".

A fiscalização do Crea-Minas, além de cumprir sua missão, orienta o empreendedor no cumprimento da legislação, na melhoria do seu produto, na segurança da sociedade e de seus colaboradores, e na proteção do meio ambiente.

Necessidade da A.R.T.:

A Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) é um documento criado pela Lei 6.496/1977, cuja finalidade é definir, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de quaisquer serviços de engenharia, de agronomia e das demais profissões regulamentadas e fiscalizadas pelo Crea. A A.R.T. funciona, também, como instrumento de garantia para o contratante, além de ser um documento que integra processos éticos e judiciais quando da não satisfação do consumidor pelos serviços prestados, podendo ser utilizada em situações que ameacem o cumprimento das regras estipuladas nos contratos.

Ao fiscalizar o empreendimento é verificado o

cumprimento da Lei 6.496/1977 que estabelece em seu art. 1º: “Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à engenharia, à arquitetura e à agronomia fica sujeito à Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T).”

Destaca-se que a A.R.T. deve ser anotada antes ou por ocasião do início da obra e/ou serviço e a responsabilidade pelo preenchimento da A.R.T. cabe ao profissional contratado e sua falta implica em infração ao art. 3º da Lei 6.496/1977, incorrendo o profissional ou a empresa nas sanções cominadas no art. 6º da Lei 5.194/1966.

Responsabilidades do empreendedor:

Estar em dia com suas obrigações perante o Crea-Minas.

Quando o responsável por um empreendimento deixa de contratar profissional habilitado e/ou empresa registrada, assume todos os riscos decorrentes da execução da atividade, como danos contra terceiros, acidentes, má execução, refazimento, custos elevados e não atendimento das expectativas. Além de infringir a legislação, estar sujeito a processos judiciais e ainda ser autuado pelo Crea.

O empreendedor deve sempre exigir da empresa ou do profissional um contrato especificando todas as obrigações e responsabilidades das partes, e uma via da A.R.T. Esta A.R.T. deve retratar o contrato firmado, a duração do mesmo com datas de início e término e uma via deve ser mantida junto à obra e/ou serviço que será executado, para comprovação da regularidade do exercício profissional pela fiscalização competente.

Em caso de dúvida o empreendedor deve consultar o site do Crea-Minas para verificar a regularidade dos profissionais e empresas.

Responsabilidades dos profissionais habilitados no Crea:

O profissional está sujeito às responsabilidades ligadas ao exercício de sua profissão. São elas a técnica ou ético profissional, a civil, a penal ou criminal e a administrativa.

É importante saber que o profissional assume toda a responsabilidade pela perfeita execução da obra e/ou serviço, incluindo eventuais responsabilizações que decorram de falhas técnicas ou acidentes, desde que comprovada sua imperícia, imprudência ou negligência.

Benefícios de se contratar profissional habilitado e empresa registrada:

O benefício de se contratar profissional habilitado ou empresa registrada é uma garantia de cumprimento da legislação, atendimento por especialista na área e da realização de um projeto ou dos objetivos almejados, incluindo o planejamento do empreendimento quanto ao prazo e custos.

Os loteamentos, quando planejados e executados por profissionais legalmente habilitados, trazem diversos benefícios para os futuros proprietários, visto que na concepção dos projetos são considerados fatores ambientais, tecnológicos, urbanísticos e paisagísticos.

Ao empreender ou adquirir um lote, o adquirente geralmente não imagina que um dia poderá vendê

-lo, e que seu valor aumenta consideravelmente, se o imóvel for regular. A regularidade do loteamento é uma das condições para a regularização das edificações ali erguidas, podendo neste caso ser objeto de financiamento bancário.

Obrigatoriedade de registro do empreendimento no Crea-Minas:

Empresas de incorporação não estão obrigadas a promoverem registro no Crea-Minas. Aquelas que projetam e executam loteamentos deverão promover seu registro junto ao Crea-Minas.

2 – Atividades de engenharia relacionadas ao empreendimento

Atividades de engenharia relacionadas a implantação do empreendimento:

- » Laudos técnicos para atender o disposto na Lei nº 6.766/1979 – **RT conforme disposto no item 1 e seus subitens do anexo da DN 104/2014 do Confea;**
- » Levantamento topográfico - **RT conforme disposto no item 2 do anexo da DN 104/2014 do Confea;**
- » Projeto Loteamento (inclusive sistema viário) - **RT conforme disposto no item 4 do anexo da DN 104/2014 do Confea;**

Licenças ambientais: Na area ambiental este tipo

de empreendimento poderá ser enquadrado em quaisquer das classes da DN 74/2004 do Copam. Para as classes 1 e 2 os empreendimentos estão sujeitos a Autorização Ambiental de Funcionamento – AAF. Neste caso todos os profissionais abrangidos pelo Sistema dispõem de habilitação para exercer atividades de gerenciamento, mas os técnicos de nível médio só poderão desenvolver o gerenciamento de empreendimentos ou de atividades que tenham relação direta com a sua modalidade de formação, limitados às classes 1 e 2, desde que haja os estudos prévios elaborados por profissionais de nível superior de formação plena. Os empreendimentos enquadrados nas classes 3, 4, 5, e 6 estão sujeitos a Licenciamento Ambiental, neste caso a Decisão Plenária PL 0425/2002, do Confea, determina que a equipe elaboradora dos documentos de Licenciamento Ambiental deve ser composta de pelo menos um dos profissionais listados como habilitados a serem responsáveis técnicos pelo empreendimento. A coordenação desta equipe multidisciplinar e os profissionais responsáveis pelos estudos e projetos envolvidos devem possuir formação superior plena. Os profissionais de nível técnico ou tecnólogos podem compor equipes multidisciplinares para serviços na área ambiental, atuando sob a supervisão de profissional de nível superior de formação plena, registrando A.R.T. de suas atividades e atuando nas suas respectivas áreas conforme sua formação, mas não têm atribuição para coordenação de equipes e pela elaboração isolada de documentos para o licenciamento ambiental.

Verificar o atendimento da legislação municipal quanto às licenças ambientais, bem como contratos com empresas de coleta de resíduos provenientes da atividade, seus respectivos responsáveis técnicos e A.R.T. – RT de acordo com o Manual de Orientação para Atuação do Profissional na Área Ambiental – Crea-Minas 2010.

- » Projeto e execução de desmatamento - **RT da modalidade agronomia**
- » Demarcação - **RT conforme disposto no item 2 do anexo da DN 104/2014 do Confea;**
- » Sondagens geotécnicas - **RT conforme disposto no item 6 do anexo da DN 104/2014 do Confea;**

- » Desmonte de rocha/detonação de rocha - **RT engenheiro de minas**
- » Terraplanagem - **RT conforme disposto no item 2 do anexo da DN 104/2014 do Confea;**
- » Obras de terra e contenções - **RT conforme disposto no item 7 e 8 do anexo da DN 104/2014 do Confea;**
- » Rede de abastecimento de água - **RT conforme disposto no item 10 do anexo da DN 104/2014 do Confea;**
- » Rede de drenagem Pluvial - **RT conforme disposto no item 11 do anexo da DN 104/2014 do Confea;**
- » Rede de sistema de esgotamento sanitário - **RT conforme disposto no item 11 do anexo da DN 104/2014 do Confea;**
- » Pavimentação - **RT conforme disposto no item 9.2 do anexo da DN 104/2014 do Confea;**
- » Rede de distribuição de energia elétrica - **RT conforme disposto no item 12 do anexo da DN 104/2014 do Confea;**
- » Perfuração de poço tubular profundo - **RT geólogo, engenheiro geólogo e engenheiro de minas;**
- » Estação de tratamento de água – **RT engenheiro civil, engenheiro sanitarista;**
- » Estação de tratamento esgoto - **RT engenheiro civil, engenheiro sanitarista;**
- » Paisagismo/parques e jardins – **RT conforme disposto no item 5 e subitem 5.1 do anexo da DN 104/2014 do Confea;**

3 - Responsáveis técnicos habilitados

Caso existam, fica(m) o(s) profissional(is) obrigado(s) a ter registro ou visto junto ao Crea-Minas e recolher uma A.R.T. (cargo/função), que identifique que este faz parte do quadro técnico da empresa incorporadora do loteamento.

Nota: Para conhecimento de siglas e termos técnicos acessar o glossário deste Manual.



CREA-MG
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Minas Gerais