

# ANTES DE CONSTRUIR É PRECISO VERIFICAR A VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO



**Engenheiro Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho**  
**Giuliano Battisti**  
Gerente da URI do Crea-ES

Vitória, Espírito Santo | 3 de dezembro de 2022



## ENGENHARIA **CIVIL**

*Nas últimas décadas os mercados da construção civil e imobiliário têm se expandido tanto nas áreas urbanas quanto em áreas rurais, que guardam algumas características que chamam a atenção pela demanda existente e, principalmente, pela dinâmica envolvida.*

*Na área urbana, devido às ocupações já existentes, poucos são os espaços que se encontram disponíveis para novas construções. O que vem ocorrendo ultimamente, principalmente nos grandes centros, é a prática de aquisições de imóveis de pequeno porte, demolição de casas e remembramento de áreas para receber grandes edifícios, shoppings, hipermercados, rede de farmácias e outros empreendimentos de grande porte.*

*Por outro lado, nas áreas rurais, principalmente em locais com relativa proximidade dos grandes centros urbanos, podemos observar um fenômeno cada vez mais frequente: áreas estão sendo convertidas em condomínios para atender ao aumento da demanda por um contato maior com a natureza, em locais afastados da agitação das grandes cidades sem, contudo, inviabilizar que seus ocupantes continuem trabalhando de forma presencial em seus locais de trabalho ou intercalando suas atividades com o trabalho remoto.*

*Em ambos os casos, seja em área urbana ou rural, é uma realidade que tais empreendimentos, desde sua implantação até sua própria operação, possam causar impactos ambientais, sociais e até mesmo econômicos importantes. A implementação de tais projetos, se não for bem conduzida, pode trazer sérios transtornos para os empreendedores, compradores, futuros moradores e vizinhança. Os inconvenientes podem ter as mais diversas consequências, sejam elas infrações às legislações ambientais e de zoneamento urbanístico, conflito com vizinhança e outras tantas que cotidianamente nos são apresentadas. Nesses casos, um empreendimento pode ser embargado, autuado e até mesmo inviabilizado caso as infrações e conflitos sejam insanáveis, trazendo prejuízos, inclusive, financeiros para os envolvidos, podendo gerar, até mesmo, demandas jurídicas indesejáveis.*

*Tais desdobramentos, com prejuízos e conflitos, podem ser ocasionados por ausência de procedimentos necessários para a realização dessas atividades, e que nem sempre são observados. Isso se deve, inicialmente, pela falta de contratação de profissionais ou empresas devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo (CREA-ES), com habilitação e qualificação para realizar levantamentos e estudos preliminares, implantação e operação de tais empreendimentos.*



*Um bom desenvolvimento dos trabalhos realizados por esses profissionais e empresas, deve considerar diversos aspectos que contribuirão para que surpresas e contratemplos sejam evitados. Entre eles, destaca-se que é essencial iniciar os trabalhos por consultas prévias na prefeitura local a fim de verificar se a atividade e o porte do empreendimento podem ser realizados naquele determinado espaço, ou seja, se o zoneamento do território municipal permite tal implantação. Outras consultas prévias também são importantes, como as que devem ser realizadas em concessionárias de água, energia, coleta de lixo e transporte público, além das licenças ambientais, principalmente quando existe proximidade à áreas de proteção ambiental ou de patrimônio histórico cultural.*

*Após as devidas consultas indicarem que o empreendimento é viável, será necessário também a aprovação dos projetos de engenharia que envolvem os aspectos construtivos, funcionais, de mobilidade, acessibilidade, entre outros, contemplando os de sustentabilidade, que priorizam energia solar, captação e reutilização de água, coleta seletiva e manutenção de áreas verdes e permeáveis. Para obras maiores, o órgão licenciador pode exigir, ainda, estudos mais específicos, como o Estudo de Impacto de Vizinhança e, em alguns casos, o Estudos de Impacto Ambiental, contemplando também os impactos sociais e econômicos.*

*É importante reforçar e salientar que o empreendedor deve ter em mente que a realização de consultas, estudos e atendimento às legislações vigentes, tem por objetivo trazer tranquilidade e segurança para si próprio, seus investidores, comunidade e meio ambiente no entorno. Adotando esses cuidados, após a tão esperada conclusão e entrega das obras, tem-se a certeza de que o empreendimento não é apenas mais um projeto concluído, é, por fim, um sonho realizado por todos.*

