

O PAPEL DO ENGENHEIRO CIVIL NO PROCESSO DE LEGALIZAÇÃO DE HABITAÇÕES UNIFAMILIARES NA CIDADE DO RECIFE

THE ROLE OF THE CIVIL ENGINEER IN THE LEGALIZATION PROCESS OF SINGLE-FAMILY HOUSING IN THE CITY OF RECIFE

Janssen Pernambuco de Castro

jpc@recife.ifpe.edu.br

Prof° Dr° Ronaldo Faustino

ronaldofaustino@recife.ifpe.edu.br

RESUMO

O primeiro passo para qualquer cidadão que quer iniciar uma obra residencial unifamiliar, qualquer que seja a localização no Brasil, é regulamentá-la junto aos órgãos relacionados à construção civil, seja na esfera municipal, estadual ou federal. Caso não realize essa legalização a obra ou edificação é considerada irregular. O objetivo deste trabalho foi apresentar a relação entre engenheiro civil e suas atribuições no que tange às legislações pertinentes no processo de aprovação de um projeto residencial unifamiliar junto a prefeitura da cidade do Recife, passando pelas fases de legislação federal, estadual e municipal, conselho pertinente da categoria, contrato de prestação de serviço, em seguida a fase de projetos e trâmite na prefeitura, detalhando a documentação exigida pela prefeitura da cidade do Recife finalizando com a apresentação de um fluxograma resumindo todos os procedimentos a fim de esclarecer ainda mais o engenheiro civil do objeto estudado. Para isso, foi realizada uma revisão bibliográfica sobre o tema, uma vez que as ferramentas de consulta na maioria das vezes não são disponibilizadas pelos órgãos responsáveis pelo licenciamento e regularização, o que dificulta a realização do serviço contratado gerando como consequência grande perda de tempo do profissional no sentido de visitar diversos órgãos públicos a fim de entender como funciona tal procedimento e fazer com que sua obra se inicie sem nenhuma pendência no que tange a regularização. Portanto, as informações contidas neste trabalho auxiliarão tanto o profissional responsável técnico quanto qualquer cidadão que tenha o interesse em iniciar uma obra residencial na cidade do Recife.

Palavras-chave: Licenciamento; Regularização; Construção Civil.

ABSTRACT

The first step for any citizen who wants to start a single-family residential project, regardless of its location in Brazil, is to have it regulated by the agencies related to civil construction, whether at the municipal, state or federal level. Failure to carry out this legalization will result in the construction or building being considered irregular. The objective of this paper was to present the relationship between civil engineers and their duties regarding the pertinent legislation in the process of approving a single-family residential project with the city government of Recife, covering the phases of federal, state and municipal legislation, the relevant council of the category, the service provision contract, and then the project phase and the process at the city government, detailing the documentation required by the city government of Recife, concluding with the presentation of a flowchart summarizing all the procedures in order to further clarify the subject matter studied for the civil engineer. To this end, a literature review was conducted on the subject, since the consultation tools are often not made available by the agencies responsible for licensing and regularization, which makes it difficult to perform the contracted service and consequently results in a great loss of time for the professional in visiting several public agencies in order to understand how this procedure works and ensure that the work begins without any pending issues regarding regularization. Therefore, the information contained in this article will help both the professional responsible for the technical aspects and any citizen interested in starting a residential project in the city of Recife.

Keywords: Licensing; Regularization; Civil Construction.

1 INTRODUÇÃO

A pandemia de COVID-19 causou um grande impacto econômico ao redor do mundo, e no Brasil não foi diferente, trazendo grandes desafios no que tange à questão habitacional. Com o fim da pandemia em maio de 2022, a retomada da atividade econômica e dos investimentos em programas sociais relacionados à habitação no Brasil como o programa “Minha Casa Minha Vida”, trouxe para o cidadão o aspecto facilitador no que diz respeito ao mesmo obter crédito imobiliário e conquistar a tão sonhada casa própria.

Esse retorno da oferta de crédito tem trazido um aumento significativo nas construções residenciais unifamiliares e isso traz como consequência uma escassez de mão de obra qualificada, levando os cidadãos a realizarem obras sem a contratação do profissional competente para tal.

O primeiro passo para qualquer cidadão que quer iniciar uma obra residencial unifamiliar, qualquer que seja a localização no Brasil, é regulamentá-la junto aos órgãos relacionados à construção civil, seja na esfera municipal, estadual ou federal.

Caso não realize essa legalização a obra ou edificação é considerada irregular.

“Um imóvel é considerado irregular quando não possui toda a documentação necessária ou não está em conformidade com as regulamentações legais” (Q9 Engenharia, 2024).

Para realizar a referida legalização junto a esses órgãos é necessária a contratação de um profissional com habilitação técnica para isso, neste caso, o engenheiro civil.

O engenheiro deve verificar toda a documentação e procedimentos necessários a fim de dar início ao processo chamado de legalização.

O presente trabalho abordará a legalização de residências unifamiliares.

Para Donato (2021, p. 04):

“construtores e empreiteiros devem seguir algumas etapas pré-estabelecidas pelos órgãos governamentais, de forma a garantir a padronização e segurança de diversos modelos de construções, seguindo desde o processo de planejamento, de execução e aprovação das edificações.”

Partindo da explanação acima, este trabalho levanta o seguinte problema: Quais são os procedimentos necessários ao engenheiro civil para legalizar uma obra unifamiliar na cidade do Recife?

Este trabalho se justifica pela relevância social e urbanística do tema pois, diante do alto crescimento da população brasileira em especial na cidade do Recife, e da grande necessidade da população recifense por moradia, o que tem gerado construções desordenadas, clandestinas e completamente fora da legislação prevista na cidade do Recife.

Acrescenta-se a isso a falta de informação tanto por grande parte da população em geral quanto dos engenheiros civis, principalmente os recém-formados, os quais são os responsáveis pelos processos de legalização de obras, acerca dos procedimentos necessários para aprovação dos projetos de legalização, processo esse que se faz necessário antes do início de qualquer construção.

Soma-se ainda o fato de que a regularização das construções constitui um passo fundamental para a promoção da justiça social, da inclusão urbana e da sustentabilidade da cidade do Recife.

Para isso, foi realizada uma revisão bibliográfica de artigos e dissertações sobre o tema, além de pesquisa de dados nos sites de órgãos públicos relacionados com a regularização de edificações.

O objetivo deste trabalho foi apresentar a relação entre engenheiro civil e suas atribuições no que tange às legislações pertinentes no processo de aprovação de um projeto residencial unifamiliar junto a prefeitura da cidade do Recife.

2 O MUNICÍPIO DO RECIFE

A cidade do Recife, capital do estado de Pernambuco destacado em vermelho (figura 1), com área de aproximadamente 218,843 km² segundo o censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) do ano de 2024, e com aproximadamente 1.587.707 habitantes.

A cidade do Recife tem como limites as cidades de Olinda e Paulista ao norte, Jaboatão dos Guararapes ao sul e Camaragibe e São Lourenço da Mata a oeste e a leste pelo oceano atlântico. (IBGE, 2024).

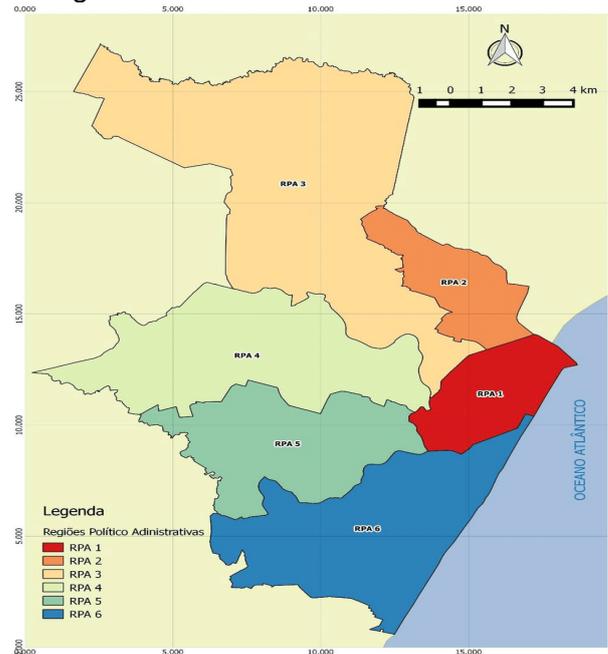
Mapa 1 – Localização da Cidade do Recife



Fonte: Vieira *et al.* (2019)

Com a finalidade de melhorar o planejamento e o direcionamento das políticas públicas, a cidade do Recife, através da Lei Municipal nº 16.293 de 22 de janeiro de 1997, foi dividida em 6 Regiões Político-Administrativas, as chamadas RPA's.

Mapa 2 – Regiões Político-Administrativas da cidade do Recife



Fonte: Vieira *et al.* (2019)

Segundo a Prefeitura da cidade do Recife, as RPA'S são decompostas da seguinte forma:

A RPA1 é composta pelos bairros: Recife; Santo Amaro; Boa Vista; Cabanga; Ilha do Leite; Paissandu; Santo Antônio; São José; Coelhoos; Soledade; Ilha Joana Bezerra.

A RPA 2 é composta pelos bairros: Arruda; Campina do Barreto; Encruzilhada; Hipódromo; Peixinhos; Ponto de Parada; Rosarinho; Torreão; Água Fria; Alto Santa Terezinha; Bomba do Hemetério; Cajueiro; Fundão; Porto da Madeira; Beberibe; Dois Unidos; Linha do Tiro.

A RPA 3 é composta pelos bairros: Aflitos; Alto do Mandu; Alto José Bonifácio; Alto José do Pinho; Apipucos; Brejo da Guabiraba; Brejo de Beberibe; Casa Amarela; Casa Forte; Córrego do Jenipapo; Derby; Dois Irmãos; Espinheiro; Graças; Guabiraba; Jaqueira; Macaxeira; Monteiro; Nova Descoberta; Parnamirim; Passarinho; Pau-Ferro; Poço da Panela, Santana; Sítio dos Pintos; Tamarineira; Mangabeira; Morro da Conceição; Vasco da Gama.

A RPA 4 é composta pelos bairros: Cordeiro; Ilha do Retiro; Iputinga; Madalena; Prado; Torre; Zumbi; Engenho do Meio; Torrões; Caxangá; Cidade Universitária; Várzea.

A RPA 5 é composta pelos bairros: Afogados; Areias; Barro; Bongij; Caçote; Coqueiral; Curado; Estância; Jardim São Paulo; Jiquiá; Mangueira; Mustardinha; San Msrtin; Sancho; Tejiipió; Totó.

A RPA 6 é composta pelos bairros: Boa Viagem; Brasília Teimosa; Imbiribeira; Ipsep; Pina; Ibura; Jordão; Cohab.

Com essa divisão é possível verificar localidades com maior déficit habitacional e assim atuar estrategicamente de forma efetiva e assertiva no problema.

3 LEGISLAÇÕES PERTINENTES

Toda e qualquer obra antes de seu início deve atender a legislação pertinente nas esferas federal, estadual e municipal.

3.1 LEGISLAÇÃO FEDERAL

Na esfera federal a legislação pertinente é a nossa carta magna, a constituição federal de 1888, que destina seu capítulo II para a regulamentação da política urbana, dando diretrizes para os municípios quanto a elaboração do seu Plano Diretor.

Como a própria Constituição Federal não traz com clareza a definição de Plano Diretor essa definição foi estabelecida a medida que diversos autores foram dissertando sobre essa temática. Villaça (1999) traz uma breve definição e contexto sobre o assunto.

Segundo Villaça (1999, p. 238):

“Seria um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura (sic) e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município,

Instituto Federal de Pernambuco. Campus Recife. Curso de Engenharia Civil. Junho de 2025.

propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal.”

Como Legislação federal é importante destacar também a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Também conhecida com o estatuto das cidades. Essa Lei, em seu artigo 4º, estabelece os instrumentos para promoção da política urbana no Brasil e em seu inciso III alínea “a” está o plano Diretor, esse de âmbito municipal.

Também é trazido como documento norteador na elaboração dos planos diretores dos municípios o Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores, que foi elaborado pelo Ministério do Desenvolvimento Regional e constitui uma ferramenta muito importante que auxilia os municípios no planejamento e elaboração dos Planos Diretores.

3.2 LEGISLAÇÃO ESTADUAL

No que tange a esfera estadual é importante que o engenheiro tenha em mente que mesmo o conselho de classe sendo o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), ele necessita solicitar o seu registro junto ao estado onde ele vai atuar, ou seja nos conselhos regionais, neste caso objeto do estudo, o CREA-PE.

Os CREAS são o desmembramento do CONFEA nos estados, responsáveis pelo acompanhamento do exercício da profissão do engenheiro civil, orientando, fiscalizando e coibindo o exercício ilegal da profissão na sua área de atuação. Além disso é de responsabilidade do CREA a emissão das Anotações de Responsabilidade Técnicas – ART, documentação referente a cada serviço realizado pelo engenheiro e que atesta que ele é o responsável técnico do serviço realizado.

3.3 LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Na esfera municipal a legislação base é o Plano Diretor do município, que tem como função estabelecer as estratégias de desenvolvimento do município, tanto de forma territorial como econômica e social, cumprindo o que determina a Constituição federal no seu artigo 182.

No Município do Recife o Plano Diretor está implementado na forma Lei complementar nº 02/2021 - Institui o Plano Diretor do Município do Recife, revogando a Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008, onde afirma no seu artigo primeiro que “O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município do Recife, de cumprimento obrigatório por todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território, sejam pessoas físicas ou jurídicas.” (Recife, 2021).

Afim de ordenar o parcelamento e melhor aproveitar o uso do solo do município o plano Diretor do Recife estabelece que o município seja dividido em macrozonas e zonas, cada uma com uma finalidade, seja social, ambiental, cultural etc.

Outra legislação regulamentadora que é de grande importância é a Lei nº 16.292, de 29 de janeiro de 1997. Esta Lei regulamentadora tem o objetivo de estabelecer quem são os profissionais técnicos responsáveis por projetar construir e realizar

instalações nas edificações da cidade do Recife a fim de garantir a população as condições mínimas de segurança habitabilidade e qualidade em suas edificações.

No Recife, a Prefeitura, por meio da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano (SEMOC), é responsável pela análise e emissão de licenças de construção, alvarás e certificados de regularização. Com a instituição de programas como o “A Casa é Sua” (RECIFE, 2021), busca-se simplificar o trâmite para a legalização de imóveis residenciais construídos sem a devida autorização, ampliando o acesso aos serviços urbanos formais e promovendo a valorização imobiliária dessas áreas.

Para início de um processo de legalização de obras junto à prefeitura do Recife se faz necessária a aprovação de um projeto prévio da obra a ser construída, com isso é essencial a contratação de um responsável técnico pelo projeto.

Dentre os profissionais habilitados para esta atividade está o engenheiro civil.

4 DO PROFISSIONAL ENGENHEIRO CIVIL

A profissão de engenheiro civil é regulamentada pela Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966 e tem como objetivo discriminar sua área de atuação, suas responsabilidades seus órgãos fiscalizadores a fim de garantir condições mínimas para que o profissional exerça sua profissão com excelência (Brasil, 1966).

A seção IV da referida lei estabelece uma gama de atividades que o engenheiro civil pode exercer, dentre elas estão:

- a) desempenho de cargos, funções e comissões em entidades estatais, paraestatais, autárquicas, de economia mista e privada;
- b) planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, explorações de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária;
- c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;
- d) ensino, pesquisas, experimentação e ensaios;
- e) fiscalização de obras e serviços técnicos;
- f) direção de obras e serviços técnicos;
- g) execução de obras e serviços técnicos;
- h) produção técnica especializada, industrial ou agropecuária.

A atividade da alínea “c” é tida como a mais relevante para o objeto deste trabalho, pois é através dela que o engenheiro irá verificar todas as condições iniciais para qualquer obra civil.

A fim de comprovar sua responsabilidade técnica para cada obra ou serviço o engenheiro atesta através da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, criada pela Lei 6.496/77 (Brasil, 1977).

5 DO PROCESSO LEGALIZAÇÃO RESIDENCIAL

O processo de legalização de uma obra na cidade do Recife será dividido em 3 fases, a fase inicial, a fase de projeto e a fase de tramite junto a prefeitura.

5.1 FASE INICIAL

A fase inicial consiste na identificação dos envolvidos no processo, ou seja, identificação do cliente, identificação do responsável técnico e identificação da obra.

Segundo Donato (2021, p. 7), “Para a regularização de uma edificação é necessário que todos os envolvidos estejam cientes de suas responsabilidades e antes do início das atividades da obra é indispensável que não existam pendências nas instâncias legais.”

Essa identificação é realizada através de um termo de contrato onde constarão pelo menos:

- Os dados pessoais do cliente,
- Os dados do Responsável técnico com a inscrição no conselho profissional pertinente, neste caso o CREA-PE.
- Dados do terreno onde será construída a obra, através da certidão de matrícula emitida por um cartório de imóveis do município.

Para o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia:

“é a formalização do contrato entre o cliente e o profissional, onde se estabelece, além das obrigações contratuais, a identificação dos responsáveis para a obra ou prestação de serviços. A emissão do documento possui taxa incidente que varia de acordo com o tipo de serviço. O recolhimento é obrigação do profissional ou da empresa contratada conforme a Resolução 425/98 – CONFEA, art. 4º (CONFEA, 1998).

No contrato, como forma de assegurar ambas as partes, deve constar também a forma de contratação (por m², por hora ou por valor único), deve conter também as condições de pagamento, responsabilidade por eventual taxa e alterações que se fizerem necessárias.

5.2 FASE DE PROJETO

Acordadas as partes e assinado o termo de contrato, passamos para a fase de projeto, que é a fase em que o engenheiro de posse da documentação do terreno, entregue na fase inicial, irá realizar a conferência e o levantamento das informações necessárias para a elaboração do projeto a ser protocolado junto a prefeitura.

Nesta fase também é realizado um *briefing* com o cliente com a finalidade de entender suas preferências no projeto e verificar se o que ele deseja está de acordo com as normas vigentes.

Confeccionado o projeto, será necessário submetê-lo a aprovação junto a prefeitura do Recife.

Na ocasião de confecção do projeto, o engenheiro deve ter em mente o atendimento as normas de projeto solicitadas pela prefeitura do município que o mesmo está atuando, no caso deste trabalho a prefeitura da cidade do Recife.

Na cidade do Recife a edificação deverá atender os requisitos previstos nas Leis Municipais nº 16.176/96 (Uso e Ocupação do Solo), nº 16.292/97 (Edificações e Instalações), nº 16.719/01 (Lei dos 12 bairros) e demais legislações municipal, estadual e federal vigentes.

Nessa fase, são elaboradas as plantas para envio a prefeitura para análise e eventuais correções.

Segundo o Portal de Licenciamento da Prefeitura do Recife (2024), a equipe de análise de projetos exige que sejam enviadas as seguintes plantas:

- Plantas de Situação e Locação;
- Planta Baixa de todos os pavimentos da edificação (que não se repetem);
- Cortes Transversal e Longitudinal;
- Fachada para o logradouro.

5.2.1 Plantas de Situação e Locação

A Planta de situação é uma representação gráfica a fim de mostrar a localização do terreno o qual se pretende construir detalhando a orientação magnética, as ruas confrontantes e distancias até as esquinas.

“A planta de situação tem com a função de situar a área de intervenção no terreno em relação às áreas vizinhas ou aos terrenos vizinhos que compõem a quadra e ao logradouro que a limita.” NBR 6492 (2021).

Figura 1 – Planta de Situação

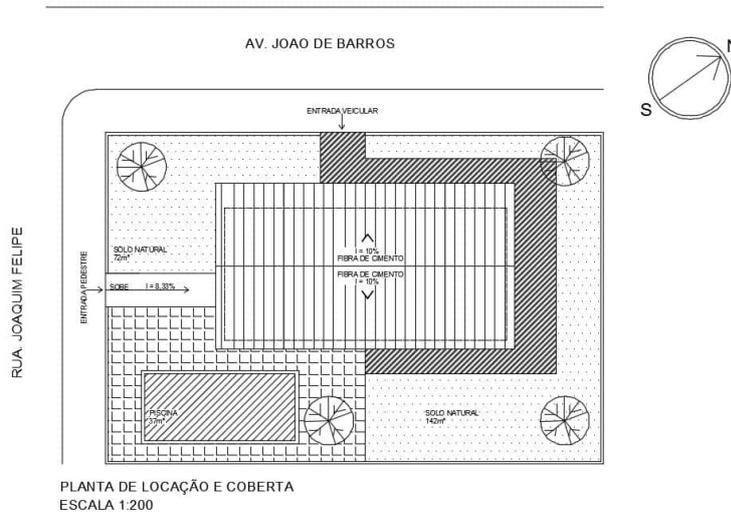


Fonte: ARKPAD (2013)

Diferente da planta de situação, a planta de locação trata da representação gráfica do projeto arquitetônico em uma vista superior dentro do terreno destacado na planta de situação. Nessa planta são indicados os recuos, as projeções da cobertura, muros, piscinas, vegetação e as áreas de permeabilidade do terreno.

De acordo com a NBR 6492/2021 “Planta que compreende a localização e as dimensões da edificação, conjunto edificado ou espaços não edificados, e do edifício isolado no lote ou na área de intervenção, indicando, em escala compatível, as dimensões do terreno, recuos, projeção da(s) cobertura(s) e áreas permeáveis e impermeáveis.” (ABNT, 2021, p. 03)

Figura 2 – Planta de Locação ou Implantação



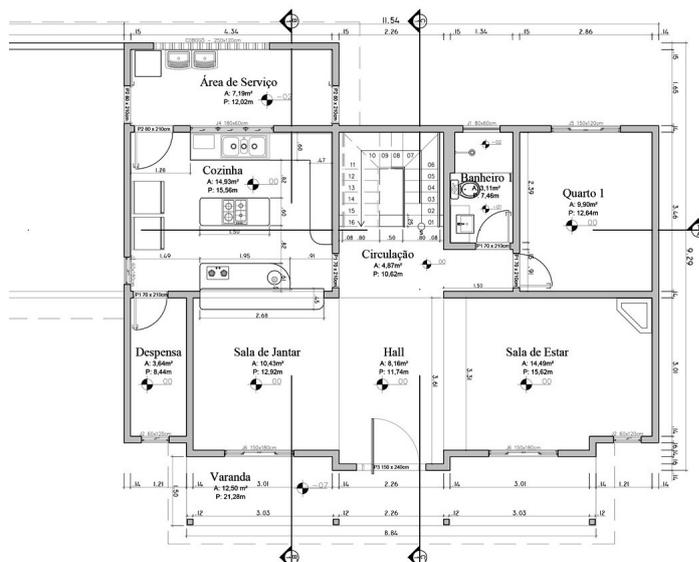
Fonte: TOTAL CONSTRUÇÃO (2024)

5.2.2 Planta Baixa

Planta Baixa é a representação gráfica onde se detalha a distribuição espacial da edificação, é o desenho arquitetônico mais importante do projeto, pois é nele que é detalhando com clareza vários aspectos que são levados em consideração quando se vai construir, dentre eles as proporções de cada ambiente, espessura da alvenaria, altura das janelas, indicação dos mobiliários fixos (pia e acento sanitário), níveis etc.

Segundo a NBR 6492/2021 (ABNT, 2021), planta baixa é uma “vista superior resultante de um plano secante horizontal, que corta a edificação em uma determinada altura.”

Figura 3 – Planta Baixa



Fonte: AQUIPROJETOS (2024)

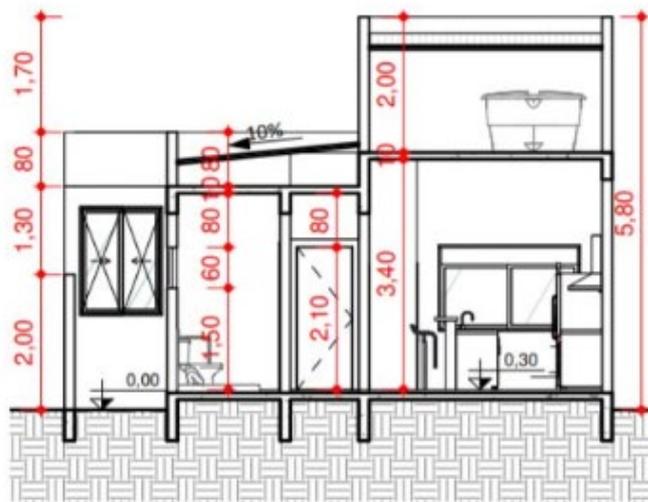
5.2.3 Cortes Transversal e Longitudinal

No item anterior foi destacado que a planta baixa é um corte na horizontal, no caso dos cortes transversal e longitudinal, são representações gráficas na vertical com as medidas que não aparecem na planta baixa Ex: altura do pé direito, altura do telhado, do mobiliário fixo etc.

Para Da Silva (2011, p. 16):

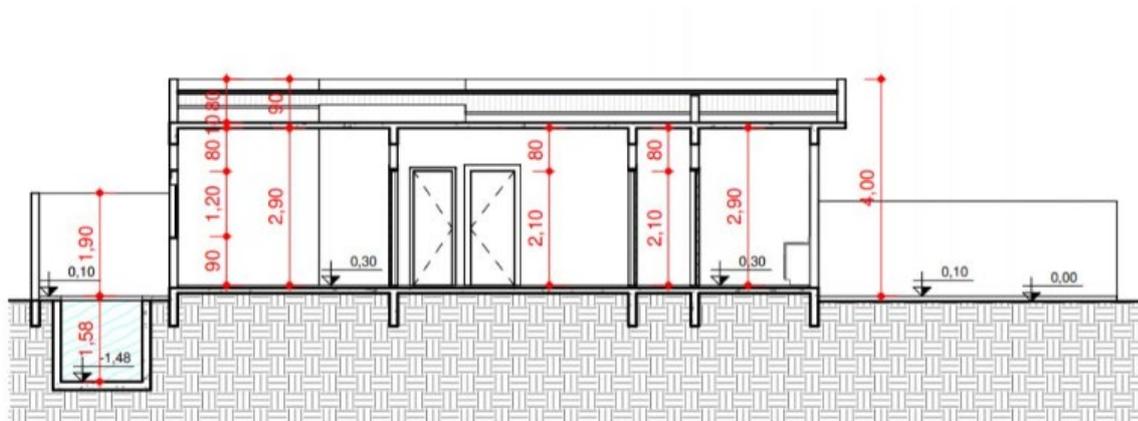
“Os cortes são os desenhos em que são indicadas as dimensões verticais. Neles encontramos o resultado da interseção do plano vertical com o volume. A posição do plano de corte depende do interesse de visualização. Recomenda-se sempre passá-lo pelas áreas molhadas (banheiro e cozinha), pelas escadas e poço dos elevadores. Podem sofrer desvios, sempre dentro do mesmo compartimento, para possibilitar a apresentação de informações mais pertinentes.”

Figura 4 – Corte Transversal



Fonte:123PROJETEI (2024)

Figura 5 – Corte Longitudinal



Fonte:123PROJETEI (2024)

5.2.4 Fachada para o logradouro

Diferente da representação dos cortes, a fachada é apenas uma vista das laterais da edificação onde indicam os aspectos arquitetônicos, localização das aberturas (portas e janelas), tipo de revestimento etc.

A NBR 6492/2021 (ABNT, 2021) esclarece que a fachada é a “representação gráfica por meio da em projeção vertical ortogonal de cada um dos lados planos externos de uma edificação”.

Para Zerbato (2024, p. 9):

“A fachada de uma edificação é constituída pela projeção ortogonal da face externa da edificação. O número de fachadas será determinado pela necessidade ou não do projetista mostrar detalhes do projeto considerados importantes. Caso este opte por uma fachada esta será normalmente aquela voltada para a via pública onde se localiza a frente do terreno onde a edificação será construída.”

Figura 6 – Fachada Frontal



Fonte: Lopes (2024)

5.3 FASE DE TRÂMITE JUNTO À PREFEITURA

Nesta fase o projeto confeccionado na etapa anterior é conferido e assinado pelo engenheiro responsável e em seguida aprovado pelo cliente contratante.

Após as assinaturas, o trâmite de processos de legalização de imóveis na cidade do Recife é realizado através do Portal de Licenciamento Urbanístico da prefeitura da cidade do Recife.

5.3.1 PORTAL DE LICENCIAMENTO DA PREFEITURA DO RECIFE

Para início de qualquer processo relativo a licenciamento urbanístico a prefeitura da cidade do Recife criou como mecanismo facilitador o Portal de Licenciamento unificado disponível através do endereço eletrônico: <https://licenciamentounificado.recife.pe.gov.br/>

Figura 7: Portal de Licenciamento Urbanístico da Prefeitura do Recife



Fonte: Portal Licenciamento Unificado (2024)

Neste portal se faz necessário o cadastramento do profissional responsável, neste caso o engenheiro civil, onde o mesmo dará início a um processo eletrônico e irá incluir todas as plantas do projeto confeccionado, realizar o pagamento das taxas pertinentes e fazer o acompanhamento de todo o processo até a sua aprovação de forma eletrônica.

Para edificações novas o tipo do serviço é “Projeto Inicial”, onde os técnicos da prefeitura vão realizar a análise e adequação do projeto de acordo com as legislações vigentes.

Qualquer necessidade a cerca de correções que se fizerem necessárias no projeto, o engenheiro responsável é notificado e lhe é concedido um prazo para as devidas correções.

Atendendo a todas as solicitações previstas nas legislações pertinentes o projeto é aprovado e arquivado na prefeitura para eventual consulta e averbação em um cartório de imóveis da cidade do Recife.

Após a aprovação do projeto, o engenheiro responsável pela execução da obra referente ao projeto aprovado irá solicitar através do mesmo portal de licenciamento o alvará de construção, que é a autorização da prefeitura para o início efetivo a obra.

Somente com o Alvará de Construção emitido é que a obra é considerada regular podendo assim ser iniciada evitando problemas com fiscalização e uma eventual interdição da mesma.

Finalizada a obra, é solicitado pelo engenheiro responsável pela execução da mesma a emissão de outro documento junto à prefeitura, o Habite-se.

Segundo Direcional (2022) “o Habite-se é o documento que a prefeitura emite para comprovar a construção de um imóvel seguindo todas as regras estabelecidas pelo município, tornando-o apto para servir como moradia.”

O portal de Licenciamento da prefeitura do Recife, para o ingresso de processo de Habite-se o responsável técnico, seja pessoa física ou jurídica, deve apresentar, em formato PDF, o Termo de responsabilidade pela execução da obra de acordo com o projeto aprovado, conforme a legislação pertinente, assinado digitalmente, no sistema da prefeitura, pelo responsável técnico constante no requerimento.

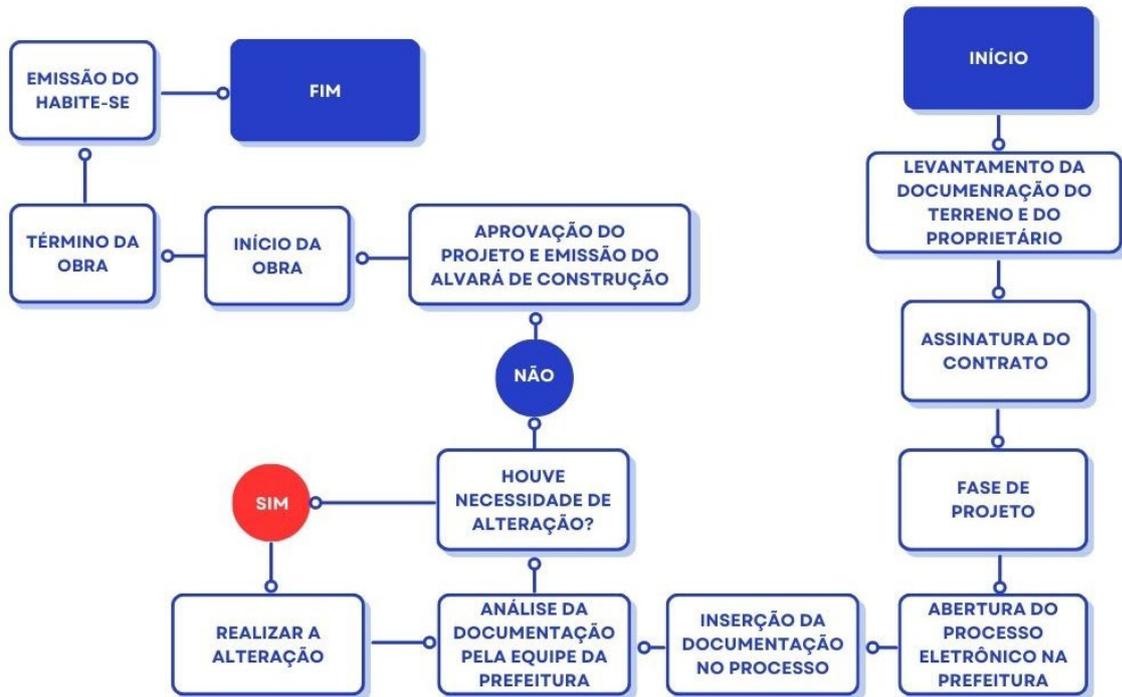
Somente após a emissão desse documento é que a residência está totalmente legalizada perante a prefeitura do Recife e o proprietário do imóvel poderá legalmente habitá-lo.

5.4 FLUXOGRAMA DE PROCESSO.

Para melhor demonstrar todo o processo de legalização de um imóvel unifamiliar junto a Prefeitura do Recife elaborou-se um fluxograma de processos afim de ilustrar ainda melhor cada etapa desse serviço e facilitar ainda mais o trabalho do Engenheiro Civil quando se deparar com esse tipo de situação em sua profissão.

Para Dourado (2024, p.1), “Um fluxograma de processo consiste na representação gráfica das etapas necessárias para concluir uma tarefa ou processo. A ideia é que, ao observar o desenho, uma pessoa consiga entender de maneira fácil a sequência com que as atividades ocorrem.”

Figura 8: Fluxograma Legalização



Fonte: Autor (2025)

Após a Análise do fluxograma apresentado acima entende-se que o processo de legalização da residência está concluído e o proprietário está legalmente autorizado a habitá-la sem nenhuma restrição legal no que tange aos requisitos exigidos pela prefeitura da cidade do Recife.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse estudo teve como objetivo responder ao seguinte problema: Quais são os procedimentos necessários ao engenheiro civil para legalizar uma obra unifamiliar na cidade do Recife?

Este trabalho demonstra as etapas relevantes ao processo de legalização e acompanhamento das condicionantes para aprovação de um projeto residencial junto à prefeitura da cidade do Recife.

Este trabalho revela a necessidade da observância dos parâmetros de zoneamento definidos pelo Plano Diretor da cidade. A atuação do engenheiro civil, nesse contexto, é essencial não apenas para garantir a conformidade legal da edificação, mas também para assegurar a segurança, salubridade e funcionalidade do imóvel.

O presente trabalho esclarece ainda aos engenheiros os procedimentos e ferramentas de consulta que na maioria das vezes não são disponibilizadas pelos órgãos responsáveis pelo licenciamento e regularização, o que dificulta a realização do serviço contratado gerando como consequência grande perda de tempo do profissional no sentido de visitar diversos órgãos públicos a fim de entender como funciona tal procedimento e fazer com que sua obra se inicie sem nenhuma pendência no que tange a regularização.

Diante da análise dos trâmites legais exigidos, infere-se que o processo de legalização de uma residência unifamiliar requer do engenheiro civil não apenas conhecimento técnico de projeto, mas também domínio das normas urbanísticas locais, da legislação vigente e dos procedimentos administrativos junto aos órgãos competentes.

Portanto, o conhecimento aprofundado dos procedimentos legais e administrativos apresentados neste trabalho, aliado à atuação ética e responsável do Engenheiro Civil, constitui uma ferramenta que ajuda a minimizar as dificuldades dos envolvidos no processo em obter informações precisas e de fácil entendimento de todas as fases da regularização de uma edificação representando um fator determinante para o sucesso da legalização de obras unifamiliares na cidade do Recife.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 12267**: Normas para elaboração de Plano Diretor. Rio de Janeiro. ABNT, 1992.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 6492**: Documentação técnica para projetos arquitetônicos e urbanísticos — Requisitos. Rio de Janeiro. ABNT, 2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, [2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 30 de agosto de 2024.

BRASIL. **Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966**. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Brasília, DF. [1966]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm. Acesso em: 10 de julho de 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.496, de 07 de dezembro de 1977**. Institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional; e dá outras providências. Brasília, DF. [1966]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6496.htm Acesso em: 02 de agosto de 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.527, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF, [2001]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm Acesso em: 02 de agosto de 2024.

BELIZARIO L. A.; VIEIRA T. S. **Construção Civil: Proposta do passo a passo de legalização de uma obra frente aos órgãos competentes**. Juiz de Fora, MG, 2018.

CERVO, A. L.; BERVIAN, P. A.; DA SILVA, R. **Metodologia científica**. 6º ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007. p. 162

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA - CONFEA. **Resolução nº 425, de 18 de dezembro de 1998**. Dispõe sobre a Anotação de Responsabilidade Técnica e dá outras providências. 1998. Disponível em: <https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=485> Acesso em: 10 de maio de 2024.

DA SILVA, I.; SILVA, K. **Apostila de Desenho Técnico**. Universidade de São Paulo – ESALQ. 2011. Disponível em:

https://www.esalq.usp.br/departamentos/leb/kesia/intranet/Apostila_de_Desenho_Tecnico_2015.pdf. Acesso em: 10 de outubro de 2024.

DIRECIONAL ENGENHARIA. **Habite-se: conheça o documento, sua importância e como tirar**. 2022. Disponível em:

<https://www.direcional.com.br/blog/financas/habite-se/>. Acesso em: 25 de março de 2025.

DONATO, M. *et al.* **Análise Sobre A Regularização E Aprovação De Obras Residenciais Da Construção Civil**. Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento. Ano 06, Ed. 04, Vol. 09, pp. 22-59. 2021.

DOURADO, B. **O que é fluxograma de processo, como fazer e exemplos práticos**. 2024. Disponível em: <https://www.rdstation.com/blog/marketing/fluxograma-de-processo/>. Acesso em: 25 de março de 2025.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (2024). **Projeções da População Revisão 2024**. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/populacao/projecoes/>. Acesso em: 07 jun. 2025.

Q9 ENGENHARIA. **Imóvel Irregular: Conheça os Riscos e Como Evitá-los**. Disponível em: <https://q9engenharia.com.br/imovel-irregular-conheca-os-riscos-e-como-evita-los/>. Acesso em: 10 de outubro de 2024.

RECIFE. **Lei Complementar nº 102, de 24 de abril de 2021**. Institui o Plano Diretor do Município do Recife. Recife: Câmara Municipal, [2021]. Disponível em: <https://licenciamentounificado.recife.pe.gov.br/lei-complementar-no-02-2021> Acesso em: 10 de maio de 2024.

RECIFE. **Lei nº 16.176, de 29 de janeiro de 1996**. Estabelece a lei de uso e ocupação do solo da cidade do Recife. Recife: Câmara Municipal, [1996]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/1996/1618/16176/lei-ordinaria-n-16176-1996-estabelece-a-lei-de-uso-e-ocupacao-do-solo-da-cidade-do-recife>. Acesso em: 10 de maio de 2024.

RECIFE. **Lei nº 16.292, de 29 de janeiro de 1997**. Regula as atividades de edificações e instalações, no município do Recife, e dá outras providências. Recife: Câmara Municipal, [1997]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/1997/1630/16292/lei-ordinaria-n-16292-1997-regula-as-atividades-de-edificacoes-e-instalacoes-no-municipio-do-recife-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 10 de agosto de 2024.

RECIFE. **Lei nº 16.719, de 30 de novembro de 2001**. Cria a Área de Reestruturação Urbana - ARU, composta pelos bairros Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira, Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Apipucos e parte do bairro Tamarineira, estabelece as condições de uso e ocupação do solo nessa Área. Recife: Câmara Municipal, [2001]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/2001/1671/16719/lei-ordinaria-n-16719-2001-cria-a-area-de-reestruturacao-urbana-aru-composta-pelos-bairros-derby-espinheiro-gracas-aflitos-jaqueira-parnamirim-santana-casa-forte-poco-da-panela-monteiro-apipucos-e-parte-do-bairro-tamarineira-estabelece-as-condicoes-de-uso-e-ocupacao-do-solo-nessa-area>. Acesso em: 10 de agosto de 2024.

RECIFE. **Portal de Licenciamento Único**. Disponível em: <https://licenciamentounificado.recife.pe.gov.br/> Acesso em: 10 de maio de 2024.

RECIFE. **Programa a Casa é Sua: Regularização de Imóveis**. Recife, 2021. Disponível em: <https://recife.pe.gov.br>. Acesso em: 5 jun. 2025.

SANTOS, A. C. Tipos de Habitação: Entendendo as Diferenças. **TC Arquitetos** Disponível em: <https://www.ac-arquitetos.com/post/tipos-de-habitacao-entendendo-as-diferencas> Acesso em: 30 de maio de 2025.

VIEIRA, C. R., *et al.* 2019. Análise dos fatores de influência e diagnóstico da gestão dos resíduos da construção civil (RCC) nos canteiros de obra da cidade do Recife-PE. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v.11. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180176> Acesso em: 10 de junho de 2024.

VILLAÇA, F. J. M. Dilemas do plano diretor. Fundação Prefeito faria Lima - **CEPAM**. O município no século XXI: cenários e perspectivas. p. 237-247. [S.l: s.n.], 1999.

ZERBATO, C. **Desenho Técnico. Cortes e Fachadas.2024**. Disponível em: <https://www.fcav.unesp.br/Home/departamentos/engenhariarural/cristianozerbato/7-aula-dt.pdf>. Acesso em 14 de novembro de 2024.