

FAQ - CONSTRUTORA ALICERCE ENGENHARIA

1. Qual a diferença entre projeto arquitetônico e projeto estrutural?

O projeto arquitetônico define a estética, layout, distribuição de ambientes e funcionalidade da edificação. Já o projeto estrutural calcula e dimensiona os elementos que sustentam a construção (vigas, pilares, lajes, fundações), garantindo segurança e estabilidade. Ambos são complementares e obrigatórios para aprovação na prefeitura.

2. Quanto tempo leva para construir uma casa de 150m²?

Em média, uma casa desse porte leva de 8 a 12 meses para ficar pronta, dependendo da complexidade do projeto, disponibilidade de materiais, condições climáticas e mão de obra. Obras com acabamento de alto padrão podem levar até 18 meses.

3. É obrigatório fazer sondagem do solo antes de construir?

Sim, a sondagem do solo (SPT - Standard Penetration Test) é essencial para identificar o tipo de solo, presença de lençol freático e capacidade de suporte. Essas informações definem o tipo de fundação adequada e evitam problemas estruturais graves como recalques e trincas.

4. Posso começar a obra antes de aprovar o projeto na prefeitura?

Não. Iniciar uma obra sem a aprovação do projeto e o alvará de construção é irregular e pode resultar em multas, embargo da obra, demolição e até impossibilidade de obter o Habite-se. É fundamental regularizar toda a documentação antes de começar.

5. O que está incluso no CUB (Custo Unitário Básico) de construção?

O CUB, calculado pelos sindicatos da construção civil, inclui materiais, mão de obra e encargos sociais para edificações padrão. NÃO inclui: terreno, projeto, fundações especiais, paisagismo, piscina, muros, equipamentos (elevadores, ar-condicionado) e BDI (Benefícios e Despesas Indiretas).

6. Qual a vida útil de uma construção residencial?

Segundo a NBR 15575, a vida útil mínima de projeto para estrutura de concreto é de 50 anos, para sistemas hidrossanitários 20 anos, e para revestimentos externos 13 anos. Com manutenção adequada, uma construção pode durar bem mais que o mínimo estabelecido.

7. Como funciona a garantia de uma obra?

A construtora deve oferecer garantia legal de 5 anos para estrutura (fundação, pilares, vigas, lajes) e de 3 anos para sistemas hidráulicos e elétricos, conforme o Código Civil. Vícios aparentes têm prazo de 90 dias. É importante tudo estar documentado em contrato.