

ELABORAÇÃO E CONCEPÇÃO DE UM PROJETO DE CONDOMÍNIO FECHADO

Andréia Pasqualini, Fábio Alexandrini, Jean Marco Pegoraro, Vander Claudio Sezerino

RESUMO

O trabalho descreve a elaboração e concepção de um projeto de condomínio fechado realizado na cidade de Rio do Sul, busca propor um projeto com fins de moradia (existindo a possibilidade de haver comércio para comodidade dos moradores que ali irão morar). Com o objetivo de trazer segurança aos moradores e melhor prestação de serviços, que quando realizados fora desse, acabam sendo de má qualidade. Buscou-se em primeiro lugar, encontrar um terreno apto a receber o empreendimento, e que poderia receber uma urbanização adequada para condomínio. Levou-se em conta todos os aspectos do terreno, desde topografia, até recursos naturais presentes, e principalmente respeitando toda a legislação vigente para condomínios horizontais. A partir disso criando um fluxograma do processo para a concepção, onde o requerente poderá ter por base, quando da sua implantação, não encontre dificuldades que poderiam atrapalhar na elaboração do empreendimento.

Palavras Chaves: Administração Urbana, Condomínio Fechado, Projetos.

INTRODUÇÃO

Na atualidade a população está cada vez mais se tornando urbana e deixando os campos para buscar a cidade na luta por uma vida com mais realizações, existe por parte dos municípios, atenderem a esse aglomerado de pessoas que buscam a cidade, mas na maioria das vezes essa alta demanda acaba não recebendo o devido retorno que o município deveria oferecer para dar o mínimo de condições necessárias para as famílias viverem em harmonia.

A partir disso, tem-se a idéia de atender essas famílias, com a elaboração de um condomínio, onde nele a família poderá ter, via de regra, a segurança necessária que não possui fora deste, e, além disso, recursos como, por exemplo, a urbanização adequada que se quando contratada pelo município acaba não acontecendo, ou o tempo para ocorrer é muito elevado. E partindo do princípio que dentro de um condomínio fechado o município não possui interferência, os serviços podem ser contratados de forma particular, e ocorrendo com maior agilidade.

O desenvolvimento desse projeto não é de fato um desenvolvimento apenas com fins de melhor moradia para os clientes que irão adquirir o terreno, mas é também um projeto com fins de retorno ao requerente que tem o objetivo de aplicar esse empreendimento na cidade.

Então é de necessário destaque a forma como este deve ser elaborado, desde o princípio, até a na hora de sua aprovação e concepção, e para isso deve-se ter a elaboração de um fluxograma de fácil entendimento, onde este seria de acesso não somente para o condomínio em questão, mas para qualquer outro tipo de desmembramento em qualquer região do município caso queira-se ter outros empreendimentos relacionados a condomínios horizontais fechados.

Levando em conta os benefícios encontrados em um condomínio fechado e toda sua infra-estrutura que beneficia os moradores que ali irão morar, é de grande importância este estudo para que se tenha conhecimento da disposição de todos os lotes do condomínio e sua urbanização, além da forma que este será implantado.

A elaboração de um projeto de condomínio fechado e seu fluxograma de concepção será realizado na cidade de Rio do Sul, onde por interesses do

requerente, será realizada a implantação deste.

Por estar em alta, o mercado imobiliário vem aumentando muito sua demanda a cada dia, conseqüentemente essa demanda tem se qualificado cada vez mais.

Com a expansão considerável do crédito e com isso, a alavancagem de contingentes cada vez maiores de consumidores, tem-se percebido no mercado imobiliário além do aumento quantitativo, um considerável aprimoramento de determinados seguimentos, principalmente situados na classe B e C que buscam maior qualidade e agregação de serviços aos produtos imobiliários.

Essa nova massa de consumidores busca além da realização da moradia, o acesso a equipamentos que proporcionem lazer e conforto a suas famílias e que, via de regra, se contratados individualmente, representam gastos consideráveis que muitas das vezes ficam inviabilizados.

A difusão da idéia de condomínios horizontais constitui-se já há algum tempo no fenômeno bastante significativo em grandes centros, como podemos constatar da grande proliferação em cidades como Curitiba, Porto Alegre, Rio de Janeiro, São Paulo, entre outras.

Outra premissa que influencia decisivamente ao público consumidor quando da escolha por um imóvel em condomínio fechado, é o aspecto ligado a falta de segurança, cuja ocorrência universalizou-se no Brasil não fazendo mais distinção, entre cidades tidas pequenas, médias ou grandes metrópoles.

Cada vez mais cidades com populações variando entre 20, 30 e 100 mil habitantes passaram a ser alvo do fenômeno da violência em decorrência dos verdadeiros abismos sociais comuns na organização da sociedade brasileira.

Paradoxalmente a decisão por morar em condomínios ditos fechados, é apresentada como uma solução individualizada, não contribuindo necessariamente para a eliminação ou diminuição das diferenças sociais, mas, dentro do quadro da realidade vivida, proporcionando apenas a proteção mínima necessária das famílias como forma de auto defesa, uma vez que o estado brasileiro apresenta-se comprovadamente ineficaz na aplicação e desenvolvimento de políticas públicas que possam assegurar o convívio fraterno entre as diversas classes sociais.

O fenômeno da violência urbana graça sobre maneira em valores nominais as classes menos afortunadas, haja vista que estas, via de regra, são aquelas em que os cidadãos mais afastados estão de serviços elementares de competência do estado que lhes poderiam assegurar os conhecimentos, treinamentos e ferramentas mínimas para tão sonhada ascensão social que em última análise acabaria em reduzir a números e constatações aceitáveis as diferenças sociais.

O problema que hoje se percebe no mercado imobiliário da cidade de Rio do Sul é decorrente da valorização desmesurada das áreas adequadas a instalações de habitações por força da especulação imobiliária que faz-se sentir significativamente em nossa região.

Com a excessiva valorização de terrenos urbanos em nosso município, a realização do sonho de compra ou construção da casa própria demonstra-se inviabilizada já no primeiro momento, uma vez que, via de regra, essa realização inicia-se pela aquisição do terreno. É comum a existência de casos em que o indivíduo ou a família possua condições de acesso a financiamentos habitacionais em função da renda familiar principalmente para a construção de sua moradia, mas ao mesmo tempo não dispõe de recursos em montante suficiente de uma porção de solo, obrigando a estes consumidores a permanecerem em moradias alugadas, num verdadeiro círculo vicioso em que o indivíduo não consegue realizar poupança própria com seus rendimentos.

Além do mais a solução de condomínios horizontais vai tornar, geralmente, o

custo do metro quadrado edificado menor, faz-se a diluição de despesas como execução de terraplanagem, pavimentações, instalações de redes de abastecimento de água, energia e telefone, entre toda a área, uma vez que se fossem contratados individualmente, seria o mesmo serviço, porém, em um menor pedaço de chão.

Atualmente com o desenvolvimento de novas técnicas, podem ser implantadas soluções que minimizem custos e que apresentem alto grau de qualidade e eficiência, tanto na geração de energia elétrica como na destinação adequada de esgotos domésticos e mesmo na manutenção de pavimentações assegurando ao morador o recebimento de serviços com a qualidade desejada, coisa que na maioria das vezes o cidadão mesmo sendo fortemente taxado pelas instituições públicas, acaba não recebendo de forma adequada, faz-se a inoperância e ineficácia e mesmo incompetência dos prestadores públicos.

Dependendo do padrão que se queira para um determinado empreendimento como um condomínio horizontal, seus usuários ressentem muito mais por serviços mal prestados ou mesmo inexistentes do que propriamente os custos para o recebimento destes mesmos serviços.

O aspecto a destacar dentro da problemática que se apresenta e cuja solução ao nosso entender passa pela criação de condomínios fechados, refere-se a espaços adequados, para o desenvolvimento de atividades culturais, esportivas e de lazer, que muito embora existam dentro do município, são em pequenos números e a distancia nem sempre convidativa, fazendo com que essas atividades acabem por ser renegadas a patamares inferiores em termos de prioridade do dia-a-dia do cidadão.

Independentemente do padrão a ser estabelecido as modalidades de condomínios fechados, estes terão estruturas mínimas de entretenimento, a custos socializados, e que terão maior apelo junto aos usuários devido a aproximação destes equipamentos com seus freqüentadores.

É importante finalizar destacando que a proposição da difusão de condomínios fechados horizontais, pode aplicar-se as mais variadas camadas sócio econômicas de nossa sociedade, sendo entre tanto indispensável a participação de profissionais, não só habilitados mais gabaritados no desenvolvimento das soluções que muitas vezes passam mais pela criatividade do que propriamente pelos valores financeiros destinados a esse tipo de empreendimento, além do que, independente da classe social atingida, o espírito organizacional deve estar contagiado de forma significativa pela capacidade vivida em grupo e sociedade.

O EMPREENDEDORISMO, CONSTRUÇÃO E URBANISMO

É fato que existem muitos negócios que duram pouco tempo nos dias de hoje, mas isso ocorre principalmente pela falta de planejamento e estudos. A pessoa, o empreendedor, que entra no negócio deve ter muito comprometimento com seu negócio, e nunca desanimar quando surgirem obstáculos na sua frente, pois fatos inesperados acontecem em qualquer empresa e a qualquer instante.

Tudo deve ser bem estudado para não dar nada de errado futuramente, devemos medir todas as possíveis causas que possam levar ao insucesso do empreendimento antes de termos definido o seu surgimento. Porém o empreendedor tem que ter em mente que ele deve assumir riscos, pois esses existem, e se algum dia o seu negócio não venha a dar certo, que isso não seja motivo para derrubar seu ego.

Segundo CHIAVENATO (2005, p. 03) “o empreendedor é a pessoa que inicia e/ou opera um negócio para realizar uma idéia ou projeto pessoal assumindo riscos e responsabilidades inovando continuamente.”

David McMlelland foi um dos estudiosos a analisar o comportamento do empreendedor, e de acordo com ele, as principais características que um empreendedor bem sucedido deve possuir ou desenvolver no decorrer de sua vida são as seguintes:

- Iniciativa e busca de oportunidades,
- Perseverança;
- Busca de qualidade e eficiência;
- Coragem para assumir riscos, mas calculados;
- Fixação de metas objetivas;
- Busca de informações;
- Planejamento e monitoramento sistemático, isto é, detalhamento de planos e controles;
- Capacidade de persuasão e de estabelecer redes de contatos pessoais;
- Independência, autonomia e autocontrole.

Essas características não devem estar presentes apenas com o empreendedor, pois seria impossível alguém dar continuidade sozinho a um empreendimento de maior porte. É necessário que o empreendedor estimule as pessoas que colaboram com seu negócio, a estarem motivadas em busca de um bem comum, para assim criar um ambiente de harmonia, e fazer com que o seu negócio de certo e cresça no mercado.

Além das características citadas anteriormente, o empreendedor precisa também, gostar de trabalhar duro, ter boa comunicação, conhecer maneiras de organizar o trabalho, se orgulhar do que faz, manter boas relações interpessoais, ser um autopropulsionador, assumir responsabilidade e desafios e tomar decisões. (CHIAVENATO, 2005).

Como citado anteriormente, um empreendimento deve ser algo muito bem detalhado antes de decidir em montá-lo, e para sua concepção, alguns passos são primordiais para que o negócio de certo, são eles: análise do perfil do empreendedor, custos, benefícios, tipo do negócio, modelo do sistema, estratégia, modelo da empresa, avaliação de equilíbrio, viabilidade econômica e fluxo de caixa, financiamento e recursos, contingências e hipóteses alternativas. (BERNARDI, 2003).

Durante década de 70, o Brasil foi marcado por um período de elevado crescimento da economia e este desempenho positivo repercutiu-se diretamente ao nível das atividades da Construção Civil. Contudo, a seguir, surgiu a chamada década perdida, em que após o ciclo expansivo da década anterior, entre 1981 e 1992 a construção conheceu um longo período de desaceleração, com apenas alguns sinais positivos entre 1985 e 1986, devido a uma euforia econômica proporcionada pelo Plano cinzento. Foi assim necessário, realizar outra intervenção política, o Plano Real, e a conseqüente estabilidade econômica para que em meados dos anos 90 o PIB voltasse a apresentar índices de crescimento que manteve regulares até ao final da década.

Por ser um setor estratégico da economia brasileira, gerador de um número muito grande de postos de trabalho, o atual governo federal tem investido fortemente em linhas de crédito e obras públicas. A construção civil é um segmento representativo na economia brasileira, respondendo por cerca de 10% do PIB. Devido ao grande déficit habitacional e de infra-estrutura do país, é também um mercado muito promissor, que reage com vigor em épocas de crescimento interno. Nessas ocasiões, toda a cadeia produtiva do setor é beneficiada e isso se reverte em uma maior qualificação de materiais e processos

No início da presente década e até meados de 2006 registrou-se, principalmente no mercado imobiliário, crescimentos de 5%, acima da média observada nos setores industrial, agro-pecuário, de serviços e do próprio Produto Interno Bruto (PIB), conseqüência de alguma estabilidade econômica, da expansão do crédito imobiliário, da redução das taxas de juros e do crescimento dos rendimentos e nível de emprego da população. O Brasil entrou então em um clima de confiança contínua e regular.

Nesta altura, o Brasil encarou os investimentos como principal motor do crescimento econômico, e para esse alinhamento estratégico o levantamento realizado para o período 2007-2010 aponta para o montante de investimento a rondar os R\$ 200 bilhões em infra-estruturas nos sectores da energia elétrica, comunicação, portos, caminhos de ferro e saneamento. Este montante representa um crescimento de 10% ao ano, em média, frente aos R\$123,5 bilhões, investidos entre 2002-2005, e equivale a um aumento de 0,6% do PIB, entre 2005 e 2010.

Os termos Construção Civil e Engenharia Civil são originados de uma época em que só existiam apenas duas classificações para a Engenharia sendo elas Civil e Militar. Cujo conhecimento, por exemplo, de Engenharia Militar era destinada apenas ao Militares e a Engenharia Civil destinada aos demais cidadãos. Com o tempo a engenharia civil, que englobava todas as áreas, foi se dividindo e hoje conhecemos várias outras divisões, como a elétrica, de produção, mecânica, química, de alimentos, e naval. Exemplos como Engenharia Naval dão origem a Construção Naval, mas ambas eram agrupadas apenas na grande área da Civil.

Construção civil é o termo que engloba a confecção de obras como Casas, Edifícios, Pontes, Barragens, fundações de máquinas, Estradas e Aeroportos, onde participam Arquitetos e Engenheiros Civis em colaboração com técnicos de outras disciplinas.

No Brasil, a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) regulamenta as normas e o CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) fiscaliza o exercício da profissão e a responsabilidade civil. Toda obra de construção civil deve ser previamente aprovada pelos órgãos municipais competentes, e sua execução acompanhada por engenheiros ou arquitetos registrados no CREA.

A história das cidades do mundo em geral é longa, sendo que as primeiras cidades teriam surgido entre quinze a cinco mil anos atrás, dependendo das diversas definições existentes sobre o que define um antigo assentamento permanente como uma cidade. Sociedades que vivem em cidades são frequentemente chamadas de civilizações. O ramo da história e do urbanismo encarregado do estudo das cidades e do processo de urbanização é a história urbana. As primeiras verdadeiras cidades são por vezes consideradas grandes assentamentos permanentes onde os seus habitantes não são mais simplesmente fazendeiros da área que cerca o assentamento, mas passaram a trabalhar em ocupações mais especializadas na cidade, onde o comércio, o estoque de alimentos e o poder foram centralizados.

O início da Revolução Industrial, e a ascensão e o crescimento da indústria moderna, no final do século XVIII, levou à massiva urbanização e à ascensão de novas grandes cidades, primeiramente na Europa, e posteriormente em outras regiões, à medida em que as novas oportunidades geradas nas cidades fizeram com que grandes números de migrantes provenientes de comunidades rurais instalassem-se em áreas urbanas.

Segundo Spengler, a cidade é, para o homem civilizado, o que é a casa para o camponês. Assim como a casa tem seus deuses lares, também a cidade tem sua divindade protetora, seu santo local. A cidade, como a choupana do camponês,

também tem suas raízes no solo. A cidade é algo mais do que um amontoado de homens individuais e de conveniências sociais, ruas, edifícios, luz elétrica, linhas de bonde e telefones, segundo Velho (1979.p.26):

A cidade é um estado de espírito, um corpo de costumes e tradições dos sentimentos e atitudes organizados, inerentes a esses costumes e transmitidos por essa tradição. Em outras palavras, a cidade não é meramente um mecanismo físico e uma construção artificial. Está envolvida nos processos vitais das pessoas que a compõem; é um produto da natureza humana.

Pode-se tentar definir de diversas formas a “cidade”. Porém é comum a todos representá-la por um estabelecimento compacto, como uma localidade e não casarios mais ou menos dispersos. Nas cidades, as casas estão em geral muito juntas, atualmente, via de regra, com as paredes encostadas.

A cidade é tida como o principal objeto de estudo do Urbanismo, sendo muito mais do que uma aglomeração de pessoas e construções num determinado espaço territorial. É o lugar para onde converge o fluxo de capital econômico, social, financeiro, advindo de várias localidades que estabelecem com ela relações sociais, políticas e econômicas, e enfim, onde se concentram os bens de reprodução do capital e a força de trabalho. Isto demonstra a complexidade do que é a cidade. Na cidade acontecem intensas relações sociais de troca, de movimento, de poder e por isso é dinâmica. Seus espaços são dinâmicos e se transformam no decorrer do tempo em virtude de todos estes e outros fatores.

Observou-se então nos últimos anos um crescimento surpreendentemente das cidades, em tamanho, população e densidade, o que trouxe para ela a concentração dos problemas que afligem a humanidade, desafiando a sociedade.

A sociedade em que vivemos tornou-se essencialmente urbana a partir do período do final do séc. XIX, pós-revolução industrial, e assim os problemas urbanos começaram a se acentuar, diante do aumento da população nas cidades decorrente do êxodo rural, em busca de oportunidades de trabalho e sem condições dignas de qualidade de vida. A partir daí várias cidades cresceram em tamanho e população e se transformaram em metrópoles, extrapolando seus limites territoriais formando conturbações (várias cidades inter relacionadas num tecido urbano contínuo). Então surgem propostas na tentativa de buscar soluções para estes problemas, com uma pretensão científica, e também se criam modelos de desenvolvimento urbano para as cidades, muitos deles utópicos a fim de se organizar os espaços da cidade, os seus territórios, suas diversas atividades. Neste contexto é que surge o Urbanismo.

A palavra urbanismo deriva-se dos estudos do engenheiro catalão Ildefonso Cerdá, responsável pelo projeto de ampliação de Barcelona na década de 1850. Apesar de jamais ter usado o termo urbanismo, Cerdá cunhou o termo “urbe” para designar de modo geral os diferentes tipos de assentamento humano e o termo “urbanização” designando a ação sobre a “urbe”. Destes termos muito próximos surgirá o nome urbanismo no início do século XX.

Urbanismo é a disciplina e a atividade relacionadas com o estudo, regulação, controle e planejamento da cidade e da urbanização. Sua definição porém, sempre varia de acordo com a época e lugar. No entanto, costuma-se diferenciá-lo da simples ação urbanizadora por parte do homem, de forma a que o urbanismo esteja associado à idéia de que as cidades são objetos a serem estudados, mais do que simplesmente trabalhados.

De acordo com Le Corbusier, o urbanista não é outra coisa senão um arquiteto. Além disso, o urbanismo deixa de inserir-se numa visão global da sociedade.

A resposta aos problemas urbanos colocados pela sociedade, não termina nem nos modelos do urbanismo nem nas realizações concretas que inspiram. Esses modelos e essas realizações provocaram uma nova crítica, uma crítica de segundo grau. O movimento começou ao longo dos anos 1910, mas foi depois da Segunda Guerra Mundial, que ele conheceu um verdadeiro vôo, ligado à atividade prática crescente do urbanismo.

A história da urbanística moderna é uma história de fatos simples: as mudanças produzidas gradualmente pela revolução industrial nas cidades e nos campos só mais tarde surgem claramente e são percebidas como problemas, quando as quantidades em jogo se tornam suficientemente grandes.

A primeira mudança decisiva é o aumento da população, devido à diminuição da taxa de mortalidade que, pela primeira vez, se afasta decididamente da taxa de natalidade. Este mecanismo de crescimento dá mesmo origem a uma mudança de composição interna (aumenta a porcentagem da população jovem, pela queda da mortalidade infantil) e interrompe, sobretudo, o secular equilíbrio das circunstâncias naturais, pelo qual cada geração tendia a ocupar o lugar das precedentes e a repetir o seu destino. As sucessivas gerações encontram-se numa nova situação e tem de resolver com novos meios um problema desconhecido.

A medida que aumenta o número dos habitantes, muda a sua distribuição no território como efeito das transformações econômicas. As primeiras transformações dizem, sobretudo respeito à organização do trabalho, criando as premissas para uma mudança completa na técnica produtiva, que se reflete a sua volta sobre a organização acelerado o desenvolvimento e a concentração do novo sistema econômico. Por este motivo, a mudança da distribuição da população provocada pelas primeiras transformações organizativas e acentuada pelas inovações técnicas, assume o caráter de uma verdadeira crise, alterando bruscamente o equilíbrio entre cidade e campo e criando novas tensões que só em longo prazo poderão se reequilibrar.

Numa perspectiva simplista, o urbanismo corresponde à ação de projetar e ordenar as cidades. No entanto, sob um ponto de vista mais amplo, o urbanismo pode ser entendido tanto como um conjunto de práticas ou de idéias, quanto como uma forma ideológica que visa reproduzir as condições gerais do modo de produção capitalista.

Portanto, o estudo do urbanismo deve ser uma atividade multidisciplinar e complexa que dialoga principalmente com a arquitetura (em seu sentido mais comum), com a arquitetura da paisagem, com o design e com a política. Ele necessita da contribuição de áreas do conhecimento como a ecologia, geologia, ciências sociais, geografia e outras ciências.

Topografia é um serviço na busca de dados obtidos através de cálculos, métodos e instrumentos que permitem o conhecimento do terreno, dando base para execução de projetos e obras realizadas por engenheiros ou arquitetos. Sendo fundamental tanto na etapa de projeto quanto na execução da obra, a topografia tem por principal objetivo representar graficamente, através da planta de levantamento topográfico, todas as características de uma área, incluindo o relevo, curvas de nível, elementos existentes no local, metragem, cálculo de área, pontos cotados, norte magnético, coordenadas geográficas, acidentes geográficos, etc.

A planta topográfica deve ser elaborada através da utilização de equipamentos apropriados, e métodos de medição e representação gráfica, considerando-se os parâmetros, metodologia e legislação a fim de fornecer um trabalho topográfico de acordo com as normas técnicas.

A área de topografia tem se tornado cada vez mais complexa decorrente dos avanços tecnológicos. Como resultado destes avanços, ocorre que no Brasil, tanto em pequenos quanto em grandes centros urbanos, existe uma grande carência de profissionais desta área. Com a retomada do crescimento econômico brasileiro a partir do governo Lula, constatou-se que existe uma grande lacuna na área tecnológica, o país ficou mais de vinte anos estacionado, onde diversos cursos técnicos de diversas áreas foram fechados. No entanto para crescer é preciso ter pessoal bem treinado e em se tratando de topografia, dela dependem diversas outras atividades, tais como: construção civil, mineração, ferrovias, obras de urbanização pública, linhas de transmissão, controle dimensional industrial, pavimentação, arquitetura, paisagismo, etc.

Em se tratando de equipamentos topográficos de última geração, o mais utilizado é a Estação Total, pois permite que todos os dados coletados no campo sejam gravados e depois descarregados no computador onde serão processados. Este equipamento permite não somente trazer os dados de campo como também gravar os dados que serão utilizados no campo, ou seja, para realizar a locação de uma área ou implantação de pontos, as coordenadas são gravadas na Estação Total para serem materializadas no campo. Este processo evita inúmeros erros e agiliza do serviço. O aparelho de G.P.S. (Global Position Systems) tornou-se indispensável para a topografia, visto que além de amarrar a área na coordenadas oficiais, possibilita o mapeamento de grandes áreas com precisão e em curto espaço de tempo.

Analisando as etapas da construção civil pode-se constatar que esta atividade está envolvida principalmente no desenvolvimento urbano e social.

O construtor tem a idéia de adquirir uma propriedade para nela construir um empreendimento imobiliário. A primeira coisa que o construtor deverá fazer é solicitar um serviço de levantamento planialtimétrico cadastral do terreno. O levantamento topográfico não serve somente para se ter a certeza da metragem de uma determinada área, é muito mais do que isso. Com o levantamento planialtimétrico em mãos, o construtor terá como avaliar não somente o preço, como também se o seu investimento lhe trará retorno financeiro. O levantamento topográfico proporciona uma real visão do terreno. A verificação da real geometria e altimetria do terreno trazem segurança ao engenheiro ou arquiteto que for realizar um estudo de massa, este bem apurado, deverá considerar além dos dados citados anteriormente, todos os elementos existentes no local, tais como: meio fios, arruamentos internos, alinhamentos de muros e cercas, marcos demarcatórios, árvores, caixas de drenagem, postes, ralos, edificações existentes, edificações confrontantes, indicação do sentido do trânsito, existência de rios ou córregos próximos ao terreno, pontos cotados, curvas de nível, taludes, rochas, etc.

É imprescindível realizar o levantamento topográfico do terreno antes de investir cegamente num negócio imobiliário. Na fase de execução da obra, a topografia serve de instrumento técnico para evitar erros como a demarcação dos limites do terreno, locação de nivelamento dos furos de sondagem, demarcação do esquadro da obra, locação de estacas, locação de pilares, nivelamento do terreno, acompanhamento das prumadas dos pilares, nivelamento dos pisos e lajes, marcações das áreas de lazer e jardim, etc.

É importante destacar que, para que um empreendimento seja bem sucedido e implantado corretamente desde o início, é necessário por parte dos empreendedores, que exista grande atenção ao planejamento de todo o processo que irá envolver a constituição do condomínio, até o término do projeto e entrega dos lotes aos consumidores.

O planejamento é ligado a todos os outros setores, e o relacionamento que ele tem com o setor de arquitetura é muito importante, e segundo afirmações de Goldman (1986.p.13):

A primeira influência exercida pelo setor de planejamento no setor de arquitetura é no que tange à escolha de especificações encontradas pela obra na execução de determinados materiais como, por exemplo, se os materiais são de boa qualidade ou mais baratos que outros similares, são informações e atribuições do setor de planejamento técnico.

A perfeita coordenação do projeto arquitetônico com outros projetos (cálculo estrutural, instalações, outros) também é atribuição do planejamento. A responsabilidade na procura de novos materiais e serviços aliados à economia nos custos são atribuições que o planejamento deve dividir com o setor de arquitetura.

No âmbito do planejamento urbano, destaca-se o planejamento municipal que é levado a cabo pelos municípios, na forma de leis orçamentárias e, no caso da organização territorial, através dos Planos Diretores Municipais. Todos os municípios brasileiros com mais de 20.000 habitantes devem elaborar, com a participação da sociedade, seus respectivos planos diretores, sob pena de improbidade administrativa do prefeito e auxiliares.

Para um condomínio fechado, como para qualquer outro tipo de empreendimento, existem leis que devem ser cumpridas para um melhor bem estar de todos os consumidores que ali irão morar, e não será diferente para o empreendimento a ser estabelecido nesta cidade.

É importante destacar que em um condomínio fechado, as regras podem mudar, tendo em vista que, deve ocorrer de sumo acordo entre todos os moradores, através de uma lei interna do condomínio chamada de “Convenção de Condomínio”, que irá ter um condômino para a elaboração deste, junto com os demais contribuintes.

Algumas das principais legislações referente a condomínios fechados, devem ser mencionadas, para que não haja no futuro problemas entre os moradores, por exemplo a Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964,

RESULTADOS E DISCUSSÕES

Para uma melhor e mais ordenada expansão de uma cidade, as prefeituras municipais, criam códigos para que essa expansão aconteça realmente para fins de tornar o município planejado e organizado, principalmente pensando no futuro das cidades, já que estas vem crescendo a cada ano, uma prova disso, são os dados do IBGE que mostram que 92% da população brasileira é urbana, ou seja, 165.500.000 vivem em cidades. E essa expansão urbana não deixa de ser diferente na cidade de Rio do Sul.

Como dito anteriormente, esses códigos são criados para garantir o crescimento ordenado da cidade. Mais conhecido como Plano Diretor, eles tem o objetivo de dar boas condições de moradia à população, um melhor transporte público, iluminação pública, saneamento ambiental, escolas de boa qualidade, acesso ao serviço público de saúde, áreas de lazer e cultura, entre outros serviços básicos que um município deve oferecer ao cidadão que ali irá residir.

Os códigos que o Plano Diretor comporta são referentes à diretrizes urbanísticas, normas relativas a edificações, códigos de parcelamento de solo urbano, código de uso do solo, e código de posturas. Esses códigos irão estabelecer tudo o que é permitido dentro do perímetro urbano da cidade, e da o direito ao município de impor-se quanto a qualquer tipo de irregularidade que esteja sendo feita na cidade, que não esteja de acordo com o código previsto no Plano Diretor.

O município de Rio do Sul é dividido em várias zonas, chamadas de zoneamento. Esta divisão é feita com o intuito de deixar a cidade mais organizada e com seu crescimento ordenado, de forma a deixar a cidade harmoniosa aos moradores que ali irão morar. Temos em Rio do Sul os seguintes zoneamentos:

- RE- Residencial exclusivo
- RP1- Residencial predominante 1
- RP2- Residencial predominante 2
- MD1- Misto diversificado 1
- MD2- Misto diversificado 2
- MD3- Misto diversificado 3
- MC- Misto central
- IND - Industrial
- UC – Urbanização Controlada
- PE – Preservação Especial
- P1 – Preservação Permanente 1
- P2 – Preservação Permanente 2

Essas zonas irão diferenciar quais tipos de atividades serão permitidas a sua execução em um determinado terreno. É importante destacar os tipos de atividades que são permitidas por zoneamento para que na hora da compra do terreno, tenha-se conhecimento de todas as atividades permitidas para o terreno a ser adquirido.

Consideram-se Usos Permitidos os usos que não apresentarem problemas de convivência com a vizinhança, uso adequado com alvará de licença sem qualquer restrição.

Temos o uso Residencial, que é dividido em Residencial unifamiliar ou geminado (RU) e Residencial multifamiliar, edifícios ou Condomínios (RM). O uso de Serviços, dividido em Serviços Pessoais – cabeleireiro, alfaiate, costureira, manicure, sapateiro, encanador, eletricitista, jardineiro, massagista e similares (S1), Serviços Profissionais – consultórios, clínicas, laboratórios, escritórios, construtoras, imobiliárias, reparo de eletrodomésticos, representações comerciais, auto escolas, restaurantes e similares (S2), e Serviços Artesanais – estofarias, oficinas, marcenarias, latoarias, tornearias, funilarias e similares (S3).

Já para o uso Comercial, temos seis sub-divisões, Comércio Vicinal – bar, sorveteria, confeitaria, quitanda, açougue, minimercado, mercearia, farmácia, banca de jornal e revista, armazém, verdureira, peixaria e similares (C1), Comércio Noturno – boate, danceteria, salões de baile e similares (C2), Comércio Varejista – lojas, floristas, butiques, livraria, vídeo locadoras, lotéricas, vidraçarias, joalherias, academias, auto peças e Similares (C3), Comércio Atacadista – supermercados, distribuidoras de peças, alimentos, roupas e similares (C4), Comércio Perigoso – produtos tóxicos e químicos, explosivos, armazenamento de G.L.P. e similares (C5), e Comércio Macro Uso: I. shopping center, centros comerciais; II. depósitos de armazenamento; III. prédio garagens; IV. garagens de empresas de ônibus V. transportadoras. VI. e similares (C6).

No uso Industrial temos: IND A - São fábricas, garagens e oficinas de pequeno porte tidas como caseiras, compatíveis com todas as funções urbanas, que não necessitem de edificações industriais próprias, podendo ser utilizadas edificações de uso misto. Estas indústrias não devem causar problemas de trânsito ao entorno. Segundo legislação ambiental da FATMA, seu N.D.A. (Nível de Degradação Ambiental) é o "A". IND B – São as indústrias tidas como leves, cuja área construída não exceda o previsto no índice de aproveitamento na zona que pertença, e devem ser submetidas a métodos adequados de controle e tratamento a poluição. Não causem incômodos às demais atividades urbanas vizinhas e nem perturbem o repouso noturno das populações. Requerem ainda área interna para estacionamento e manobra de veículos. Seu N.D.A. (Nível de Degradação

Ambiental) é o "B". IND C – São as indústrias consideradas incômodas, nocivas, perigosas ou cuja área construída seja superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), que gerem trânsito de entrada e saída de caminhões ou apresentem problemas referente a poluição, com seu N.D.A. (Nível de Degradação Ambiental) igual a "C". Deverá ser submetida a métodos adequados de controle e tratamento à poluição.

Temos ainda o uso Institucional, uso destinado a órgão da administração pública, bancos, creditícias e similares. Subdividido em âmbito local (E1) e geral (E2), o local compreende instituições relacionadas à educação e cultura (E1.1) (ensino fundamental, escolas, 1º e 2º grau), instituições relacionadas a saúde (E1.2) (ambulatórios, postos de saúde), instituições sociais (E1.3) (recreação infantil, postos de correio, polícia, telefone) e de lazer (E1.4) (campo de futebol, de bocha, quadras polivalentes). Relacionado ao âmbito geral, temos instituições relacionadas a educação e cultura (E2.1) (associações culturais, científicas e tecnológicas; auditórios; biblioteca; coral; ensino profissionalizante e superior; museu, teatro), saúde (E2.2) (centro de saúde, hospital e maternidades), social (E2.3) (asilo, associação beneficentes e filantrópicas, casas mortuárias, centro de reintegração social, clubes de serviços, orfanatos, sindicatos ou organizações de trabalho, partidos políticos), lazer (E2.4) (autódromos, camping, circos, clubes associativos, recreativos e esportivos, ginásios cobertos, hípicas, jardim botânico, moto clube, parque de diversões e público, zoológico, centro de eventos), administrativos (batalhão de polícia militar, central de polícia, corpo de bombeiros (quartel), polícia ambiental e florestal, casas de detenção, penitenciárias, e presídios), e Religiosos (E2.5) (templos, igrejas, e similares).

Além dos usos por zoneamento, é importante destacar também, a importância de se fazer uma consulta prévia, não só para saber os usos permitidos, mas também saber da existência de cursos d'água próximo ao terreno, e os afastamentos previstos, pois tornaria inviável, por exemplo, a compra de um pequeno terreno que dentro dele passe um curso d'água, que deve ter afastamentos expressivos em comparação ao tamanho do terreno, inviabilizando a construção de qualquer edificação, ver o quadro da figura 2.

Fazendo uma relação dos zoneamentos e usos, temos os seguintes usos permitidos por zoneamento:

RE- RU, RM C1, S1, S2, E1

RP1- RU, RM, S1, S2, S3.1, S3.2, S3.4, S4

RP2- RU, RM, S1, S2, S3, S4, C1, C2, C3, C5, E1, E2, INA, INB.1, INDB.2

MD1- RU, RM, S1, S2, S3, S4.1, C1, C2, C3, C4, C5, E1, E2, INDA

MD2- RU, RM, S1, S2, S3, S4.1, C1, C2, C3, C4, C5, C7, E1, E2, INDA, INDB.1, INDB.2

MD3- RU, RM, S1, S2, S3, S4, C1, C2, C3, C4, C5, C7, E1, E2, INDA, INDB

MC- RU, RM, S1, S2, S3.1, S3.2, S3.3, S4.1

IND – RU, RM, S1, S2, S3, S4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, E1, E2, INDA, INDB, INDC

UC – RU, RM, S1, S2, S4, C1, C2, C3.1, C6, C7, E1, E2, INDA, INDB

PE – PRESERVAÇÃO PERMANENTE

P1 – PRESERVAÇÃO PERMANENTE

P2 – RU, S1, C1, INDA

Para qualquer curso d'água, o Plano Diretor prevê um afastamento mínimo de 5,00 metros para cada lado, referente à APP, Área de Preservação Permanente.

Rio do sul possui ribeirões, estes que tem um maior volume de água em relações a córregos pequenos. Para o Ribeirão Albertina, Ribeirão Cobras, Ribeirão Canoas, Ribeirão Taboão, Ribeirão Matador, Ribeirão Itoupava, Ribeirão Quintino, Ribeirão Santana e Ribeirão Tigre, o proprietário deverá respeitar um afastamento lateral para cada lado de 20,00 metros, sendo 15,00 metros de área de preservação permanente e 5,00 metros de área "non aedificandi".

Para nascentes d'água, deve ser respeitado um afastamento de 50,00 metros de raio referente à área de preservação permanente.

O terreno ao qual será feito o projeto de construção do condomínio, figura 1, fica localizado no bairro Albertina e contém uma área de 248.736,01m². Ele está enquadrado dentro do zoneamento MD3, ao qual foram especificados seus usos anteriormente. Em se tratando de índices urbanísticos, o zoneamento permite que sejam construídos no local (desde que a Convenção do Condomínio permita) edificações de até seis pavimentos, tendo uma taxa de ocupação de 60%, e podendo ser construído em metros quadrados, até 3 vezes o tamanho do terreno.

No que diz respeito ao código de parcelamento de solo por condomínio, para a aprovação deste, o requerente deverá apresentar uma consulta de viabilidade, anteprojeto, e o projeto definitivo.

QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS												
ZONAS	USOS ADMITIDOS	RECLUS MÍNIMOS (2)			LOTE	IND.	(1)TAXA OCUP (%)	GAB (PAV.)	DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DO SOLO			
		FRONTAL	LATERAL	INTERIORES					DECLIVIDADE	FACHADA MÍNIMA	PROFUND. MÍNIMA	ÁREA MÍN. (m²)
RE	RU (RM(7))	4,00	1,50	1,50	300,00	1,20	60	2	até 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2(1))	4,00	1,50	1,50					21% a 20%	20,00	25,00	600,00
	SI (S1, S2(1))	4,00	1,50	1,50					30% a 45%	25,00	30,00	900,00
	SI (S1, S2(1))	4,00	1,50	1,50					até 20%	17,00	20,00	300,00
RP1	RU (RM)	4,00	1,50	1,50	300,00	2,00	60	4	até 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2(1), S3(1), S4(1))	4,00	1,50	1,50					21% a 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2(1), S3(1), S4(1))	4,00	1,50	1,50					30% a 45%	25,00	30,00	900,00
	SI (S1, S2(1), S3(1), S4(1))	4,00	1,50	1,50					até 20%	17,00	20,00	300,00
RP2	RU (RM)	4,00	1,50	1,50	300	3,00	60	4	até 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					21% a 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					30% a 45%	25,00	30,00	900,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					até 20%	17,00	20,00	300,00
MC	RU (RM(5))	4,00	1,50	1,50	300	3,00	100	8	até 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					21% a 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					30% a 45%	25,00	30,00	900,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					até 20%	17,00	20,00	300,00
MD1	RU (RM(5))	4,00	1,50	1,50	300	5,00	100	9	até 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					21% a 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					30% a 45%	25,00	30,00	900,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					até 20%	17,00	20,00	300,00
MD2	RU (RM(5))	4,00	1,50	1,50	300,00	4,00	60	8	até 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					21% a 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					30% a 45%	25,00	30,00	900,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					até 20%	17,00	20,00	300,00
MD3	RU (RM(5))	4,00	1,50	1,50	300	3,00	60	8	até 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					21% a 20%	15,00	20,00	450,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					30% a 45%	25,00	30,00	900,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					até 20%	17,00	20,00	300,00
UC	RU (RM(5))	4,00	1,50	1,50	1500	0,50	60	2	até 20%	45,00	60,00	3000,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					21% a 20%	45,00	60,00	3000,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					30% a 45%	60,00	80,00	4000,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					até 20%	30,00	40,00	1500,00
PE	RU (RM(5))	4,00	1,50	1,50			60		até 20%	60,00	80,00	5000,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					21% a 20%	60,00	80,00	5000,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					30% a 45%	80,00	100,00	6000,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					até 20%	40,00	50,00	2000,00
P1	RU (RM(5))	4,00	1,50	1,50	3000	0,2	20	2	até 20%	30,00	50,00	1500,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					21% a 20%	45,00	60,00	2250,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					30% a 45%	60,00	80,00	3000,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					até 20%	30,00	50,00	1500,00
IND	RU (RM(5))	4,00	1,50	1,50	1500	1,00	60	4	até 20%	45,00	60,00	3000,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					21% a 20%	45,00	60,00	3000,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					30% a 45%	60,00	80,00	4000,00
	SI (S1, S2, S3, S4)	4,00	1,50	1,50					até 20%	30,00	40,00	1500,00

Figura 2 – Quadro de Índices Urbanísticos

A consulta de viabilidade é um documento que a prefeitura entrega ao requerente, indicando as leis previstas para a o terreno em questão. Tem um prazo de 10 dias para ser emitida, e possui validade de seis meses. Para o requerente dar entrada em uma consulta de viabilidade, ele deverá apresentar um requerimento de consulta de viabilidade, juntamente com a matrícula atualizada do imóvel, que irá ser consultado juntamente com outros dados presentes no espelho do IPTU. O requerente receberá uma taxa para ser paga para dar continuidade à consulta.

Com a consulta deferida, a Prefeitura entra em contato com o requerente para retirar a consulta, pois esta deverá ser apresentada na hora da análise do projeto.

Com a consulta deferida, o primeiro passo para dar continuidade ao projeto de um condomínio, é fazer o projeto planialtimétrico.

O projeto planialtimétrico nada mais é que a topografia do terreno que é a descrição exata e detalhada do lugar onde irá ser implantado o empreendimento, determinando as dimensões, elementos existentes, variações altimétricas, acidentes geográficos, etc.

Deverá ser feito também para ser entregue juntamente aos outros projetos para análise, o projeto hidráulico que é o conjunto de tubulações, aparelhos,

conexões, peças especiais e acessórios destinados ao suprimento de água ou ao afastamento de águas pluviais das edificações, desde a ligação da rede pública de água até o retorno ao coletor público de esgotos ou o sistema individual de tratamento.

As instalações hidráulicas do condomínio deverão atender pelo menos a dois requisitos básicos: Hidráulico: Fornecer água de qualidade apropriada, em quantidade suficiente e sob pressão adequada a todos os aparelhos dos lotes. Sanitário: Impedir o retorno de águas poluídas nas canalizações de alimentação dos aparelhos e a entrada de gases de esgotos, de roedores ou insetos nas edificações.

Outro aspecto importante a ser levado em consideração durante um projeto de instalações hidráulico-sanitárias é sua relação com o projeto arquitetônico. Os projetos hidráulicos são dimensionados de acordo com as necessidades do cliente, e adequados em sua perfeita otimização. Deve-se haver um perfeito entrosamento com as soluções arquitetônicas e estruturais.

Um projeto de instalações hidráulico completo deverá conter:

- Instalações de água fria
- Instalações de água quente
- Instalações de esgoto sanitário
- Instalações de águas pluviais
- Instalações de prevenção e combate a incêndio

Outro requisito básico para a aprovação de um condomínio é a apresentação do projeto elétrico que é a previsão escrita da instalação, com todos os seus detalhes, localização dos pontos de utilização da energia elétrica, comandos, trajeto dos condutores, divisão em circuitos, seção dos condutores, dispositivos de manobra, carga de cada circuito, carga total, etc.

Juntamente a esses projetos, elétrico e hidráulico, o requerente deverá entregar para análise, o memorial descritivo, onde se encontram todos os confrontantes de todos os lotes que irá possuir o condomínio, para que depois da aprovação do condomínio, desses lotes sejam feitas matrículas separadas para que possam ser vendidos separadamente.

Cada projeto desses pode ser elaborado por profissionais diferentes, porém, deverá ser apresentada juntamente aos projetos, a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) de cada profissional.

Além desses projetos básicos, as principais exigências para se ter um condomínio fechado, é que o projeto contenha:

- sistema viário local, que deverá ter a anuência da Divisão de Transito;
- subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e dimensões;
- afastamentos exigidos, devidamente cotados, de faixas “*non aedificandi*”, e outros elementos notáveis;
- dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- curvas de nível, atuais e projetadas, com eqüidistância de 1,00 m (um metro);
- perfis longitudinais e transversais de todas as vias e praças;
- indicações de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível existente ou identificável;
- indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;
- projeto completo da rede de distribuição de água sendo:
 - a) se ligado à rede da CASAN, aprovado por esta;
 - b) se com abastecimento próprio, para aprovação pela Prefeitura;
 - o projeto de rede de energia elétrica, deverá ser aprovado pela CELESC;
 - projeto da rede coletora das águas pluviais;

- projeto de sistema de drenagem, se for o caso;
- projeto de pavimentação, com os cálculos respectivos e classe dos materiais a serem empregados;
- indicação de muros de arrimos quando necessários;
- proposta para aprovação parcelada do loteamento;
- Projeto de sinalização viária.

Outros requisitos que são obrigatórios para a aprovação de um condomínio:

- obrigatoriamente a pavimentação de acessos e calçadas;
- portão de fechamento de acesso;
- caixa para correio;
- interfone;
- lixeira na entrada;
- para mais de dez unidades autônomas deverá ser demarcada área verde correspondente a 10% do total da gleba parcelada;
- muro no perímetro externo do condomínio com altura mínima de 1,80m e máxima de 3,0m.

Com esses projetos em), e a consulta de viabilidade deferida, o requerente pode assim, dar entrada na análise do projeto.

Fica a critério da Prefeitura, utilizando a lei, dizer se os projetos estão conformes ou não. Se não estiver, o requerente é avisado e a Prefeitura encaminha junto à resposta da consulta, um documento contendo todos os itens que estão faltando ou que devem ser alterados para ficarem dentro do permitido pela lei.

Com o projeto deferido, o requerente poderá retirar o alvará do parcelamento do solo. Assim ele deverá encaminhar ao registro de imóveis que sucessivamente irá encaminhar à promotoria pública, que deverá fazer mais algumas análises no projeto para dar continuidade à aprovação.

Em seguida, a promotoria pública, re-encaminha os projetos ao registro de imóveis, que irá fazer o registro de todos os lotes que foram desmembrados ao condomínio.

O projeto do condomínio foi elaborado de maneira a aproveitar da melhor forma possível o terreno e sua declividade, conforme a figura 1.



Figura 1 – Vistas parciais do terreno.

Acervo dos Autores.

Contendo 25 lotes, guarita, área de lazer, passeio e circulação, estes se encontram em cinco quadras diferentes.

O fluxo de circulação do condomínio foi definido com fins de não haver cruzamento de veículos, já que as vias de circulação não são de tamanhos representativos, com o objetivo de melhor aproveitamento do solo para deixar os lotes maiores.

O único lugar que possui duas mãos, é o início da Rua “D”, haja vista que é a rua de acesso ao condomínio e a guarita possui 18,00 metros quadrados. A área de

lazer possui 465,43 metros quadrados. O projeto prevê um afastamento de 15,00 metros partindo do eixo da Rodovia SC-302, referente à faixa de domínio definida pelo DEINFRA.

CONCLUSÃO

Procurou-se respeitar em primeiro lugar as características morfológicas e topográficas do terreno, aliadas aos requisitos legais contidos na legislação municipal vigente.

Levando em consideração as variáveis acima descritas, o zoneamento de toda a área procurou estabelecer o aproveitamento máximo de todo o terreno, com a locação de maneira adequada das vias de circulação do parcelamento das frações ideais das áreas de uso comum.

Esse conjunto harmônico criou uma relação qualitativa entre espaços de uso coletivo e aqueles de uso privado que proporcionassem conforto e qualidade espacial para os usuários e assegurando a possibilidade de lugares propícios ao convívio coletivo paralelamente a privacidade adequada dentro de um espaço que visa o estímulo da experiência de vivência dentro de uma comunidade com número de condôminos definido e restrito, desenvolvendo e estimulando as relações de vizinhança.

Além destas considerações indispensáveis para a concepção de um projeto com as características de um condomínio fechado horizontal, outro fator preponderante na definição espacial do empreendimento, foi o de assegurar segurança adequada aos moradores permitindo entre outras vantagens a ampliação dos espaços a serem usufruídos pelos moradores, em especial as crianças que mesmo estando dentro de uma área delimitada por barreiras físicas, podem desenvolver-se num microcosmo que trás consigo, as características dos bairros existentes dentro dos aglomerados urbanos tradicionais.

Também é merecedor de destaque a possibilidade da implantação de um pequeno núcleo dotado de atividades comerciais que, em última estância, assegura-se a independência do aglomerado produzido através do projeto da atividade comercial externa.

A elaboração de um projeto de condomínio fechado, este ora apresentado, visa desenvolver a capacidade empreendedora com base em valores competitivos no mercado imobiliário tendo paralelamente o máximo de ganhos qualitativos na atividade de habitar do homem. A máquina de morar tem que ser racional, eficiente, economicamente viável, confortável e segura.

REFERÊNCIAS

- BENEVOLO, Leonardo. **As origens da urbanística moderna**. Coleção Dimensões nº 10. Lisboa: Presença, 1981.
- CHIAVENATO, Idalberto. **EMPREENDEDORISMO**: Dando asas ao espírito empreendedor. Guarulhos: Saraiva, 2005.
- CHOAY, Françoise. **O URBANISMO**. São Paulo: Perspectiva S.A., 1979.
- GOLDMAN, Pedrinho. **INTRODUÇÃO AO PLANEJAMENTO E CONTROLE DE CUSTOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL**. São Paulo: Pini Ltda., 1986.
- MANUAIS DE LEGISLAÇÃO ATLAS: Condomínio e Incorporações Desapropriações Loteamentos. São Paulo: Editora Atlas S.A 1.ed., 1993.
- MENSURAL, **O que é topografia?** Disponível em <<http://www.mensural.com.br/a4.htm>>. Acesso em 17 de dez. de 2008.
- ROSSI, Aldo. **A ARQUITETURA DA CIDADE**. Barcelos: Minho, 1977.
- VELHO, Otávio Guilherme. **O FENÔMENO URBANO**. 4. ed. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1979.