

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO TECNOLÓGICO DE JOINVILLE
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DE INFRAESTRUTURA

SAMANTA BRIESEMEISTER HAMMES

**ANÁLISE DE POTENCIAL IMOBILIÁRIO EM CONDOMÍNIO HORIZONTAL
UNIFAMILIAR DE PEQUENO PORTE**
ESTUDO DE CASO: TERRENO EM JOINVILLE, LOCALIZADO NO BAIRRO SANTA
CATARINA

Joinville - SC

2024

SAMANTA BRIESEMEISTER HAMMES

**ANÁLISE DE POTENCIAL IMOBILIÁRIO EM CONDOMÍNIO HORIZONTAL
UNIFAMILIAR DE PEQUENO PORTE**
ESTUDO DE CASO: TERRENO EM JOINVILLE, LOCALIZADO NO BAIRRO SANTA
CATARINA

Trabalho apresentado como requisito para obtenção do título de bacharel no Curso de Graduação em Engenharia Civil de Infraestrutura do Centro Tecnológico de Joinville da Universidade Federal de Santa Catarina.

Orientador(a): Dr(a). Renata Cavion

Joinville - SC

2024

SAMANTA BRIESEMEISTER HAMMES

**ANÁLISE DE POTENCIAL IMOBILIÁRIO EM CONDOMÍNIO HORIZONTAL
UNIFAMILIAR DE PEQUENO PORTE**
ESTUDO DE CASO: TERRENO EM JOINVILLE, LOCALIZADO NO BAIRRO SANTA
CATARINA

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado para obtenção do título de bacharel em Engenharia Civil de Infraestrutura, na Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico de Joinville.

Joinville (SC), 20 de junho de 2024.

Banca Examinadora:

Dr.(a) Renata Cavion
Orientador(a)/Presidente

Dr.(a) Anelize Borges Monteiro
Membro(a)
Universidade Federal de Santa Catarina

Dr.(a) Julian Buriticá Garcia
Membro(a)
Universidade Federal de Santa Catarina

Dedico este trabalho a minha filha, Sofia.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha família por todo apoio nestes anos de graduação, meus pais Débora e Gilmar, e em especial meu marido Jeferson Hammes pelos inúmeros incentivos durante esta trajetória.

RESUMO

A presente análise do potencial imobiliário para condomínio horizontal unifamiliar, apresenta diante das legislações aplicáveis, uma proposta de parcelamento de solo em um terreno localizado no Bairro Santa Catarina município de Joinville, além de pesquisas imobiliárias importantes que trazem amplo conhecimento sobre o potencial imobiliário do local. Esta proposta de parcelamento do solo é referente a uma área remanescente específica dentro do terreno de estudo. Dispõe das análises dos requisitos urbanísticos permitidos pela legislação vigente, além dos devidos cálculos e suas respectivas características. Definições de projeto foram implantadas afim de obter o menor impacto nas edificações já existente no local. Estas definições também são necessárias para que a implantação da proposta de parcelamento esteja coerente com o entorno do local. Pesquisas com imobiliárias foram realizadas afim de obter informações sobre o potencial imobiliário da proposta de implantação do condomínio. As áreas de uso parceladas foram quantificadas para que se obtenha a definição de um valor comercial aproximado de venda. Os lotes propostos possuem alto valor comercial devido a sua grande extensão territorial e por estarem localizados dentro de condomínio urbanístico, que dependem de maior investimento em infraestrutura.

Palavras-chave: Condomínio Horizontal. Parcelamento de Solo. Potencial Imobiliário. Requisitos Urbanísticos.

ABSTRACT

The following analysis of real estate potential for horizontal condos of single-family housing belonging to this case study presents, towards applicable Law/legislation a proposition of estate splitting in a particular land located in Santa Catarina (Neighborhood) in the city of Joinville/SC, besides important housing researches that bring vast knowledge related to local real estate potential. The proposition at hand regarding estate splitting refers itself to specific remaining grounds which belong in the área evaluated on this case study. It lays out urbanistic requirements allowed by current Law/legislation, including righteous calculations and features. All technical informations will be implemented in order to obtain the least amount of impact possible on the already existing local constructions. These definitions will also be necessary so that the partition proposal is coherent within the site surroundings. All real estate research will be executed in order to obtain information about its potential referring to the proposal of implanting the condo in matter. All prevailing áreas of this study are going to be quantified, this way it will surely be more susceptible to price avaluations in relation to aproximated comercial selling prices. The proposed allotment are in possession of high comercial value due to their wide territorial extension e by being located inside urbanistic condos, which depend of a higher infrastructure investment.

Keywords: Horizontal Condos. Real State Potencial. Estate Splitting. Urbanistic Requirements.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Projeto Condomínio Horizontal Unifamiliar Angra, Bairro Espinheiros	17
Figura 02 – Projeto Condomínio Multifamiliar Punta Del Este, Bairro Anita Garibaldi	18
Figura 03 – Tipos de Condomínios	18
Figura 04 – Classificação Social Familiar	19
Figura 05 – O Que é a LOT?	21
Figura 06 – Mapa Macrozonas Joinville – SC	22
Figura 07 – Exemplo de Áreas de Uso Comum	24
Figura 08 – Exemplo de Área de Uso Público	25
Figura 09 – Seção de Via de Circulação 04A	27
Figura 10 – Seção de Via de Circulação 04B	27
Figura 11 – Exemplos de Bolsões de Retorno	28
Figura 12 – Mapa de Setores Joinville – SC	28
Figura 13 – Localização de Condomínios em Joinville - SC	32
Figura 14 – Concentração de Condomínios Horizontais nos Bairros América e Glória	33
Figura 15 – Projeto de Condomínio Horizontal Village Arp, Bairro América – Joinville/SC ...	33
Figura 16 – Condomínio Horizontal Prosperitá, Bairro Glória – Joinville/SC	33
Figura 17 – Gráfico de Descrição das Etapas	35
Figura 18 – Localização do Bairro Santa Catarina, no município de Joinville/SC	38
Figura 19 – Localização da BR-101 em Relação ao Bairro Santa Catarina	39
Figura 20 – Porcentagem de Infraestrutura Urbana do Bairro Santa Catarina	39
Figura 21 – Localização do Terreno de Estudo	40
Figura 22 – Identificação e Legenda do Terreno de Estudo no Mapa de Macrozoneamento ..	42
Figura 23 – Identificação e Legenda do Terreno de Estudo no Mapa de Setores	42
Figura 24 – Planta do Terreno do Estudo de Caso	43
Figura 25 – Via de Acesso ao Estudo de Caso	44
Figura 26 – Muramento Atual e Via de Acesso	45
Figura 27 – Curvas de Nível no Terreno do Estudo de Caso	48
Figura 28 – Informações dos Cortes no Terreno do Estudo de Caso	49
Figura 29 – Áreas de Preservação Permanente no Terreno do Estudo de Caso	50
Figura 30 – Localização da Área de Projeto no Terreno	51
Figura 31 – Localização do Terreno e Imóveis do Entorno	55
Figura 32 – Imóvel na Rua Santa Catarina nº4410	56

Figura 33 – Imóvel na Rua Santa Catarina nº4630	56
Figura 34 – Imóvel na Rua Santa Catarina nº4634	56
Figura 35 – Imóvel na Rua Santa Catarina nº4839	57
Figura 36 – Imóvel na Rua Santa Catarina nº4982	57
Figura 37 – Imóvel na Rua Santa Catarina nº5001	57
Figura 38 – Proposta de Lotes Para o Parcelamento de Solo no Estudo de Caso	60
Figura 39 – Proposta de Parcelamento de Solo no Estudo de Caso	63
Figura 40 – Localização das Áreas de Lazer Propostas e Guarita	64

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 – Requisitos Urbanísticos Para Parcelamento de Solo em Condomínio	26
Tabela 02 – Usos Admitidos Para Atividade Residencial	30
Tabela 03 – Quantitativo de Condomínios Horizontais por Bairro em Joinville/SC	31
Tabela 04 – Resumo dos Requisitos Urbanísticos da Macrozona AUAS para Condomínios Urbanísticos	41
Tabela 05 – Resumo do Quadro de Ocupação 02, para AUAS	42
Tabela 06 – Resumo do Quadro de Ocupação 01, para o Setor SA-03	43
Tabela 07 – Quantitativo de Áreas das Unidades Pré-Existentes	45
Tabela 08 – Descritivo das Unidades Pré-Existentes no Terreno	46
Tabela 09 – Requisitos Urbanísticos das Construções Existentes no Estudo de Caso	47
Tabela 10 – Áreas de Uso Público e de Lazer Construídas Atualmente no Estudo de Caso	47
Tabela 11 – Quantitativo de Áreas de Preservação Permanente	50
Tabela 12 – Informações sobre o Potencial Imobiliário no Bairro Santa Catarina	53
Tabela 13 – Descritivo das Unidades Pré-Existentes no Terreno	54
Tabela 14 – Quantitativo de Áreas das Unidades Pré-Existentes	55
Tabela 15 – Quantitativo das Áreas Propostas pelo Parcelamento de Solo	60
Tabela 16 – Requisitos Urbanísticos Calculados para os Lotes Propostos	61
Tabela 17 – Quantitativo de Áreas de Uso Comum e Público	61
Tabela 18 – Quantitativo de Áreas de Lazer, Guarita e Equipamentos Comunitários	62
Tabela 19 – Valor Comercial Aproximado para os Lotes Propostos	66

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APP – Área de Proteção Permanente

ARUC – Área Rural de Utilização Controlada

AUAP – Área Urbana de Adensamento Prioritário

AUAS – Área Urbana de Adensamento Secundário

AUPA – Área Urbana de Proteção Ambiental

CAL – Coeficiente de Aproveitamento do Lote

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPPUJ – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Joinville

LOT – Lei de Ordenamento Territorial

SAMU – Serviço de Atendimento Móvel de Urgência

SINGEO – Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	13
1.1.	Objetivos.....	14
2.	REFERENCIAL TEÓRICO	16
2.1.	Os Condomínios Residenciais.....	16
2.2.	Legislações Aplicáveis Aos Projetos De Condomínios	20
2.3.	Os Condomínios Residenciais: Município de Joinville/SC	31
2.4.	Potencial Imobiliário no Município de Joinville	34
3.	METODOLOGIA.....	35
4.	ESTUDO DE CASO	38
4.1.	Características Legais (LOT)	40
4.2.	Características Físicas	43
4.3.	Área de Projeto Dentro do Terreno	50
5.	PROPOSTA DE PARCELAMENTO PARA O ESTUDO DE CASO	52
5.1.	Análise do Potencial Imobiliário do Estudo de Caso.....	52
5.2.	Proposta de Parcelamento para o Estudo de Caso	58
6.	ANÁLISE DOS RESULTADOS	66
7.	CONCLUSÃO.....	68
	REFERÊNCIAS	69
	APÊNDICE A – ENTREVISTA IMOBILIÁRIA A	72
	APÊNDICE B – ENTREVISTA IMOBILIÁRIA B.....	73
	APÊNDICE C – ENTREVISTA IMOBILIÁRIA C	74
	ANEXO A – QUADRO DE OCUPAÇÃO 01	75
	ANEXO B – QUADRO DE OCUPAÇÃO 02.....	76

1. INTRODUÇÃO

As alterações urbanas, geradas através do crescimento populacional, trazem novas opções para as moradias da população brasileira. O aumento da procura no mercado imobiliário para moradias em condomínios faz com que restrições para o parcelamento de solo sejam impostas através das legislações vigentes. Essas restrições visam uma melhor qualidade de vida da população, além de observar aspectos como segurança e melhor distribuição da urbanização no município.

O crescimento populacional nas grandes cidades gera o aumento do processo de urbanização, o que traz mudanças significativas nas paisagens urbanas. Segundo Pena (2020), a urbanização corresponde ao processo de transformação dos espaços rurais em espaços urbanos, com o crescimento das cidades e das práticas inerentes a elas, como as atividades industriais e comerciais. Esse crescimento também tem impactos sobre as moradias, que passam a ter maior demanda. Bhering (2002) pontua que a habitação ou moradia tem papel de alicerce para as cidades. Existem cidades sem shoppings, mas não cidades sem residências. O uso residencial, por essa razão, é o que mais se repete nas manchas urbanas.

As moradias residenciais possuem inúmeras variações que tendem a atender a classe social atuante, assim como as diversas matérias primas utilizadas, que visam construções sustentáveis e de menor impacto ambiental. Estas podem ser unifamiliares ou multifamiliares, e ainda se dividindo em condomínios ou loteamentos, dependendo muito da classe social da população. Os unifamiliares são caracterizados pela exclusividade de uma mesma família utilizando uma única moradia, além de poderem ser de acesso exclusivo quando implantados dentro de um condomínio. Segundo o IBGE (2010) 85,6% da população brasileira mora em residências unifamiliares, o que demonstra que a privacidade é um fator importante na aquisição dos imóveis.

Condomínios também são caracterizados por seu sistema construtivo. Podendo ser horizontais, onde as moradias são distribuídas na área de forma horizontal (residências), ou verticais, que são moradias distribuídas na área de forma vertical (edifícios). A definição do sistema construtivo a ser utilizada é avaliada de forma minuciosa pois é diretamente proporcional as inúmeras restrições construtivas impostas pelo governo federal, estadual e municipal.

O interesse em condomínios vem crescendo cada vez mais, aquecendo o mercado imobiliário e trazendo novos investidores ao setor, que enxergam nesse conceito a forma de proporcionar as pessoas mais privacidade, segurança e lazer integrados a suas habitações. Além de um conceito de habitação que geralmente são afastadas dos grandes centros urbanos, proporcionando melhor qualidade de vida e mais contato com o meio ambiente.

Em Joinville –SC, o processo de urbanização ocorreu de maneira intensa, sobretudo entre os anos de 1970 e 2000, quando a população urbana cresceu 240%, um aumento elevado se comparado a média do país, estimada em 80% (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE, 2010). Para o município de Joinville, pode-se levar em conta os dados do país, que segundo pesquisas realizadas pelo Censo Quinto Andar de Moradia, em pareceria com o Instituto Datafolha (2021), 88% dos brasileiros moram em casas, enquanto 12% residem em apartamentos. Ainda divulga que em cada 10 brasileiros, 7 residem em imóveis próprios. Os dados expostos mostram a preferência expressiva por habitações em casas e ainda o amplo interesse pela aquisição da moradia própria, tornando o presente estudo proposto de suma importância.

Uma habitação com qualidade e segurança são fatores fundamentais para a aquisição de imóveis residenciais. Porém, quando a segurança é um fator de prioridade as moradias em condomínios residenciais possuem um diferencial, o de restringir o acesso as dependências dos condôminos. Já quando se fala em qualidade de vida, áreas de lazer como parques e ciclovias fazem com que a população opte por investir na aquisição de imóveis com a privacidade da utilização destes locais dentro de condomínios, onde o acesso se dá perante autorização dos condôminos. Estes fatores fazem com que imóveis localizados em condomínios tenham uma grande valorização no setor imobiliário, além de um mercado com pouca competitividade.

Neste contexto, o presente estudo em condomínio horizontal residencial, tem por objetivo a verificação do potencial imobiliário de parcela urbana para fins de moradia. Nele será estimado o valor imobiliário de lotes localizados dentro de um Condomínio Horizontal Unifamiliar localizado no bairro Santa Catarina, zona Sul do município de Joinville – SC. Para tal estudo será proposto um parcelamento de solo no Estudo de Caso, afim de seguir as orientações previstas pelas legislações vigentes.

1.1. Objetivos

Para o estudo, idealiza-se os objetivos abaixo:

1.1.1. Objetivo Geral

Prospectar o potencial de valor imobiliário para lotes em residenciais unifamiliares em condomínio no município de Joinville - SC.

1.1.2. Objetivos Específicos

- Identificar as vantagens e desvantagens de parcelamento de solo para condomínios residenciais unifamiliares;
- Identificar a interferência da legislação aplicável sobre o parcelamento de solo para condomínios residenciais horizontais;
- Identificar o perfil imobiliário da área de estudo (aspectos físicos, sociais e financeiros);
- Identificar as condicionantes físicas do terreno de estudo para a implantação da proposta de parcelamento de solo.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

Um dos motivos da aquisição de imóveis residenciais se refere ao interesse sobre um imóvel próprio, tanto para fins de habitação ou para investimentos. Segundo AGUIAR (2022), nos anos de 2019 à 2020 a valorização de imóveis ficou entre 15 e 20%, já em 2021 subiu para 21,4%, mesmo com a Pandemia.

Entre os diferentes tipos de habitações existentes em uma cidade, os imóveis localizados em condomínios residenciais costumam trazer valorização no mercado imobiliário em razão de características que são, em geral, atribuídas a esse tipo de empreendimento, como segurança e qualidade de vida oferecidas pela sua infraestrutura.

Neste capítulo são abordadas as características estruturais e não estruturais dos condomínios residenciais, legislações pertinentes e os conceitos sobre potencial imobiliário envolvidos neste tipo de parcelamento de área urbana.

2.1. Os Condomínios Residenciais

Condomínios são conceituados como um tipo de parcelamento do solo, onde é efetuada a divisão de área urbana em terrenos menores, com a implantação de infraestrutura adequada e propícia a inserção de empreendimento, mais comumente conhecida pelo método de loteamento.

Segundo a Lei Federal nº 4591 (1964), tem-se por condomínio as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais.

A Lei Complementar nº 470/2017, de Joinville, cita a seguinte definição:

Art. 29º §1º O parcelamento do solo na forma deste artigo, é a divisão de terras em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com acesso a logradouro, público, destinadas ao uso e ocupação de funções urbanas ou rurais, assegurados os interesses públicos e as funções sociais da propriedade e da cidade.

§2º Admite-se o parcelamento do solo de forma simultânea ou consecutiva, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que atendida a legislação em vigor, em especial os requisitos desta Lei Complementar.

§3º Admite-se o remembramento de lotes contíguos, desde que atendida a legislação em vigor, em especial os requisitos desta Lei Complementar.

§4º Nas áreas rurais os parcelamentos de solo, procedidos de acordo com a legislação agrária vigente, serão admitidos, mediante aprovação do órgão federal competente, e autorizados pelo Executivo Municipal para os usos previstos nesta Lei Complementar.

O parcelamento de solo tem como função principal a utilização de unidades individuais de área urbana ou rural, que seu uso pode ser aplicado em diversos setores, além de moradia ou comércios.

Condomínio é o conjunto de lotes ou edificações, que podem possuir áreas comuns e individuais. São caracterizados por terem acesso restrito a moradores e visitantes, com barreira física no perímetro do empreendimento, além de áreas comuns de uso exclusivo dos moradores e seus eventuais convidados (como parques e piscinas). São moradias que podem possuir padrão de construção definido por regimento interno.

Becker (2005) propõe a classificação dos condomínios de acordo com diferentes parâmetros: uso, tipologia, extensão e classe social da população residente. Levando em consideração características físicas, os condomínios podem ser classificados como de uso residencial ou misto. Os condomínios mistos podem dispor de residências, comércios e serviços, enquanto que os residenciais são de uso exclusivo para moradia.

Ainda segundo Becker (2005), no que se refere a tipologia, a classificação se dá por três categorias: condomínios horizontais (com moradias unifamiliares, exemplificado na Figura 01), condomínios verticais (com moradias multifamiliares, como edifícios, exemplificado na Figura 02) ou condomínios mistos (com moradias unifamiliares ou multifamiliares).

Figura 01 – Projeto Condomínio Horizontal Unifamiliar Angra, Bairro Espinheiros – Joinville SC



Fonte: Site divulgação Paysage Corpal.

Figura 02 – Projeto Condomínio Multifamiliar Punta Del Este, Bairro Anita Garibaldi – Joinville SC



Fonte: Site divulgação Wecon Empreendimentos.

Quando é levado em consideração a extensão de solo do local de implantação destes condomínios, Becker (2005) classifica os condomínios em: pequeno porte (ocupando parte de quarteirão com 5 a 15 moradias), médio porte (ocupando parte ou quarteirão inteiro) ou grande porte (ocupando mais de dois quarteirões podendo ter mais de 100 habitações).

Becker (2005) ainda afirma que outra classificação importante referente aos condomínios se dá perante a classe social da população residente, podendo ser de classe alta, média ou baixa.

A Figura 03 abaixo, demonstra as classificações citadas por Becker de forma esquemática.

Figura 03 – Tipos de Condomínios

Tipos de condomínio	Tipo de uso	Tipologia habitacional	Porte	Localização na malha urbana	Classes
Horizontal de uso misto	Residência, comércio e serviços	Casas	Pequeno, médio ou grande	Malha urbana ou zonas periféricas	Alta e média
Horizontal de uso residencial	Residência	Casas	Pequeno, médio ou grande	Malha urbana ou zonas periféricas	Alta, média e baixa
Vertical de uso misto	Residência, comércio e serviços	Edifícios de apartamentos	Pequeno, médio ou grande	Malha urbana ou zonas periféricas	Alta e média
Vertical de uso residencial	Residência	Edifícios de apartamentos	Pequeno, médio ou grande	Malha urbana ou zonas periféricas	Alta, média e baixa
Mistos – <i>edge cities</i> , megacondomínios	Residência, comércio e serviços	Casas e edifícios	grande	Zonas periféricas	Alta

Nota: tabela elaborada a partir das leituras e observações da autora.

Fonte: Becker (2005).

Bhering (2002) afirma que condomínios fechados estão entre as formas que mais se repetem no crescimento das cidades brasileiras, considerando os últimos 20 anos, porém, em geral, esses empreendimentos são desenvolvidos para atender às classes média e alta devido ao seu alto valor de aquisição.

O alto valor agregado imposto por imóveis localizados em condomínios leva em conta fatores importantes como extensão territorial, onde de forma geral, são imóveis com maior área construtiva, agregando valor econômico. Também são levados em conta as áreas comuns, que geram valores para manutenção além dos acessos controlados que, em geral, são geridos por empresas de segurança. Todos estes fatores são adicionais relevantes na constituição do valor comercial destes empreendimentos.

As vantagens relacionadas à segurança e infraestrutura disponível nos condomínios tem influência sobre o valor dos imóveis, podendo, em alguns casos, acarretar em menor acesso de acordo com a padrão de renda dos grupos sociais.

Na Figura 04, é demonstrada a classificação social das famílias segundo Instituto Locomotiva (2021).

Figura 04 – Classificação Social Familiar

	Classe	Valor per capita (mês)	Renda domiciliar média (mês)
CLASSE ALTA	A	Acima de R\$ 3755.77	R\$ 20643.77
	B	R\$ 1543.20 a R\$ 3755.76	R\$ 7202.57
CLASSE MÉDIA	C1	R\$ 970.75 a R\$ 1543.19	R\$ 4206.45
	C2	R\$ 667.87 a 970.74	R\$ 2971.37
	C3	440.71 a 667.86	R\$ 2238.20
CLASSE BAIXA	D1	R\$ 245.35 a 440.70	R\$ 1585.52
	D2	R\$ 122.68 a R\$ 245.34	R\$ 981.63
	E	até R\$ 122.67	R\$ 262.02

Fonte: Instituto Locomotiva (2021).

Ainda segundo Instituto Locomotiva (2021), a população brasileira é composta por 47% de famílias de classe social média, com renda mensal per capita (por pessoa) entre R\$667,87 e

R\$3.755,76. Porém com esses valores tão distantes de variação entre rendas por pessoa, é possível observar que dentro da classe social média existem inúmeras variações de renda.

2.2. Legislações Aplicáveis Aos Projetos De Condomínios

Com o aumento da procura por moradias, há a necessidade de controlar todo e qualquer imóvel que possa ser construído, levando em conta itens importantíssimos para o correto funcionamento do fluxo de pessoas, além de formas de minimizar o impacto ao meio ambiente. Itens como gabarito, permeabilidade, recuos e afastamentos, são de suma importância para que construções fiquem adequadas àquela cidade, tornando-a melhor habitável, uma vez que se tem maior segurança nas construções.

Todo parcelamento de solo deve ser gerido por regras impostas por órgãos governamentais, para que haja assim, uma normatização na implantação de imóveis assim como um controle no crescimento populacional das grandes cidades. Devido as inúmeras Leis Federais, Estaduais e Municipais, que englobam o parcelamento de solo urbano, recomenda-se seguir a mais restritiva.

No presente capítulo serão abordadas as Legislações aplicáveis ao parcelamento de solo para condomínios no município de Joinville. Estas são: a Lei Federal nº 4.591/1964, conhecida como Lei do Condomínio, a LOT (Lei de Ordenamento Territorial de Joinville) também conhecida como Lei Complementar nº 470 2017 e o Código Florestal nº 12.651/2012.

a) Lei Federal nº 4.591/1964

O termo condomínio fechado, segundo Souza (2003), representa uma redundância, pois do ponto de vista legal, todo condomínio é, por natureza, uma figura jurídica de Direito privado, regulamentada pela Lei Federal nº4.591/64, tendo, portanto, sua espacialidade e seus limites definidos, regulados, e decididos na esfera e no domínio privado. É por lei um espaço de uso restrito e privativo de seus condôminos. Portanto, o termo condomínio já efetiva um local exclusivo de acesso aos proprietários, sem a necessidade da utilização do termo fechado.

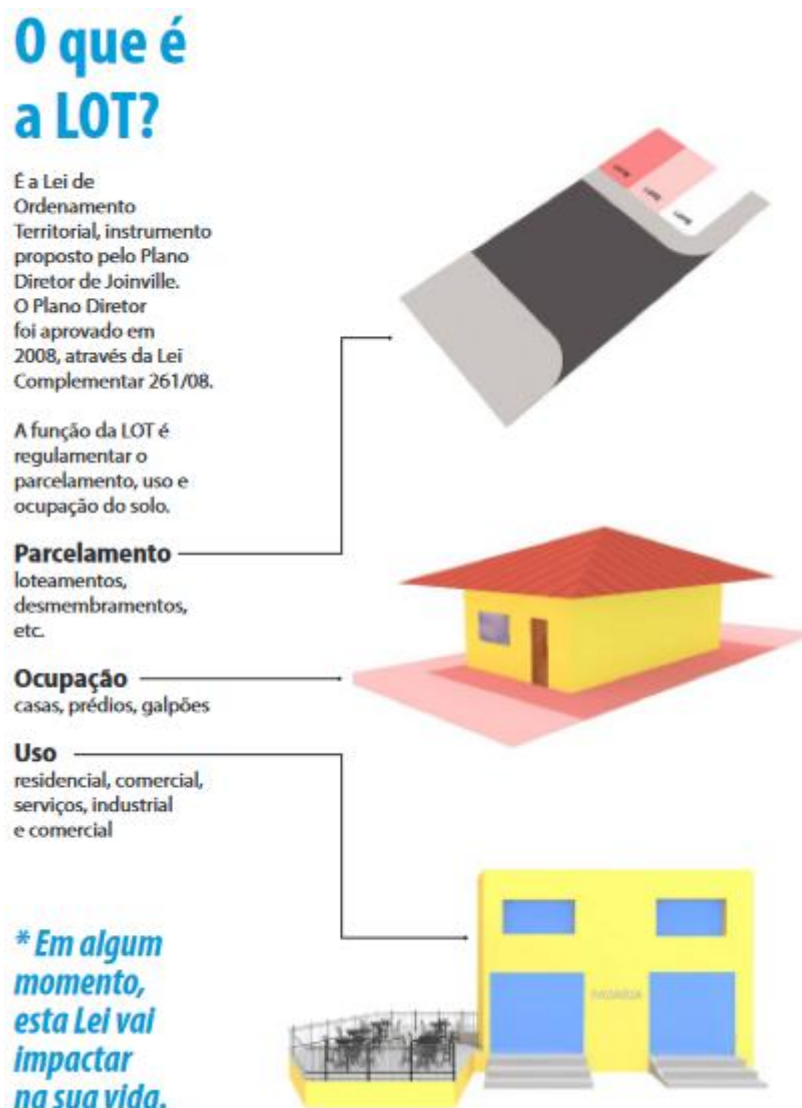
A Lei Federal nº 4.591/64 gere as características gerais dos condomínios, assim como deveres dos condôminos perante seus imóveis implantados nestas habitações. Dispõe também itens como Administração, Utilização, Assembleias e Convenções que podem ser implementadas. Esta lei também é comumente conhecida como Lei do Condomínio.

b) Lei De Ordenamento Territorial (LOT)

O município de localização da área do presente estudo possui uma minuta, conhecida como LOT (Lei de Ordenamento Territorial) Lei Complementar nº 470 / 2017, que estabelece para cada área da cidade as regras de uso e ocupação do território.

A LOT é um instrumento proposto pelo Plano Diretor da cidade de Joinville e tem entre suas funções a normatização do parcelamento do uso e ocupação das diferentes zonas no município. Na Figura 05, segue um esquema explicativo sobre a LOT.

Figura 05 – O Que é a LOT?

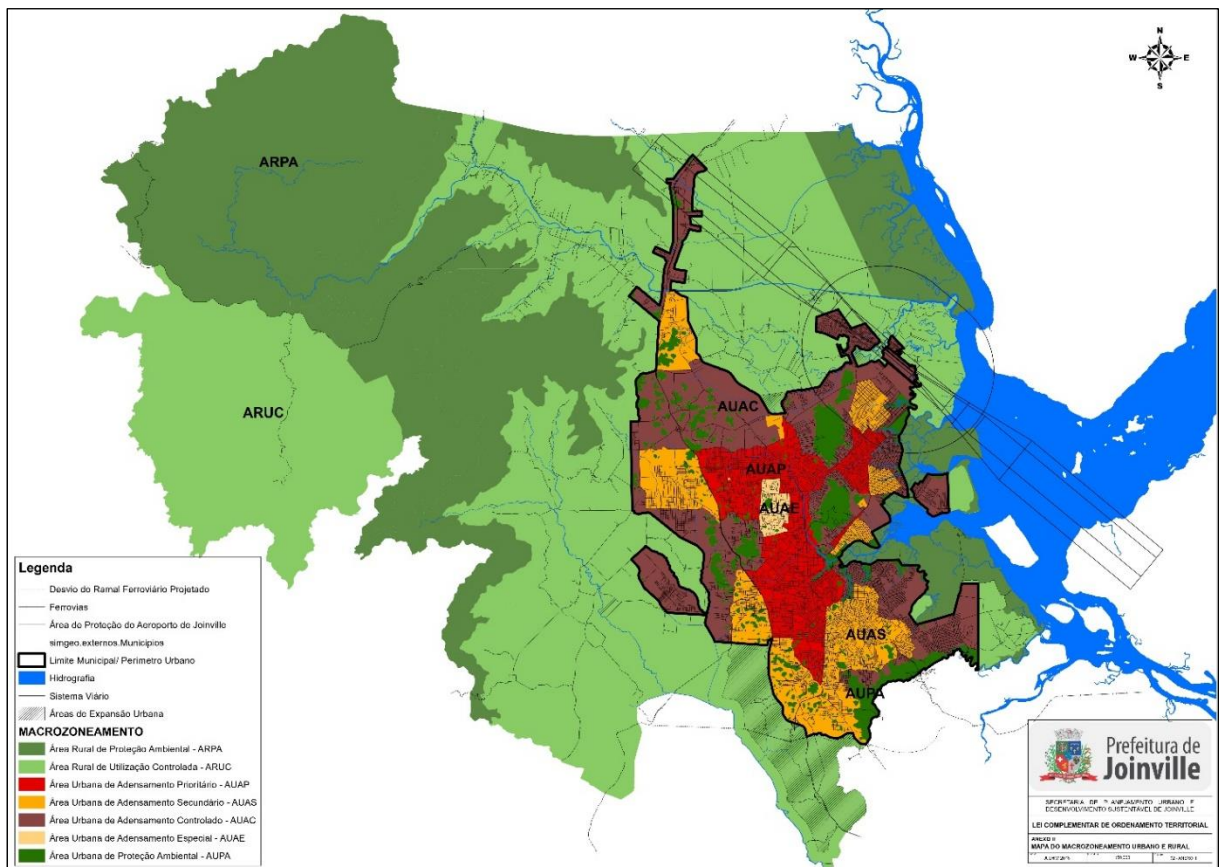


Fonte: Prefeitura de Joinville (2024).

É de suma importância essa divisão entre bairros da mesma cidade, pois cada um possui diferentes densidades populacionais, infraestruturas com qualidades variáveis, entre outros

fatores como a instalação de grandes multinacionais, locais com vasta área de agricultura e pecuária, que são levados em conta na normatização de futuras construções nos locais. Diante disso a LOT divide o município de Joinville em macrozonas rurais e urbanas, além de propor níveis de adensamento (prioritário, secundário, especial e controlado) devido a densidade populacional presente nos bairros. Segue o Mapa das Macrozonas na Figura 06.

Figura 06 – Mapa Macrozonas Joinville – SC



Fonte: LOT Joinville (2024).

Para que um correto discernimento das divisões territoriais seja feito, a Lei Complementar nº 470 define que a estruturação e ordenamento territorial sejam regularizados mediante a regulamentação de quatro itens importantes: a divisão territorial, o parcelamento do solo, o uso do solo e a ocupação do solo.

Os requisitos urbanísticos impostos pela Lei Complementar nº 470 implementa restrições para a execução de condomínios, limitando gabaritos, áreas mínimas destinadas a uso comum e uso público, além de restrições para o sistema viária interno, impondo rampas

máximas e declividades mínimas. Estes trazem maior segurança para as construções além de proporcionarem melhor qualidade de vida para a população.

Diante disto, os limites instituídos pela LOT entre Macrozonas Rurais e Macrozonas Urbanas estão demonstrados na Figura 06 e são caracterizadas pelas fragilidades ambientais, pelas condições de infraestrutura presente, pelo sistema viário, transporte coletivo, e tantos outros itens essenciais para a população geral.

Os condomínios residenciais podem ser instalados nas macrozonas permitidas para implantação de unidades unifamiliares ou multifamiliares, citadas nos itens seguintes deste capítulo.

As divisões urbanas mostradas anteriormente demonstram a quantidade de detalhes que cada município possui, onde quanto maior as diferenças culturais, geográficas, topográficas, entre tantos outros itens, maior serão as divisões urbanas e mais complexas as formas de interpretação dos requisitos urbanísticos de cada município.

Segundo a LOT, consideram-se requisitos urbanísticos para parcelamento do solo:

Art. 33º Consideram-se requisitos urbanísticos para efeito de parcelamento do solo:

- I – destinação de áreas para equipamentos urbanos e/ou comunitários, áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público;
- II – destinação de áreas para as vias de circulação e de sua integração ao sistema viário do entorno, quando for o caso;
- III – dimensionamento dos lotes e quadras, fixados quando aos seus limites mínimos e máximos;
- IV – infraestrutura básica.

Em condomínios a destinação de áreas para equipamentos urbanos e/ou comunitárias é individualizada das áreas de lazer e recreação. Cada um possui uma área mínima a ser contabilizada. Já para as vias de circulação, é restritivo com relação a rampa máxima, declividade mínima, tipo de seção implantada e ainda a testada do condomínio diante da via de acesso.

As vias internas do condomínio devem possuir calçadas em pelo menos uma lateral, além de serem pensadas em bolsões de retorno para melhor trafegabilidade do local. Ainda como característica de condomínio, todo o terreno deve ser isolado em seu entorno, e possuir acesso apenas com autorização dos condôminos, via portaria ou guarita de acesso. Deve contar com infraestrutura básica, como postes de iluminação, lixeiras, transporte de água pluvial, abastecimento de água potável, entre outros itens urbanísticos de primeira necessidade.

Levando em conta todo processo de urbanização já citado, a LOT implantou restrições para utilização de área urbana. Estas restrições tem o propósito de garantir a segurança da população evitando habitações irregulares que possam causar acidentes ou danos ambientais irreparáveis.

Quando se fala em qualidade de vida, o lazer é um item de suma importância, este promove as famílias horas de interação, descanso de cargas de trabalho excessivas durante a semana, gerando uma melhora considerável na qualidade de vida dos moradores.

Áreas de uso comum tem como finalidade a melhoria dessa qualidade de vida citada anteriormente, podendo ser em parques implantados, salões de festa, áreas de circulação, entre outros ambientes que são inseridos onde a população local tem acesso. Na Figura 07 é demonstrado um exemplo de área de uso comum.

Figura 07 – Exemplo de Áreas de Uso Comum



Fonte: Valorize Administradora de Condomínios (2021).

Já as áreas de uso público, são destinadas a implantação de equipamentos públicos. Estes equipamentos vão desde placas de sinalização, sinaleiros, ciclovias e calçadas. Portanto as áreas de uso público são todas as vias de circulação de meios de transporte em geral e as áreas de lazer localizadas fora de condomínios (como parques). Na Figura 08 é demonstrado uma área de uso público.

Figura 08 – Exemplo de Área de Uso Público



Fonte: Viva Decora – Praça de Mauá no Rio de Janeiro. Foto de Carla Lencastre.

Na LOT, conceitua os itens acima citados como:

Art 2º Para fins do disposto nesta Lei Complementar, considera-se:
 VII – Área destinada a uso comum dos condôminos: área referente ao sistema de circulação interna e às demais áreas integrantes de condomínios não definidas como unidades autônomas;
 VIII – Área destinada a uso público: área referente ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos públicos, à manutenção de áreas de lazer e recreação, espaços livres para uso público e a implantação dos demais tipos de logradouros públicos;

A Lei Complementar nº 470, ainda estipula uma área mínima para equipamentos comunitários. No Art 34º impõe:

Art 34º O empreendedor deverá garantir, através do projeto de parcelamento do solo aprovado pelo Município, a destinação de áreas para implantação de equipamentos urbanos e/ou comunitários e áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público.
 §1º Os parcelamentos de pequeno porte, na forma de loteamento, ficam dispensados de reserva de percentual de áreas destinadas a equipamentos urbanos e/ou comunitários.

Outro item que é identificado como restritivo na legislação, é a testada do condomínio. A testada nada mais é, que o perímetro frontal de um lote. Com a restrição imposta pela LOT,

condomínios não devem possuir testadas menores que 10 metros, e lotes com áreas menores que 240m², evitando assim que propriedades sejam de tamanho inadequado para uma habitação de melhor qualidade.

Levando em consideração a mobilidade urbana, a LOT introduziu também restrições para quadras que serão implantadas, restringindo a face desta e a área máxima.

Segue Tabela 01 com os percentuais de utilização permitidas pela legislação para condomínio urbanístico, foco do estudo em questão.

Tabela 01 – Requisitos Urbanísticos Para Parcelamento de Solo em Condomínio

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO		MACROZONA URBANA					
		Área Urbana de Adensamento Prioritário	Área Urbana de Adensamento Secundário	Área Urbana de Adensamento Especial	Área Urbana de Adensamento Controlado	Área Urbana de Proteção Ambiental	
		AUAP	AUAS	AUAE	AUAC	AUPA	
Codificação		11	12	13	14	15	
Área Mínima Destinada a Uso Público (5)	Equipamentos Comunitários (1) (4)	10%	10%	10%	10%	Proibido a implantação de Condomínios Urbanísticos	
Áreas Mínimas de Uso Comum	Área de Lazer e Recreação (6)	5%	5%	5%	5%		
	Sistema Viário Interno	Seções Tipo Ver anexo V	Seção 04	Seção 04	Seção 04		Seção 04
	Sistema Viário Interno	Rampa máxima	20%	20%	20%		20%
	Sistema Viário Interno	Declividade Transversal Mínima	0,50%	0,50%	0,50%		0,50%
Testada Condomínio	Testada Mínima (2) e (3)	10m	10m	10m	10m		

Fonte: Prefeitura de Joinville (2024).

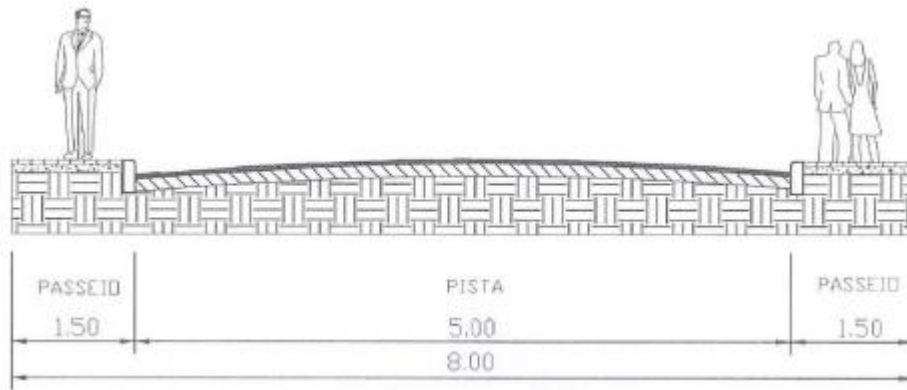
A facilidade de acesso a veículos automotores também forçou as prefeituras a se adequarem a essa grande demanda de movimentação, onde instituiu leis que gerem as dimensões implantadas nas vias de acesso a loteamentos e condomínios.

É importante ressaltar que além de promover uma melhor movimentação do local, as novas leis impostas implementam calçadas, ciclovias e estacionamentos que geram maior segurança e mobilidade para a população em geral.

Cada Macrozona identificada pela LOT foi estudada e imposta uma seção de via que se adeque ao tráfego local. Como citado anteriormente, cada bairro tem características individuais,

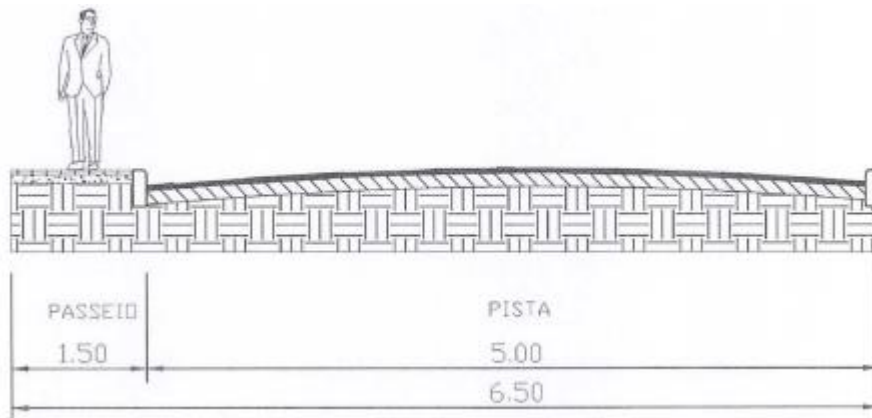
e por isso, foram destacadas seções diferentes para cada local. Para condomínios urbanísticos podem ser utilizadas seções do Tipo 4, demonstradas nas Figura 09 e 10 a seguir.

Figura 09 – Seção de Via de Circulação 04A



Fonte: Prefeitura de Joinville (2024).

Figura 10 – Seção de Via de Circulação 04B

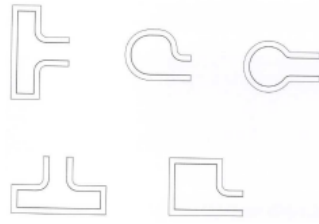


Fonte: Prefeitura de Joinville (2024).

Além dos itens citados, é importante salientar que a segurança pública não depende unicamente dos usuários. Muitas vezes é necessário acionar o serviço de salvamento (Bombeiros e SAMU) ou de emergência médica, por exemplo. Para que o acesso a esses serviços seja de melhor qualidade, é importante que nas áreas urbanas sejam instalados bolsões de retorno, em locais sem saída, visando um melhor atendimento em casos de urgência e emergência.

Segue na Figura 11, os exemplos de bolsões de retorno propostos pela LOT.

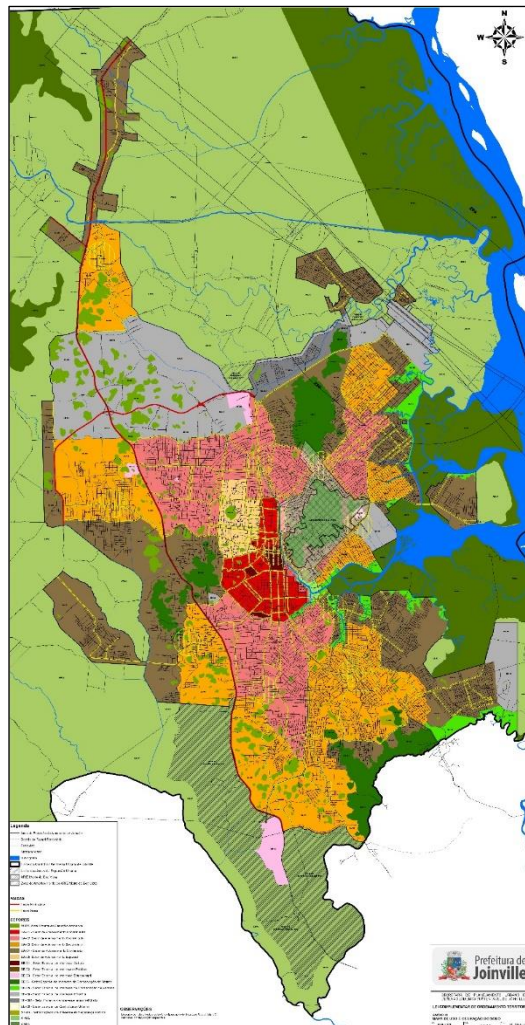
Figura 11 – Exemplos de Bolsões de Retorno



Fonte: Prefeitura de Joinville (2024).

A Lei Complementar nº 470 estabelece limites para utilização de lotes a partir de uma série de indicadores: Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL), gabarito, taxa de ocupação e Quota de Adensamento. Estes são classificados através do mapeamento de Setores no município, identificados na Figura 12.

Figura 12 – Mapa de Setores Joinville – SC



Fonte: LOT Joinville (2024).

O Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) estabelece a quantidade total de área construída da edificação. O cálculo parte da área do lote multiplicada por um fator que varia entre 1 e 4, resultando na metragem de área total permitida da edificação.

A Quota de Adensamento é definida como a fração mínima de área em que uma família deveria habitar. Cada Macrozona tem um valor, levando em conta aspectos econômicos e sociais de cada bairro, variando entre 50m² e 60m².

Já o Gabarito máximo estabelecido na LOT é a altura máxima permitida da edificação, dada em metros, que pode ser acrescida de altura para o telhado de até 2 (dois) metros.

A Taxa de Ocupação estabelece a porcentagem que se pode construir dentro de um lote, ou seja, é calculada a partir da área do terreno multiplicada por um fator de porcentagem, resultando na área permitida para edificação.

O Embasamento é conceituado como a porcentagem do perímetro do lote que se pode construir em suas laterais, calculada através da metragem linear do perímetro multiplicada por um fator de porcentagem.

A Taxa de Permeabilidade é a porcentagem que se deve destinar a área não edificada para permeabilidade da água pluvial.

Os recuos podem ser de três tipos: Recuo Frontal, e Afastamentos Laterais e Fundos. O recuo frontal tem como restrição a metragem mínima de 5(cinco) metros livres de construções. Já os Afastamentos Laterais e Fundos são calculados a partir da altura da edificação, não podendo ser inferiores a 1/6 (um sexto) desta altura, acrescido de 0,5 metro, com limitação mínima de 1,5 metros.

Diante de diversas restrições impostas pelas legislações vigentes para implantação de condomínios, deve-se levar em consideração o item mais restritivo.

Quando se é levado em conta loteamentos em condomínios ou conjuntos habitacionais é importante observar a necessidade da implantação de vagas de carga e descarga, e a quantidade correta de vagas de garagem.

A LOT estabelece parâmetros para os itens urbanísticos citados através das tabelas do Anexo A – Quadro de Ocupação 1 e Anexo B – Quadro de Ocupação 2.

Na construção civil todo investimento em condomínio é de alto valor e deve ser muito bem analisado antes de sua implantação. A adequação de loteamentos ou construção de condomínios normalmente também é parceria entre construtoras ou mesmo do governo como financiador principal.

Perante isso a correta análise dos dados onde será executado o empreendimento é de suma importância. Na LOT foi estabelecido locais em que está vetado a implantação de condomínios tanto unifamiliares como multifamiliares.

A Lei Complementar estudada, restringe a construção de empreendimentos em algumas macrozonas do Município, e estão separadas por setores residencial, comercial e prestação de serviço. No que se refere ao uso residencial, as restrições indicadas na LOT são perante a implantação apenas em áreas rurais para residências multifamiliares além da Macrozona AUPA (Área Urbana de Proteção Ambiental) para residências multifamiliares. Como o presente estudo é focado no setor residencial seguem as restrições citadas, na Tabela 02.

Tabela 02 – Usos Admitidos Para Atividade Residencial

USO OU ATIVIDADE		MACROZONA URBANA					MACROZONA RURAL	
		Área Urbana de Adensamento Prioritário - AUAP	Área Urbana de Adensamento Secundário - AUAS	Área Urbana de Adensamento Controlado - AUAC	Área Urbana de Adensamento Especial - AUAE	Área Urbana de Proteção Ambiental - AUPA	Área Rural de Proteção Ambiental - ARPA	Área Rural de Utilização Controlada - ARUC
RESIDENCIAL	Código CNAE	AUAP	AUAS	AUAC	AUAE	AUPA	ARPA	ARUC
		1	2	3	4	5	6	7
UNIFAMILIAR		Permitido, exceto nas Faixas Rodoviárias (FR) e nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06), porém permitido no Setor Especial (SE-06A)					Permitido	
MULTIFAMILIAR	Ver Art. 56, § 4º desta Lei Complementar	Permitido, exceto nas Faixas Rodoviárias (FR), nas vias que compõem as Faixas Viárias, quando classificados conforme incisos II e V do Art. 62 e as Unidades Habitacionais fizerem frente direto para a via pública e nos Setores Especiais de Conservação de Morros (SE-04), de Conservação de Várzeas (SE-05) e de Interesse Industrial (SE-06), porém, neste último, permitindo no Setor Especial (SE-06A)					Proibido	

Fonte: Prefeitura de Joinville (2024).

Com a análise da Tabela 02, é possível identificar que um condomínio unifamiliar, foco do estudo, pode ser implantado em todas as macrozonas do município, tendo restrições apenas se a implantação se desse por meio de um condomínio multifamiliar.

c) Código Florestal

A utilização de áreas de preservação para implantação de moradias é gerida pela Lei Federal 12.651 / 2012 que estabelece distâncias mínimas para utilização do solo.

A ocupação de leitos nos rios, de áreas com nascentes, em locais com perigo iminente de deslizamentos, afeta não apenas os moradores, mas todo meio ambiente local. Para que a urbanização em locais com nascentes, corpos hídricos, como é o caso do local de estudo, seja minimamente afetado, surge o termo APP (Área de Preservação Permanente), regida pela Lei Federal 12.651/2012. Esta estabelece recuos mínimos para locais onde deve-se preservar a vegetação local a fim de interferir o mínimo possível no meio ambiente.

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal [...].

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

II – Área de Preservação Permanente APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem; a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas;

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas [...]:

I – as faixas marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente, [...] em largura mínima de:

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d’água de menos de 10 (dez) metros de largura;

[...]

IV - As áreas no entorno das nascentes e dos olhos d’água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

Nas APP’s em alguns casos específicos, pode-se ter a utilização restrita, quando este for de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental. Porém, estes devem ser estudados pelo órgão competente afim de obter autorização.

2.3. Os Condomínios Residenciais: Município de Joinville/SC

No município de Joinville – SC a implantação de condomínios horizontais e verticais, está presente ao longo da extensão do município, segue na Tabela 03 a quantidade especificada de condomínios horizontais por bairro, contabilizada através de dados disponibilizados pela Prefeitura de Joinville no sistema SINGEO. Na Figura 13 estão identificadas de forma geral os condomínios no município.

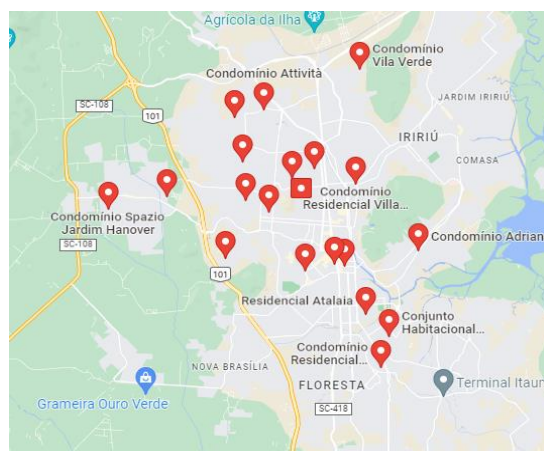
Tabela 03 – Quantidade de Condomínios Horizontais por Bairro em Joinville / SC

REGIÃO DO MUNICÍPIO	BAIRRO	UNIDADES
CENTRO/NORTE	Glória	16
	América	8
	Costa e Silva	4
	Bom Retiro	3
	Saguaçu	3
	Santo Antônio	2
	Anita Garibaldi	1

	Atiradores	1
LESTE	Boa Vista	2
	Iríriu	1
OESTE	Vila Nova	1
SUDESTE	Adhemar Garcia	4
	Guanabara	1
SUDOESTE	Nova Brasília	3
	São Marcos	1
SUL	Floresta	1

Fonte: Adaptação da Autora, para dados SINGEO (2024).

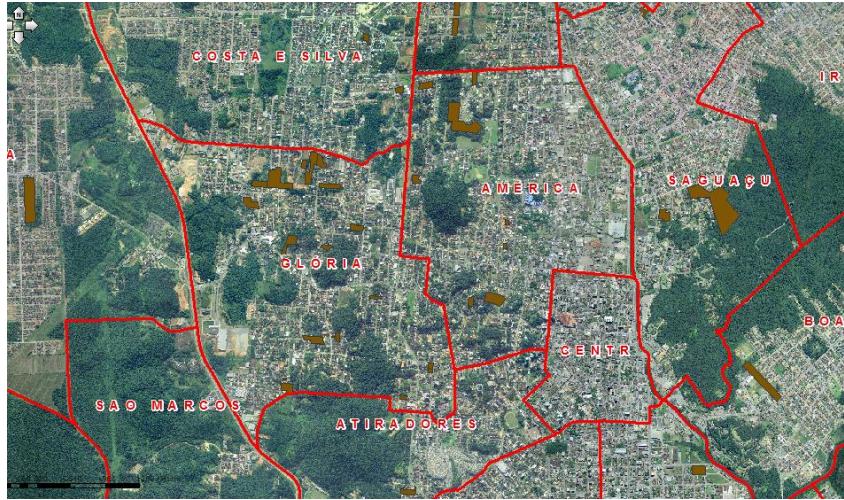
Figura 13 – Localização de Condomínios em Joinville - SC



Fonte: Google Maps (2024).

É possível observar pela Tabela 03, que a maior concentração de condomínios horizontais se encontra nos bairros com classe social mais elevada (Bairro América e Glória, como mostrado na Figura 14) e devido também a proximidade com o centro da cidade, onde estão localizados os comércios. Porém isso não exclui a implantação de condomínios nos bairros de menor valor aquisitivo, apenas sendo necessário criar adaptações nos critérios de construção destes empreendimentos. Segue nas Figuras 15 e 16, exemplos de Condomínios implantados em Joinville, nos bairros citados.

Figura 14 – Concentração de Condomínios Horizontais nos Bairros América e Glória



Fonte: SINGEO (2024).

Figura 15 – Projeto de Condomínio Horizontal Village Arp, Bairro América – Joinville / SC



Fonte: Site de Divulgação Village Arp Residence (2024).

Figura 16 – Condomínio Horizontal Prosperitá, Bairro Glória – Joinville / SC;



Fonte: ZAP Imóveis – Divulgação de Venda (2024).

Segundo a empresa Incorposul (2019) os bairros do município de Joinville – SC de maior procura por moradia são: América, Anita Garibaldi, Atiradores, Centro, Costa e Silva, Glória, Saguauçu e Santo Antônio. Com base nestes dados é possível observar que justamente os bairros com maior procura por moradia são os que concentram os maiores números de implantações de condomínios horizontais, mostrando a indiscutível procura por melhor qualidade de vida e segurança através deste tipo de empreendimento.

2.4. Potencial Imobiliário no Município de Joinville

A aquisição de imóveis próprios para moradia é algo almejado por famílias de toda e qualquer classe social, como investimento ou mesmo para sair do pagamento de aluguel. Diversos programas do governo apoiam e incentivam essas aquisições, com a possibilidade de entradas facilitadas ou mesmo a utilização de FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) como parte do pagamento na aquisição destes imóveis.

Um item importante na compra destes imóveis voltados a moradia é a localização. A proximidade de locais com mobilidade urbana como metrô ou ônibus trazem um grande atrativo, além de locais como padarias, mercados, farmácias e escolas trazerem a movimentação do comércio de bairro.

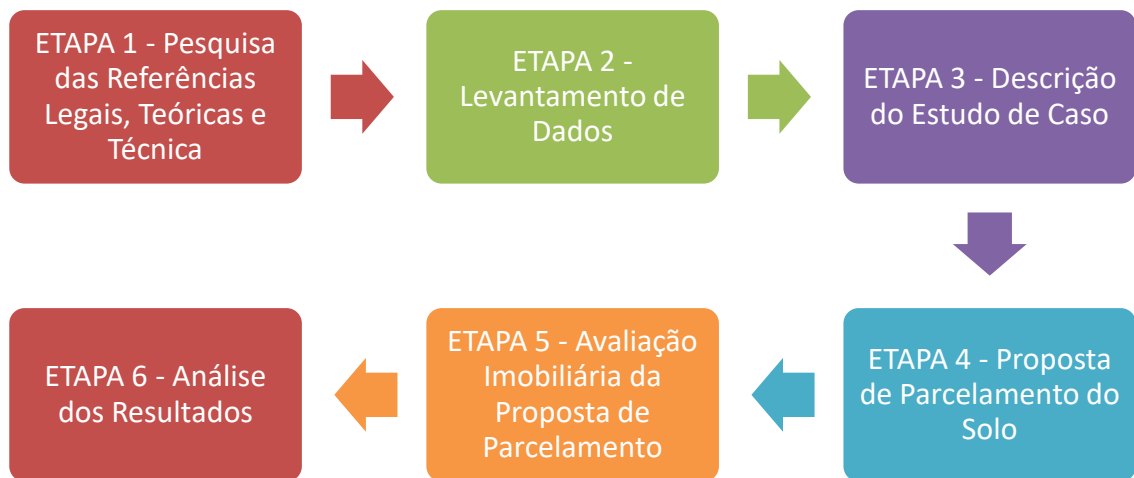
A restrição de acesso e as áreas de lazer exclusivas são diferenciais dos condomínios residenciais e a procura por esses imóveis cresce a cada dia, porém pelo seu valor agregado elevado, são de aquisição mais voltada a classe média e alta. De acordo com um levantamento feito pela Amaral d'Ávila - Engenharia de Avaliações, 4 milhões de pessoas vivem atualmente em condomínios verticais e horizontais, ou seja, um décimo da classe média brasileira, quase 2,5% da população total.

No município de Joinville – SC existem diversos empreendimentos imobiliários voltados a condomínios residenciais, mas no bairro Santa Catarina, zona Sul da cidade, foco do estudo em questão, não possui nenhum. A proximidade do bairro Santa Catarina com o acesso da BR-101 é um excelente atrativo pois é uma via de tráfego rápido que liga a zona Sul à Norte do município em poucos quilômetros.

3. METODOLOGIA

O trabalho foi desenvolvido em 6(seis) etapas afim de contemplar os aspectos para a análise de potencial imobiliário da proposta de parcelamento do solo, conforme Figura 17.

Figura 17 – Gráfico Descritivo das Etapas



Fonte: Autora (2024).

a. Etapa 1 – Pesquisa Das Referências Legais, Teóricas e Técnicas

Esta etapa prevê a pesquisa de informações pertinentes a implantação e comercialização de lotes em condomínios horizontais residenciais. O estudo de caso é localizado no município de Joinville – SC, que tem como referência legal, a LOT (Lei de Ornamentação Territorial). Porém, como é identificado no local de estudo a presença de APP's, estas são geridas pela Lei Federal 12.651/2012. A Lei Federal nº 4.491 (1964), conhecida como Lei do Condomínio também é abordada na pesquisa.

Como referência teórica são impostas condicionantes para o presente estudo de caso, que é abordado no Capítulo 5, mas que de forma geral, condicionam o estudo a manter as delimitações das unidades pré-existentes, evitando alterações no local em questão.

As referências técnicas definem e quantificam as restrições para a implantação de condomínios urbanísticos, como calçadas, iluminação pública, acessos, e outros itens técnicos importantes e obrigatórios.

b. Etapa 2 – Levantamento De Dados

Com a pesquisa de dados encontrados na etapa anterior, é identificado as restrições para a implantação da proposta de parcelamento de solo em condomínio horizontal no município de Joinville. Estas são impostas pela legislação (LOT, APP's) e também por condicionantes definidas visando o menor impacto nas áreas pré-existentes do estudo de caso.

Também são obtidos dados afim de quantificar o potencial imobiliário no município de Joinville, na zona Sul da cidade, obtendo informações como o valor da metragem cúbica, as dimensões dos lotes, e demanda do mercado. Essas informações são adquiridas através de entrevista com 3 imobiliárias no município de Joinville – SC, que foram escolhidas devido a sua localização próximo ao Bairro Santa Catarina, local do terreno do estudo de caso.

As entrevistas estão localizadas no Apêndice como método de consulta, e seus devidos dados estão propostos no Capítulo 5. As entrevistas foram realizadas por meio de perguntas enviadas via WhatsApp as imobiliárias.

É realizada uma pesquisa com imóveis do entorno do terreno do estudo de caso, afim de verificar o padrão construtivo da região, como n° de pavimentos e o tipo de construção (alvenaria convencional ou madeira).

c. Etapa 3 – Descrição Do Estudo de Caso

Nesta etapa são descritas as características atuais do terreno proposto como estudo de caso, informando e quantificando as unidades pré-existentes, a topografia atual e características físicas, legais e geográficas. Estas informações estão presentes no Capítulo 4 do presente estudo. Também são apresentadas nesta etapa, presente no Capítulo 5, as condicionantes de projeto, que moldam a proposta de parcelamento.

d. Etapa 4 – Proposta de Parcelamento Do Solo

Um parcelamento do solo depende de diversos fatores urbanísticos, e cada região do município tem suas peculiaridades tornando cada empreendimento único na região implantada.

Nesta etapa uma proposta de parcelamento do solo na área remanescente do local de estudo é apresentada em função dos dados urbanísticos e informações obtidas na ETAPA 1 (Capítulo 2) e na ETAPA 2 (Capítulo 4). São apresentadas as dimensões propostas para os lotes, suas respectivas áreas, além de propor as medidas cabíveis para uma via de acesso a estes lotes.

Para a execução da proposta de parcelamento é utilizado para a elaboração das plantas o programa Autodesk AutoCAD 2025, versão estudantil.

e. Etapa 5 – Avaliação Imobiliária da Proposta de Parcelamento

Nesta etapa é realizada a avaliação imobiliária dos lotes dado o parcelamento proposto, afim de quantificar o valor de retorno perante a implantação da proposta. Estes valores são obtidos através do custo da metragem cúbica de área da região de estudo, adquiridos através de pesquisas com imobiliárias realizadas na ETAPA 2 (Capítulo 5).

f. Etapa 6 – Análise Dos Resultados e Conclusão

Nesta etapa é realizada uma análise dos resultados obtidos com a implantação dos lotes propostos na ETAPA 4 (Capítulo 5), juntamente com seus valores de comercialização imobiliária, obtidos na ETAPA 5 (Capítulo 5) concluindo assim o estudo de potencial imobiliário em condomínio horizontal unifamiliar. Também é identificadas as dificuldades obtidas para implantação desta proposta e possíveis soluções para o local de estudo.

4. ESTUDO DE CASO

O presente estudo de caso surgiu através da problemática da habitação não regularizada. Em entrevista com as famílias moradoras do local, as construções atuais existentes (Unidades Pré Existentes) foram implantadas de forma irregular (sem o desmembramento de lotes individuais), portanto todo o terreno está em nome de um único proprietário, Sr. Raulino Briesemeister. No ano de 2019 foi verificado pelos moradores e proprietário a necessidade do desmembramento das unidades construídas afim de regularizar perante a Prefeitura de Joinville as averbações necessárias. Em 1960, ano de início das construções no local, foi implantado uma via de acesso (Via Pré Existente) com 5 metros de largura, e atualmente para utilizar esta mesma via, faz-se necessário que o terreno seja desmembrado como condomínio.

Á área de estudo está localizada no município de Joinville, no bairro Santa Catarina, zona sul da cidade. Esse é um bairro com 5,42km² de área, e com grande crescimento populacional, onde entre os anos de 2010 e 2016 teve um crescimento de 15% (IBGE, censo demográfico), tornando a implantação de condomínios horizontais uma novidade, pois não se tem um empreendimento neste ramo implantado até o momento. Possui densidade demográfica de aproximadamente 1.210 hab/km² (IPPUJ, 2015).

A Figura 18 mostra a localização do bairro onde o estudo de caso está inserido, em relação a área urbanizada da cidade de Joinville.

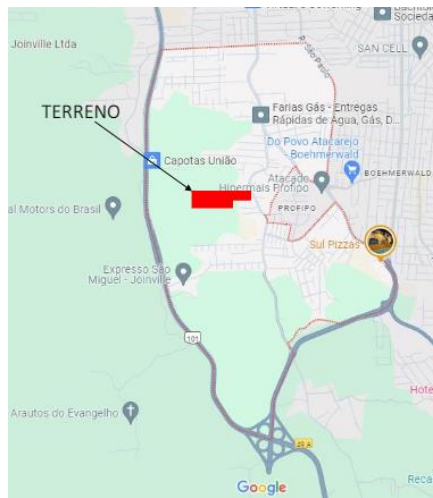
Figura 18 – Localização do Bairro Santa Catarina, no município de Joinville - SC



Fonte: Google Maps (2024).

O bairro de implantação do estudo é caracterizado pela proximidade das vias de tráfego rápido, o que torna extremamente atrativo para fins de moradia, mesmo sendo distante das zonas industriais da cidade, localizadas na zona norte. Ele contorna uma das principais vias de tráfego rápido da região, a BR-101, que liga zona sul à zona norte do município em poucos minutos. Segue na Figura 19 a localização do terreno do estudo de caso, em relação ao Bairro Santa Catarina.

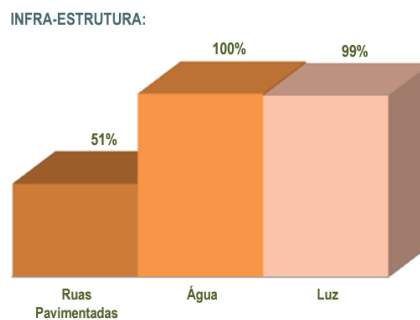
Figura 19 – Localização do Terreno em Relação à BR-101 no Bairro Santa Catarina



Fonte: Google Maps, com alteração da autora (2024).

O bairro possui renda salarial média de 1,67 sm/mês (IPPUJ, 2015), e de acordo com o padrão de construção das Unidades Pré Existentes no local, possibilita a implantação de um condomínio de classe média. Ainda não possui a instalação de esgoto tratado, sendo utilizadas ainda fossas filtro para o descarte, porém possui instalação de água e luz em praticamente todo o bairro, como demonstrado na Figura 20.

Figura 20 – Porcentagem de Infraestrutura Urbana do Bairro Santa Catarina



Fonte: IPPUJ (2015).

As vias de circulação do bairro Santa Catarina possuem 51% com pavimentação, porém a via de acesso ao terreno do estudo de caso, denominada de Rua Santa Catarina é pavimentada no local em questão, na altura do nº 4770.

O terreno do estudo de caso é caracterizado perante a Prefeitura do município de Joinville, como condomínio, devido a necessidade do desmembramento das Unidades Pré Existentes (Casas já construídas no local). Esta característica de condomínio foi implantada devido ao fato de a Via Pré Existente no local, possuir dimensão inferior à que a legislação permite para vias comuns (12 metros).

As características do terreno em estudo serão citadas com mais detalhe nos próximos tópicos deste estudo e a localização segue na Figura 21.

Figura 21 – Localização do Terreno de Estudo



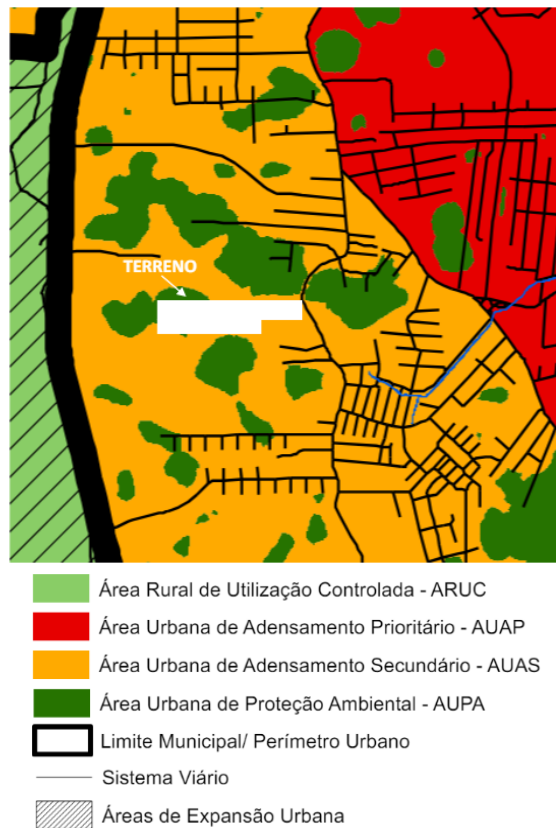
Fonte: Google Maps, com alteração da autora (2024).

4.1. Características Legais (LOT)

As restrições urbanísticas impostas ao terreno de estudo estão descritas na Lei de Ordenamento Territorial (LOT), e são divididas pelas macrozonas e setores de cada região do município de Joinville, de acordo com a localização do terreno.

O terreno de estudo está localizado na Macrozona AUAS (Área Urbana de Adensamento Secundário), como mostrado no mapa da Figura 06, e localizada na Figura 22.

Figura 22 – Identificação e Legenda do Terreno de Estudo no Mapa de Macrozoneamento



Fonte: Prefeitura de Joinville, com alteração da autora (2024).

De acordo com o Anexo VI da LOT (verificar Tabela 02, pag. 30, Cap. 2) de Usos Admitidos para Utilização Residencial, a classificação AUAS dada ao terreno do estudo de caso, permite a implantação de empreendimentos Unifamiliares e Multifamiliares no local.

Já os requisitos urbanísticos para condomínios, de acordo com a legislação, são identificados na Tabela 04, abaixo.

Tabela 04 – Resumo de Requisitos Urbanísticos Macrozona AUAS para Condomínios Urbanísticos

REQUISITOS URBANÍSTICOS AUAS	Área Mínima P/ Uso Público - Equip. Comunitários	Áreas Mínimas de Uso Comum				Testada Mínima Condomínio
		Área de Lazer e Recreação	Sistema Viário Interno - Seção Tipo	Sistema Viário Interno Rampa Máxima	Sistema Viário Int. Declivi. Transv. Míni.	
Condomínio Urbanístico	10%	5%	Seção 04	20%	0,50%	10m

Fonte: Autora (2024).

Com a macrozona identificada (AUAS) é possível verificar as características do terreno estudado mostradas no Anexo B - Quadro de Ocupação 2, e resumidas na Tabela 05 abaixo.

Tabela 05 – Resumo do Quadro de Ocupação 02, para AUAS

QUADRO DE OCUPAÇÃO AUAS	Taxa de Ocupação	Embasamento	Recuo Frontal	Afastamentos Laterais e de Fundos	Taxa de Permeabilidade	Vaga de Guarda de Veículo		
						P/ cada fração de ATE*	Carga e Descarga Uso Residencial	Carga e Descarga Uso Comercial
	60%	70%	Deverá ser livre de construção, e deverá garantir uma distância mínima de 5m entre a linha frontal do imóvel e o alinhamento predial, além de respeitar o ângulo máximo de 76° em relação ao eixo da via existente, sendo permitido o escalonamento do recuo frontal.	Deverão ser livres de construções, e não poderá ser inferiores a 1/6 da altura da edificação, acrescido de 0,5m, garantida uma distância mínima de 1,5m, sendo aplicados a partir da base da edificação.	20%	50m ²	1 Vaga, acrescida de mais uma para cada 96 unidades	1 Vaga, acrescida de mais uma a cada 1000m ² de ATE*
*Área Total Edificada								

Fonte: Autora (2024).

Para identificar o setor em que o terreno estudado se localiza, segue na Figura 23 seu local no mapa da Figura 12.

Figura 23 – Identificação e Legenda do Terreno de Estudo no Mapa de Setores



Fonte: Prefeitura de Joinville, com alteração da Autora (2024).

Como verificado acima, o terreno em estudo está localizado no setor SA-03, identificado pela legenda como Setor de Adensamento Secundário. Com essa informação é possível identificar os últimos requisitos urbanísticos faltantes, localizados no Anexo A - Quadro de Ocupação 1, e resumidos na Tabela 06 a seguir.

Tabela 06 – Resumo do Quadro de Ocupação 01, para o Setor SA-03

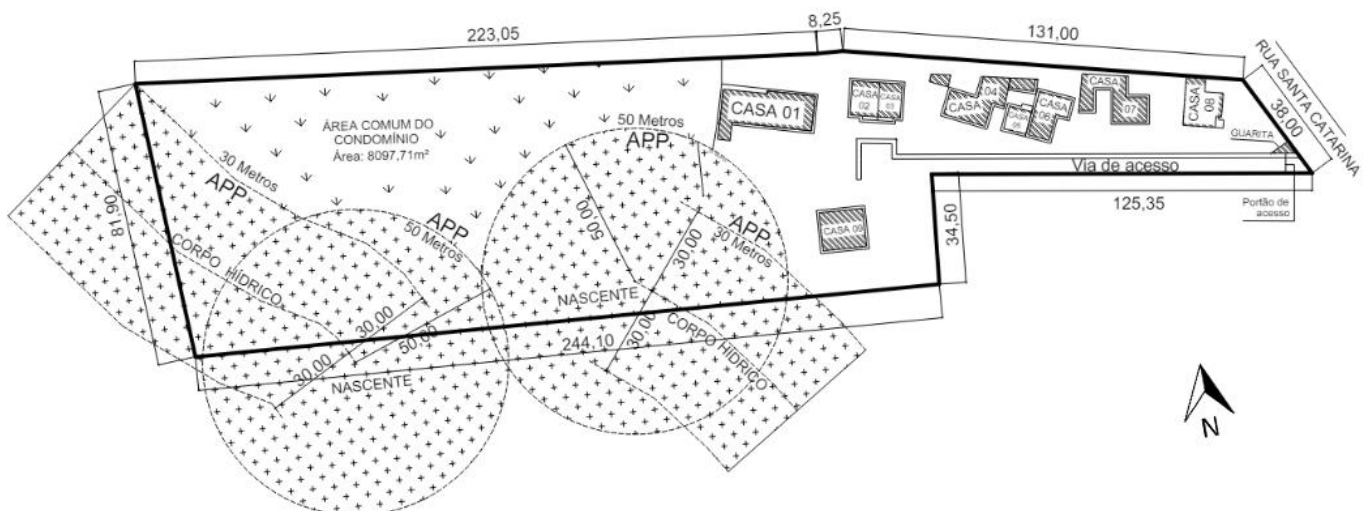
QUADRO DE OCUPAÇÃO SA-03	Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL)	Quota de Adensamento	Gabarito Máximo
	2	50m ²	15m

Fonte: Autora (2024).

4.2. Características Físicas

O terreno possui extensão total de 24.211,78m², e está localizado no Bairro Santa Catarina, Zona Sul do município de Joinville – SC. Esse possui testada de 38 metros para a Rua Santa Catarina, número 4770. A rua em questão é uma das principais vias de tráfego urbano no município, ligando a zona sul ao bairro Centro. A Planta do terreno em estudo encontra -se na Figura 24 à seguir.

Figura 24 – Planta do Terreno do Estudo de Caso



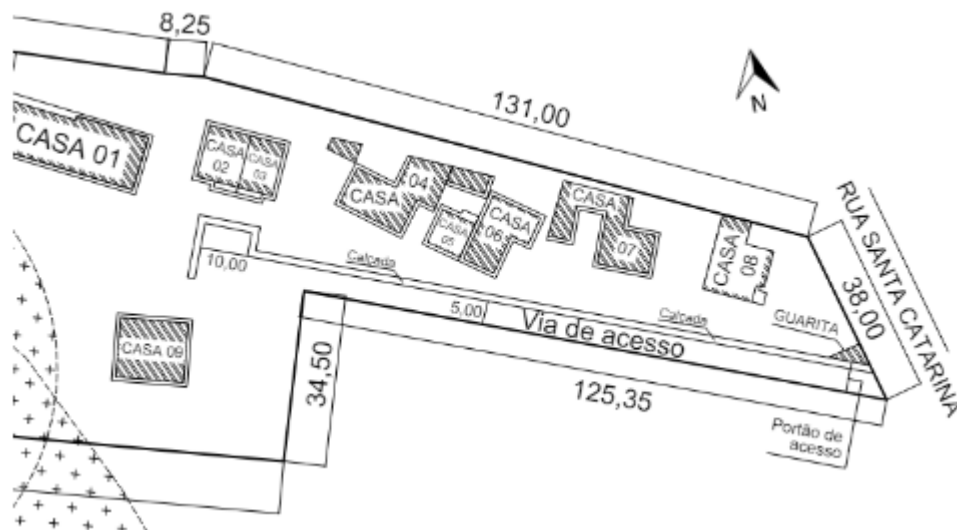
Fonte: Autora (2024).

Na Figura 24 pode-se observar a presença de edificações no local, com um ou dois pavimentos, com suas respectivas áreas e dimensões descritas no tópico a seguir deste capítulo.

Também pode-se observar a presença de APP's que restringem a construção em locais específicos do terreno em estudo. O terreno possui um único acesso à Rua Santa Catarina, com 38 metros de testada e é previsto com os moradores do local a implantação de portão de acesso.

No terreno de estudo, foi verificado a existência de uma via, que será adaptada segundo a legislação local, se adequando assim aos parâmetros do possível condomínio implementado. A via possui calçada, iluminação pública (postes) e infraestrutura para água pluvial. Não é pavimentada, mas a implantação de calçamento está em estudo diante dos proprietários. A representação da Via de Acesso atual segue na Figura 25.

Figura 25 – Via de Acesso ao Estudo de Caso



Fonte: Autora (2024).

No local do estudo de caso já está em processo de implantação o muramento do terreno, necessário para que o condomínio seja implantado de forma segura. Segue na Figura 26 as imagens.

Figura 26 – Muramento Atual e Via de Acesso



Fonte: Autora (2024).

É possível confirmar pelas imagens acima que o terreno possui iluminação pública, e está em processo de orçamentos para implantação de pavimentação na via de acesso.

a) Edificações Existentes


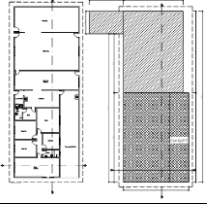
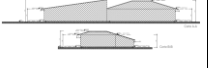


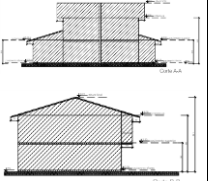

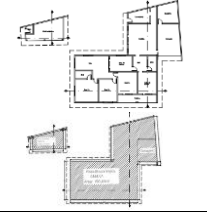
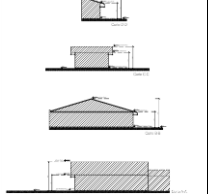

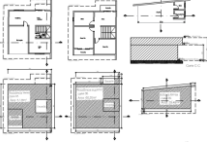
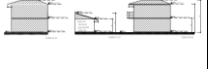

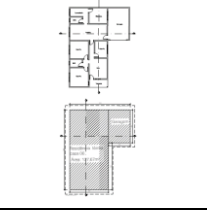
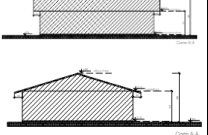

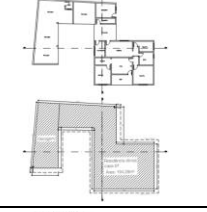
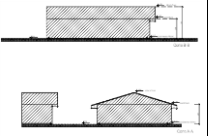

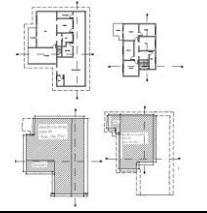
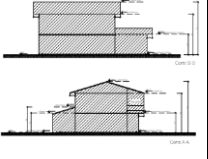

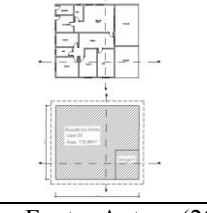
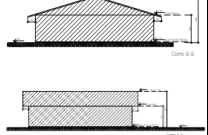
O terreno do presente estudo de caso, possui 9 (nove) edificações construídas no local, com padrão construtivo de médio porte. Estas edificações possuem áreas estabelecidas pela Tabela 07 a seguir, e suas respectivas características estão descritas na Tabela 08.

Tabela 07 – Quantitativo de Áreas das Unidades Pré-Existentes

UNIDADES PRÉ EXISTENTES	ÁREA LOTE (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)
Casa 1	2153,33	345,25
Casa 2	273,9	163,84
Casa 3	446,65	144,59
Casa 4	806,05	212
Casa 5	277,69	147,11
Casa 6	429,4	127,67
Casa 7	775,23	194,29
Casa 8	826,03	247,95
Casa 9	1534,41	178,86
Área Total Construída no Terreno: 1761,56m²		

Fonte: Autora (2024).

Tabela 08 – Descritivo das Unidades Pré Existentes no Terreno

Unidades	Foto	Vista em Planta	Cortes	Informações
CASA 1				Área Lote: 2153,33m ² Área Construída: 345,25m ² 1 Pavimento
CASA 2 e CASA 3				CASA 2 Área Lote: 273,90m ² Área Construída: 163,84m ² 2 Pavimentos CASA 3 Área Lote: 446,65m ² Área Construída: 144,59m ² 2 Pavimentos
CASA 4				Área Lote: 806,05m ² Área Construída: 212,00m ² 1 Pavimento
CASA 5				Área Lote: 277,69m ² Área Construída: 147,11m ² 2 Pavimentos
CASA 6				Área Lote: 429,40m ² Área Construída: 127,67m ² 1 Pavimento
CASA 7				Área Lote: 775,23m ² Área Construída: 194,29m ² 1 Pavimento
CASA 8				Área Lote: 826,03m ² Área Construída: 247,95m ² 2 Pavimentos
CASA 9				Área Lote: 1534,41m ² Área Construída: 178,86m ² 1 Pavimento

Fonte: Autora (2024).

Diante da legislação vigente, segue na Tabela 09, dados dos requisitos permissíveis para o terreno do estudo de caso, levando em consideração as construções já existentes.

Tabela 09 – Requisitos Urbanísticos das Construções Existentes no Estudo de Caso

REQUISITOS URBANÍSTICOS		CASAS JÁ CONSTRUÍDAS NO TERRENO									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
ÁREA	Lote (m ²)	2153,33	273,9	446,65	806,05	277,69	429,4	775,23	826,03	1534,41	
	Construído (m ²)	345,25	163,84	144,59	212	147,11	127,67	194,29	247,95	178,86	
TAXA DE OCUPAÇÃO	60%	1291,99	164,34	267,99	483,63	166,61	257,64	465,14	495,62	920,65	
	Implantado	345,25	163,84	144,59	212	147,11	127,67	194,29	247,95	178,86	
EMBASAMENTO	Perímetro (m)	236,49	75,79	94,64	115,07	78,99	87,99	111,54	117,33	1535,58	
	70% (m)	165,54	53,05	66,25	80,55	55,29	61,59	78,08	82,13	1074,91	
	Implantado (m)	0	26,78	13,99	12,86	14,17	16,3	12,86	6,29	0	
RECUOS	Frontal	Altura (m)	4,72	8,01	8,01	5,58	6,78	4,86	4,64	7,75	4,88
		Mín. (m)	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Atual (m)	11,78	6,91	6,91	9,12	6,45	4,46	10,35	15,96	8,65
	Laterais / Fundos	Mín. (m)	1,5	1,83	1,83	1,5	1,63	1,5	1,5	1,79	1,5
		Atual (m)	4,26	9,5	6,58	4,85	4,85	2,53	1,54	4,81	4,5
TAXA DE PERMEABILIDADE	20% (m ²)	430,67	54,78	89,33	161,21	55,54	85,88	155,05	165,21	306,88	
	Implantado (m ²)	1808,08	165,2	362,63	594,05	176,32	301,73	580,94	661,83	1355,55	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	2x (m ²)	4306,66	547,8	893,3	1612,1	555,38	858,8	1550,46	1652,06	3068,82	
	Implantado (m ²)	345,25	163,84	144,59	212	147,11	127,67	194,29	247,95	178,86	

Fonte: Autora (2024).

Para as áreas de uso comum, segue na Tabela 10 o quantitativo das áreas de uso público e lazer construída atualmente no local. Como equipamentos comunitários o local possui apenas a rua de acesso e os postes com iluminação elétrica. Como áreas de lazer, o local possui espaços verdes com a finalidade para esportes (vôlei ou futebol de grama).

Tabela 10 – Áreas de Uso Público e de Lazer Construídas Atualmente no Estudo de Caso

ÁREAS COMUNS PERMISSÍVEIS		
Equipamentos Comunitários	10%	Implantado
	2421,18 m ²	1049,72m ²
Áreas de Lazer	5%	Implantado
	1210,59 m ²	8097,71m ²

Fonte: Autora (2024).

Através da Tabela 10, é possível observar que a área de equipamentos comunitários está abaixo da permitida, portanto, no Capítulo 5 – PROPOSTA DE PARCELAMENTO DE SOLO, esta área deverá ser revista para que atenda os percentuais solicitados pela Lei.

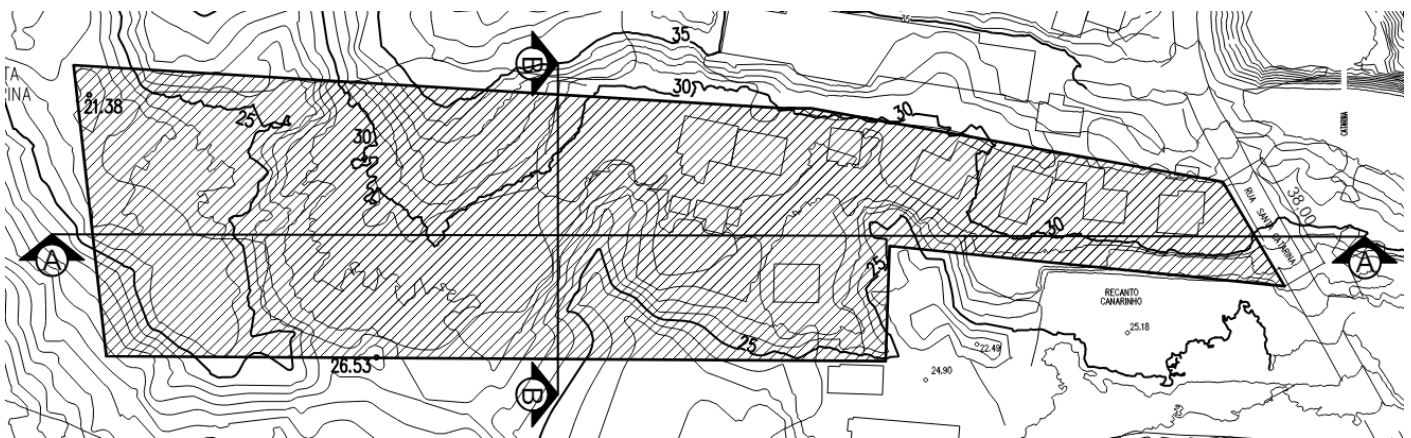
b) Topografia

Para investimento em loteamento de condomínios, um item importante a ser observado é a topografia local. Grandes aclives necessitam de maior investimento em terraplanagem, assim como grandes declives necessitam de investimentos em aterros. Ambos geram custos elevados.

Afim de obter dados das curvas de nível sobre o local de estudo, foi utilizado o arquivo disponibilizado pela prefeitura de Joinville, através do SINGEO (Sistema de Informações Municipais Georeferenciadas) da Restituição de 2007. A Restituição de 2010 está disponível para consulta, porém do terreno em estudo a Restituição do ano de 2007 demonstra dados mais relevantes, como a demonstração em planta da presença das construções existentes no local.

Como o objetivo do estudo é o potencial imobiliários, os dados para obtenção das áreas de cortes/aterros do local não serão levantados. Porém, afim de agregar conhecimento sobre o local, as curvas de nível serão demonstradas na Figura 27.

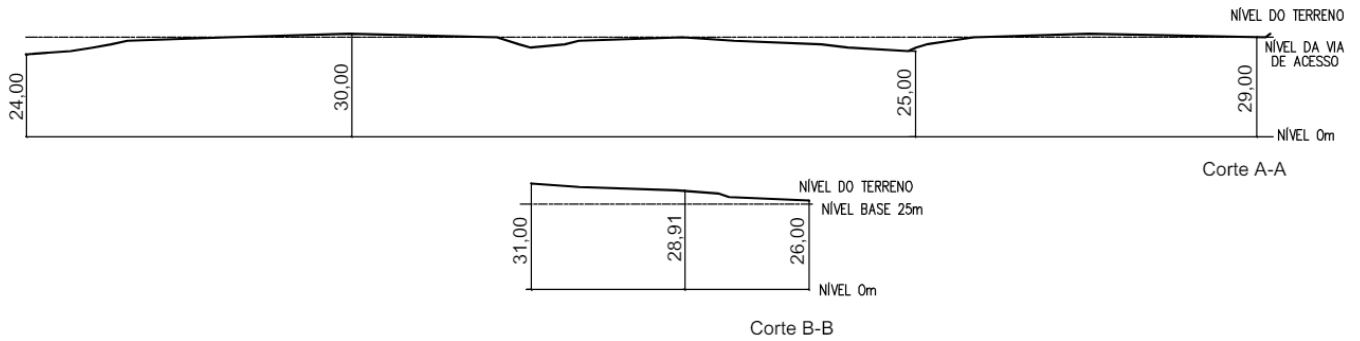
Figura 27 – Curvas de Nível no Terreno do Estudo de Caso



Fonte: Autora (2024).

Na Figura 27 são mostrados dois cortes, e as informações destes seguem abaixo na Figura 28, afim de agregar conhecimento sobre o local do estudo de caso.

Figura 28 – Informações dos Cortes do Terreno Estudo de Caso



Fonte: Autora (2024).

Como pode-se observar na Figura 28, o terreno do estudo de caso possui desníveis ressoáveis em relação a suas curvas de níveis, onde o investimento em projetos de terraplanagem tende a ser de maior valor investido.

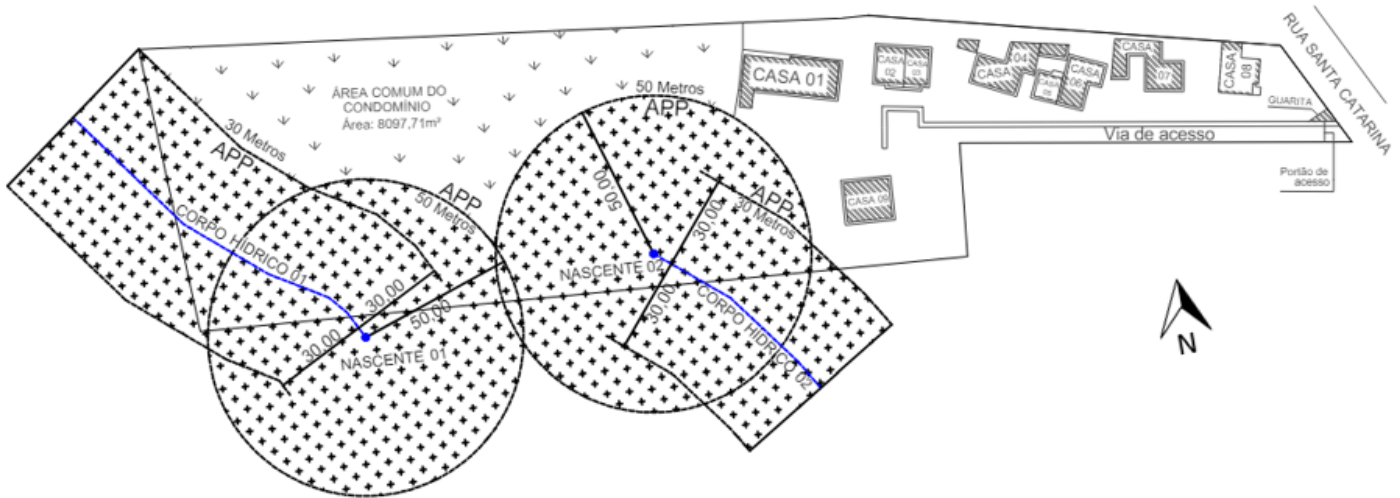
c) Área de Preservação Permanente (APP)

No presente estudo de caso, a análise do entorno é de extrema importância devido a presença de Nascentes nos lotes vizinhos, que interferem diretamente na implantação de empreendimentos no local.

No terreno proposto, é possível observar a presença de Áreas de Preservação Permanente (APP's) presentes ao longo do terreno. Observa-se a presença de duas nascentes, que destas geram corpos hídricos, onde de acordo com a Lei Federal 12.651/2012 deve possuir recuos de 30 (trinta) metros em suas laterais, para os corpos hídricos, e um raio de 50 (cinquenta) metros em volta das nascentes, para evitar a contaminação e preservar o curso d'água.

Essas Áreas de Proteção Permanente, contabilizam 7.541,66m² do terreno em estudo, e estão representadas na Figura 29.

Figura 29 – Áreas de Preservação Permanente no Terreno do Estudo de Caso



Fonte: Autora (2024).

Na Tabela 11 são apresentados um quantitativo das áreas observadas da Figura 29.

Tabela 11 – Quantitativo de Áreas de Preservação Permanente

Nomenclatura	Área Total	Área Presente No Terreno
Corpo Hídrico 01	7059,07m ²	1604,35m ²
Corpo Hídrico 02	4109,38m ²	38,49m ²
Nascente 01	7853,98m ²	945,55m ²
Nascente 02	7853,98m ²	4892,14m ²
Área Compartilhada Em Ambos	61,13m ²	
ÁREA TOTAL APP's TERRENO	7541,66m²	

Fonte: Autora (2024).

Portanto no terreno do estudo de caso, com 24.211,78m² de extensão, 7.541,66m² são impróprios para construções pois são áreas de preservação permanente. Estas áreas não propícias a construção equivalem a 31% de todo terreno, impactando diretamente na proposta de parcelamento de solo dos capítulos seguintes deste estudo.

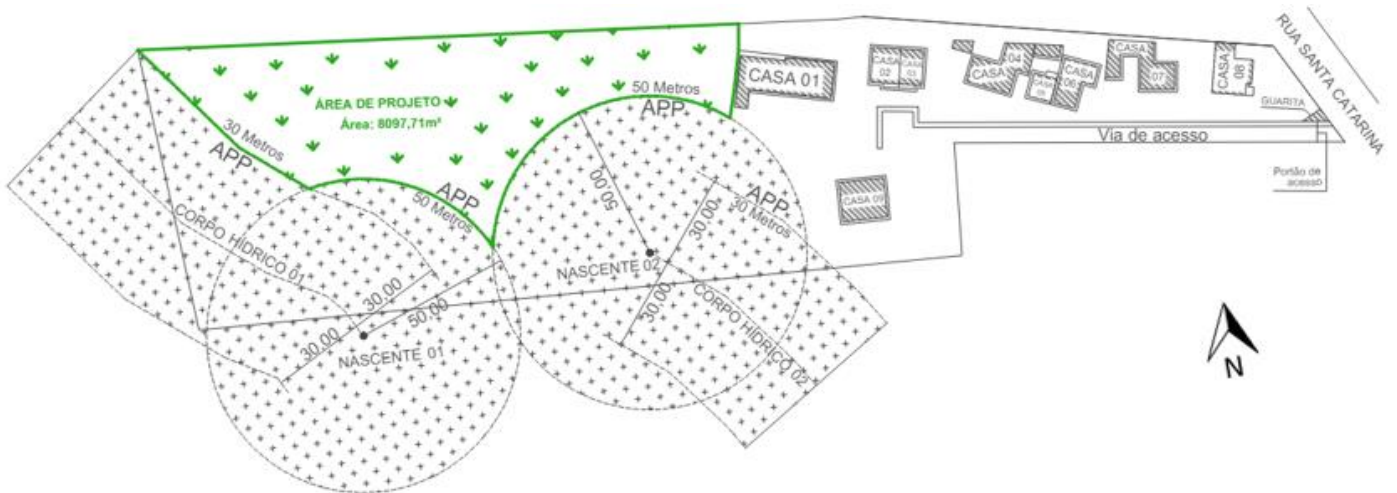
4.3. Área de Projeto Dentro do Terreno

Devido as edificações e infraestrutura existentes no local, o interesse do presente estudo é na área remanescente do terreno, ou seja, no local mais ao fundo do lote, demonstrado na Figura 30, onde é possível a execução de futuras construções, excluindo-se as APP's, as áreas ocupadas pelas unidades pré-existentes e a via de acesso.

Está área é calculada a seguir.

$$\begin{aligned} \text{ÁREA}_{\text{Projeto}} &= \text{Área}_{\text{Total}} - \text{Área}_{\text{APPs}} - \text{Área}_{\text{Unidades Pré-existentes}} \\ &\quad - \text{Área}_{\text{Equipamentos Urbanos (Via interna e Guarita)}} \\ \text{ÁREA}_{\text{Projeto}} &= 24.211,78\text{m}^2 - 7541,66\text{m}^2 - 7522,69\text{m}^2 - 1049,72\text{m}^2 \\ \text{ÁREA}_{\text{Projeto}} &= \mathbf{8097,71\text{m}^2} \end{aligned}$$

Figura 30 – Localização da Área de Projeto no terreno



Fonte: Autora (2024).

A área destacada será o foco do estudo de potencial imobiliário e do parcelamento de solo dos capítulos seguintes. Ela equivale a 33% do terreno total, além de ser prevista uma via de acesso ao local que interligue a via de acesso atual do terreno.

5. PROPOSTA DE PARCELAMENTO PARA O ESTUDO DE CASO

O presente capítulo apresenta a proposta de parcelamento de solo para o terreno do estudo de caso, baseado nas legislações locais citadas no Capítulo 2, com a metodologia proposta no Capítulo 3, mais as condicionantes impostas nos tópicos a seguir.

Serão apresentadas as diretrizes imobiliárias necessárias para definição dos parâmetros de projeto afim de propor um parcelamento de solo no estudo de caso localizado no município de Joinville – SC. Essas diretrizes têm como objetivo principal tornar a proposta de parcelamento o mais coerente com a realidade do bairro.

5.1. Análise do Potencial Imobiliário do Estudo de Caso

Esta análise será realizada com três parâmetros diferentes:

- Através das informações coletadas com as imobiliárias entrevistadas;
- Levantamento com imagens de imóveis implantados no entorno do local do estudo de caso;
- Avaliação das edificações já construídas no terreno do estudo (Unidades Pré Existentes).

No bairro Santa Catarina, foi verificado que não há a implantação de condomínios horizontais, porém como citado no capítulo 4, o estudo de caso necessita que o parcelamento de solo seja por meio de condomínio, devido a sua via de acesso.

Afim de obter informações precisas sobre os dados de potencial imobiliário em condomínio residencial unifamiliar implantado no bairro Santa Catarina, foram coletadas informações através de entrevistas em três imobiliárias próximas ao bairro de estudo. As imobiliárias foram identificadas como: Imobiliária A, Imobiliária B e Imobiliária C. As imobiliárias entrevistadas foram escolhidas devido à proximidade do bairro Santa Catarina, além de terem uma quantidade significativa de imóveis à venda no bairro em questão, trazendo assim dados mais precisos para a pesquisa.

As perguntas efetuadas e suas devidas respostas na íntegra, estão demonstradas no Apêndice A, B e C, ao final do presente trabalho, para consulta, diante de autorização das imobiliárias citadas. As pesquisas foram realizadas via WhatsApp.

Avaliando as respostas da pesquisa é possível afirmar que há um interesse da população na aquisição de imóveis em condomínio fechado, além da zona Sul da cidade ser de grande procura para fins de moradia.

Afim de obter valores médios da área de lotes, valor médio do custo da metragem quadrada com e sem construção, foi elaborada a Tabela 12 com dados obtidos nas entrevistas com as imobiliárias citadas anteriormente.

Tabela 12 – Informações sobre o Potencial Imobiliário no Bairro Santa Catarina


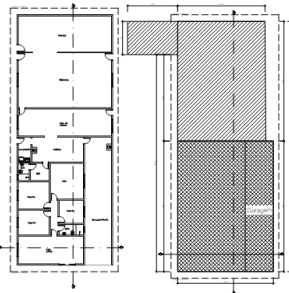

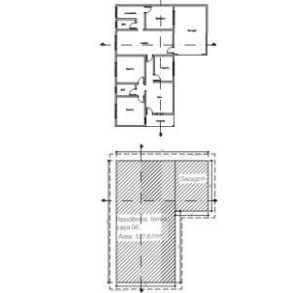

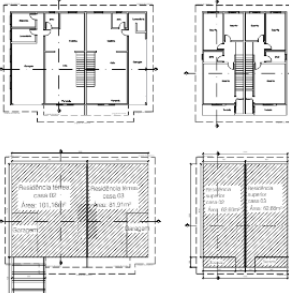

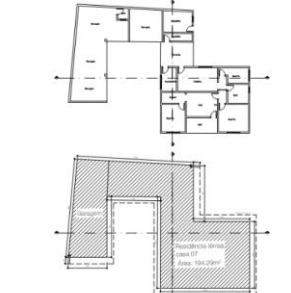



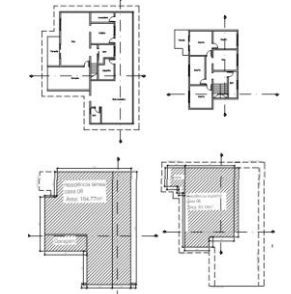

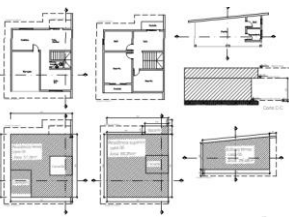

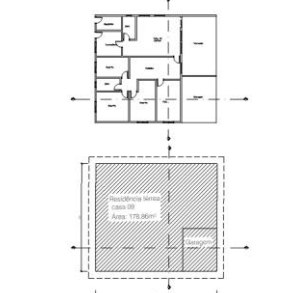
IMOBILIÁRIA	Tamanho Lote [m²]	R\$/m² LOTE	R\$/m² LOTE CONSTRUÍDO
Imobiliária A	450	800	4500
Imobiliária B	300	650	3500
Imobiliária C	300	750	3800
MÉDIA	350	733	3933

Fonte: Autora, com dados das entrevistas obtidas no Apêndice A, B e C.

Para que os valores sejam o mais próximo da realidade, foram calculados uma média entre os valores encontrados em pesquisa com as três imobiliárias citadas na Tabela 12. De acordo com esta média, o tamanho procurado por clientes para aquisição de lotes é de aproximadamente 350m². O custo para lotes sem construção é de aproximadamente R\$ 733,00 por m². Já o custo para lotes com construção é de aproximadamente R\$ 3.933,00 por m².

Como citado no Capítulo 4 – ESTUDO DE CASO, o terreno possui edificações construídas em suas dependências, causando assim interferências físicas na proposta de parcelamento de solo. Como o parcelamento se dará por meio de condomínio horizontal, foi realizada uma pesquisa com levantamento dos imóveis construídos no local. Este levantamento quantificou as áreas de cada imóvel, assim como suas características. Segue na Tabela 13 as imagens dos imóveis assim como as plantas.

Tabela 13 – Descritivo das Unidades Pré Existentes no Terreno

Casa 01	Planta	Casa 06	Planta
			
Casa 02 e 03	Planta	Casa 07	Planta
			
Casa 04	Planta	Casa 08	Planta
			
Casa 05	Planta	Casa 09	Planta
			

Fonte: Autora (2024).

Segue na Tabela 14 um quantitativo das áreas dos lotes e das edificações construídas no local do estudo de caso.

Tabela 14 – Quantitativo das Áreas das Unidades Pré-Existentes

UNIDADES PRÉ EXISTENTES	ÁREA LOTE (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)
Casa 1	2153,33	345,25
Casa 2	273,9	163,84
Casa 3	446,65	144,59
Casa 4	806,05	212
Casa 5	277,69	147,11
Casa 6	429,4	127,67
Casa 7	775,23	194,29
Casa 8	826,03	247,95
Casa 9	1534,41	178,86
Área Total Construída no Terreno: 1761,56m²		

Fonte: Autora (2024).

É possível observar pela Tabela 14 que as áreas dos lotes de cada construção já existentes, varia de forma irregular, não podendo ser levada em consideração na proposta de parcelamento de solo da área remanescente. Porém a área construída em cada lote tem uma média de 195,73m² onde essa área construída deve ser levada em consideração dada a proposta de parcelamento de solo no capítulo seguinte.

Para que a implantação da proposta de parcelamento de solo para condomínio horizontal se dê da maneira mais coerente com a realidade, foi realizada uma pesquisa com imagens de imóveis residenciais construídos e implantados no entorno do terreno do estudo de caso. Estes imóveis estão localizados na Figura 31 abaixo.

Figura 31 – Localização do Terreno e Imóveis do Entorno



Fonte: Google Earth com alterações da autora (2024).

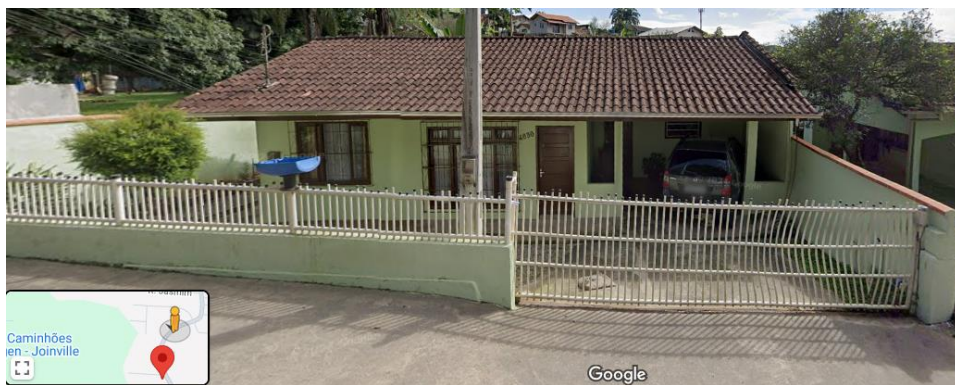
Para que os imóveis presentes no entorno do estudo de caso sejam melhor visualizados, seguem as imagens nas Figuras 32 à Figura 37.

Figura 32 – Imóvel na Rua Santa Catarina nº4410



Fonte: Google Street (2024).

Figura 33 – Imóvel na Rua Santa Catarina nº4630



Fonte: Google Street (2024).

Figura 34 – Imóvel na Rua Santa Catarina nº4634



Fonte: Google Street (2024).

Figura 35 – Imóvel na Rua Santa Catarina nº4839



Fonte: Google Street (2024).

Figura 36 – Imóvel na Rua Santa Catarina nº4982



Fonte: Google Street (2024).

Figura 37 – Imóvel na Rua Santa Catarina nº5001



Fonte: Google Street (2024).

Observando as figuras acima, é possível identificar que as construções no entorno do estudo de caso são de baixo à médio porte, sendo assim o condomínio horizontal que se pretende implantar no estudo de caso deve conter construções do mesmo padrão construtivo.

5.2. Proposta de Parcelamento para o Estudo de Caso

O terreno utilizado conta com infraestrutura básica de moradia implantada parcialmente em razão das edificações existentes. Essa infraestrutura básica vai desde instalação de iluminação pública, abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, e drenagem de águas pluviais. Está em andamento a implantação de guarita de acesso e em fase de orçamentos as calçadas e a pavimentação da via de acesso.

Na área remanescente, identificada no Capítulo 4.3 – ÁREA DE PROJETO DENTRO DO TERRENO, será parcelada diante dos requisitos legais, para fins residenciais, afim de comercializar os lotes da proposta a seguir.

a) Condicionantes Para Implantação do Condomínio Horizontal Residencial

Para que a proposta de parcelamento de solo em condomínio no terreno do estudo de caso se dê de maneira coerente, algumas definições de projeto precisam ser estabelecidas afim de que as residências dos moradores do local tenham o menor impacto possível e que os futuros moradores da área remanescente tenham melhor acesso as suas moradias.

Como citado anteriormente, o proprietário do terreno Sr. Raulino Briesemeister tem como foco o desmembramento das edificações existentes e o parcelamento do solo para fins comerciais da área remanescente. Porém com um estudo inicial foi identificado que a via de acesso aos lotes não se enquadrava como uma via comum de acesso, por ter largura inferior a 8m.

Com estudos mais profundos foi possível desmembrar as edificações pré-existentes do terreno com a implantação de um condomínio no local. Porém com esta definição de condomínio, muitos outros itens precisam ser seguidos. Um deles é o acesso restrito que está previsto para futura implantação, o muramento do entorno do condomínio, além da implantação de calçadas, e itens exigidos pela legislação local (áreas verdes e de lazer), que irão ser instalados até a finalização do condomínio.

Com a presença de APP's no local em estudo, a área permitida para implantação de construções fica reduzida, porém estas áreas podem ser utilizadas como área verde.

b) Definições de Projeto

Quatro definições de projeto foram estabelecidas através de uma análise do local no terreno. Como característica física do condomínio definiu-se como padrão de uso residencial, tendo em vista que as edificações pré-existentes são residências de uso exclusivamente de moradia. Já quanto a tipologia, define-se o padrão de condomínio horizontal, visto que as residências inicialmente implantadas são unidades autônomas em lotes horizontais.

Já quanto a extensão do solo no terreno em questão, é definido como pequeno porte, por conter menos de 15 residências previstas para instalação em todo terreno do estudo. A última definição citada é diante da classe social da população residente, visto que a população residente nas edificações existentes e no entorno é de classe social média, este será definido como padrão das residências implantadas.

Portanto é proposto para fins de parcelamento do solo no estudo de caso, um Condomínio Horizontal Unifamiliar de Pequeno Porte.

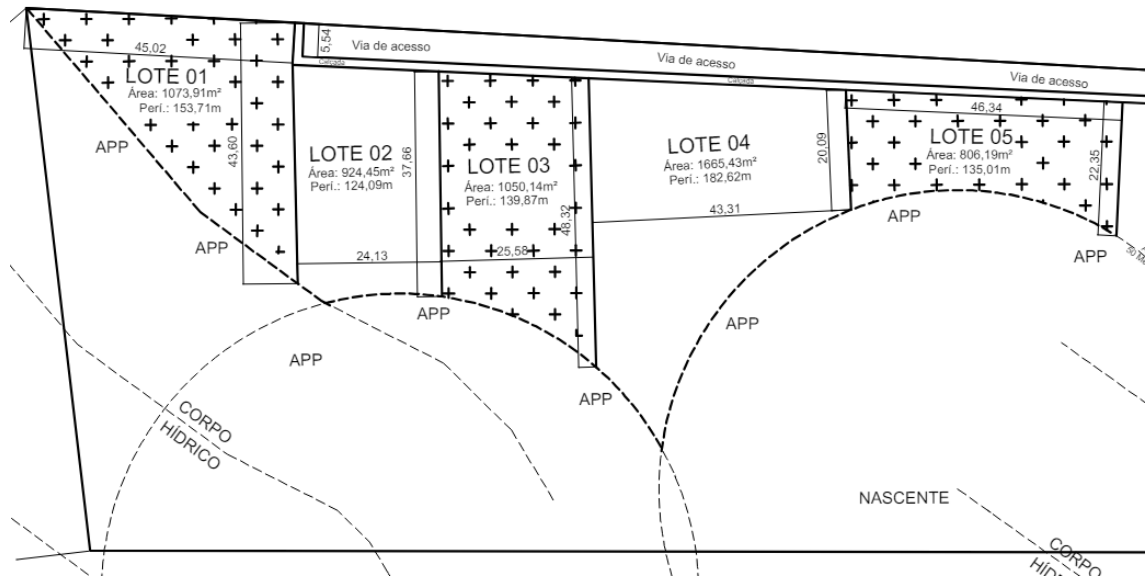
c) Distribuição e Dimensionamento dos Lotes

Levando em conta as condicionantes impostas e as restrições urbanísticas identificadas no Capítulo 2, além das definições de projeto citadas no tópico anterior, a definição das dimensões adotadas na presente proposta teve como base as unidades pré-existentes, além de pesquisas realizadas no entorno do bairro em questão. Estas pesquisas estão presentes no tópico 5.1 – ANÁLISE DO POTENCIAL IMOBILIÁRIO DO ESTUDO DE CASO deste capítulo.

Como diferencial das áreas propostas, pode-se citar a presença de áreas verdes na parte posterior dos lotes, onde não é possível efetuar construções, porém torna o ambiente mais acolhedor além de ajudar na estabilização das temperaturas.

Segue na Figura 38 a proposta de distribuição dos lotes no local do estudo de caso.

Figura 38 – Proposta de Lotes Para o Parcelamento de Solo no Estudo de Caso



Fonte: Autora (2024).

Os locais identificados como APP's na figura acima não podem conter edificações, porém podem ser utilizadas como área verde ou mesmo locais para passeio.

d) Padrão das Edificações Propostas

O local do parcelamento do solo no presente estudo é a área remanescente identificada no Cap. 4 – 4.3 ÁREA DE PROJETO DENTRO DO TERRENO, porém com as definições de projeto propostas no item anterior deste capítulo, além das restrições impostas pelas legislações vigentes, é necessário analisar as construções que poderão ser implantadas nas áreas de uso da proposta atual.

Observando a proposta de parcelamento dos lotes do item anterior deste capítulo, os lotes possuem áreas com metragens e perímetros distintos. Estes por sua vez irão possuir áreas edificáveis diferentes, que estão demonstrados na Tabela 15.

Tabela 15 – Quantitativo das Áreas Propostas pelo Parcelamento de Solo

UNIDADES INDIVIDUAIS PROPOSTAS		
Unidade	Área	Perímetro
Lote 01	1073,91m ²	153,71m
Lote 02	924,45m ²	124,09m
Lote 03	1050,14m ²	139,87m
Lote 04	1665,43m ²	182,62m
Lote 05	806,19m ²	135,01m

Fonte: Autora (2024).

O padrão construtivo segue o estabelecido no item 5.2 – b) DEFINIÇÕES DE PROJETO, juntamente com as restrições impostas pela legislação local que serão calculadas no tópico seguinte deste capítulo.

e) Requisitos Urbanísticos Solicitados Pela Lei

Para o condomínio horizontal proposto, existem restrições legais explicadas nos capítulos anteriores, onde áreas mínimas devem ser seguidas, além de recuos e taxas de ocupação estabelecidos por lei. Estes estão expostos na Tabela 16.

Tabela 16 – Requisitos Urbanísticos Calculados para os Lotes Propostos

REQUISITOS URBANÍSTICOS		UNIDADES					
		1	2	3	4	5	
ÁREA		Lote (m ²)	1073,91	924,45	1050,14	1665,43	806,19
TAXA DE OCUPAÇÃO		60%	644,35	554,67	630,08	999,26	483,71
EMBASAMENTO		Perímetro (m)	153,71	124,09	139,87	182,62	135,01
		70% (m)	107,59	86,86	97,91	127,83	94,51
RECUOS	Frontal	Altura (m)	15	15	15	15	15
		Mín. (m)	5	5	5	5	5
	Laterais / Fundos	Mín. (m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
TAXA DE PERMEABILIDADE		20% (m ²)	214,78	184,89	210,03	333,09	161,24
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DE LOTE		2x (m ²)	2147,82	1848,9	2100,28	3330,86	1612,38

Fonte: Autora (2024).

Para as áreas de uso comum e equipamentos comunitários foi necessário a redução das áreas de uso em algumas das unidades pré-existentes no local para que o condomínio se adequasse as exigências da legislação. A Unidade Pré Existente 1, teve sua área de uso diminuída para implantação da Área de Lazer 01, assim como a Unidade Pré Existente 8 que teve sua área de uso diminuída para implantação da Guarita e Área de Lazer 03. Já a Unidade Pré Existente 9 teve sua área de uso reduzida para implantação da Área de Lazer 03. Segue na Tabela 17 os quantitativos das áreas comuns propostas.

Tabela 17 – Quantitativo de Áreas de Uso Comum e Uso Público

ÁREAS COMUNS PERMISSÍVEIS		
Equipamentos Comunitários	10%	Proposta
	2421,18 m ²	2653,25 m ²
Áreas de Lazer	5%	Implantado
	1210,59 m ²	1213,68 m ²

Fonte: Autora (2024).

As localizações das áreas de lazer citadas estão mostradas no tópico seguinte deste capítulo e o quantitativo da proposta de implantação segue na Tabela 18.

Tabela 18 – Quantitativo de Áreas de Lazer, Guarita e Equipamentos Comunitários

ÁREAS DE LAZER	
Área 01	304,63 m²
Área 02	694,39 m²
Área 03	214,66 m²
TOTAL	1213,68 m²
GUARITA	
Área Total	17,71 m²
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	
Área Total	2653,25 m²

Fonte: Autora (2024).

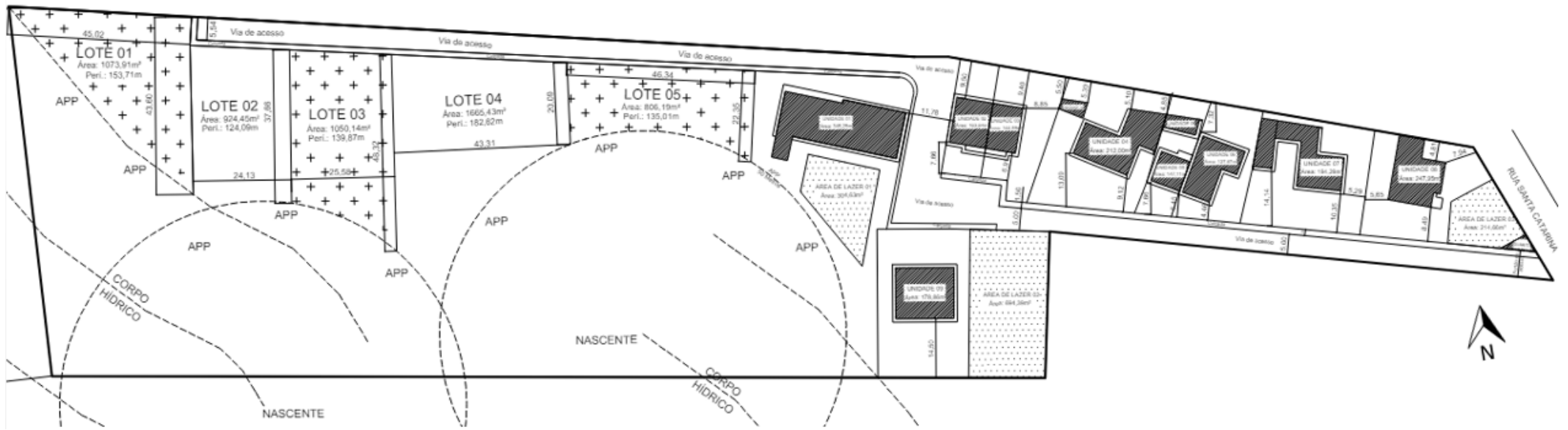
Como é demonstrado comparando a Tabela 17 e 18 as áreas de lazer e de equipamentos comunitários previstas na proposta de parcelamento estão dentro das mínimas permitidas pela legislação vigente, podendo assim serem implantadas sem restrições legais.

f) Apresentação da Proposta

Para o terreno do presente estudo de caso, segue na Figura 39 uma visão geral da proposta de parcelamento de solo com os lotes propostos mais à esquerda, as áreas de lazer, guarita e via de acesso interna.

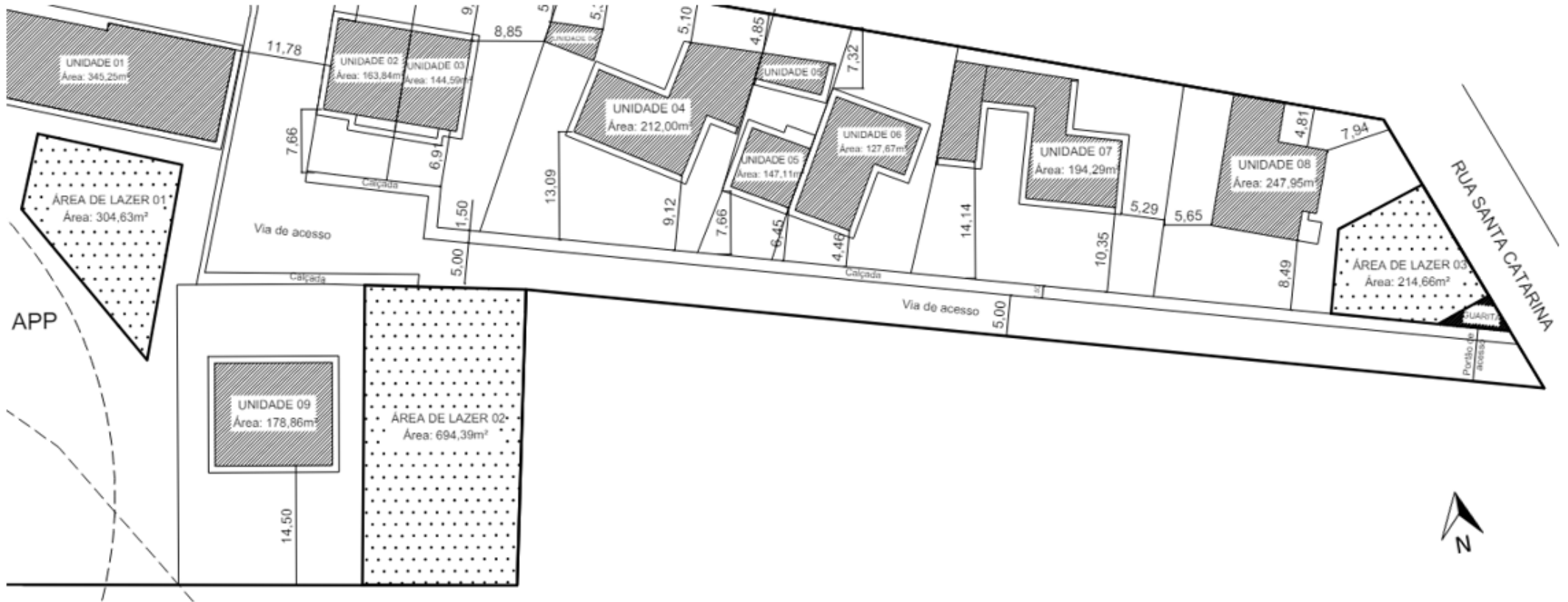
Para as áreas de lazer, segue a proposta de implantação na Figura 40, seguindo as medidas mínimas permitidas pela legislação vigente.

Figura 39 – Proposta de Parcelamento de Solo no Estudo de Caso



Fonte: Autora (2024).

Figura 40 – Localização das Áreas de Lazer Propostas e Guarita



Fonte: Autora (2024).

De acordo com as figuras acima, apresentando a proposta de parcelamento de solo para condomínio horizontal, as edificações das pré-existentes não serão afetadas, tendo apenas que realizar algumas reduções nas áreas do entorno da Unidade 01, 08 e 09, como demonstrado na Figura 40 acima.

6. ANÁLISE DOS RESULTADOS

Afim de estimar os valores de lotes em condomínios, foi proposto uma implantação de parcelamento na área remanescente do terreno de estudo de caso, com o objetivo de quantificar valores comerciais dos lotes. Este resultou no parcelamento 5 (cinco) lotes com áreas de uso que podem ser comercializadas após sua implantação dentro do condomínio proposto.

Um imóvel localizado dentro de condomínio além de proporcionar segurança para o proprietário e sua família, traz qualidade de vida, proporcionando a utilização de áreas de lazer exclusivas e áreas verdes.

Segundo pesquisas realizadas através do Viva Real, onde dados foram coletados afim de analisar o valor da metragem quadrada de imóveis no município de Joinville, o valor para aquisição por metro quadrado de área encontrado foi de aproximadamente R\$500,24/m².

No Capítulo 5 – 5.1 ANÁLISE DO POTENCIAL IMOBILIÁRIO DO ESTUDO DE CASO foram realizadas pesquisas com três imobiliárias próximas ao terreno de estudo, onde foram coletadas informações afim de obter-se um valor estimado da metragem quadrada de lotes sem construção. O valor médio encontrado foi de R\$733,00/m².

Dentre os dois valores acima pesquisados, a média fica em R\$616,62/m² de área não edificada. Este valor foi utilizado como base de cálculo para estimar o valor de comercialização dos lotes propostos no parcelamento do presente estudo. Os valores previstos para comercialização estão apresentados na Tabela 19.

Tabela 19 – Valor Comercial Aproximado para os Lotes Propostos

LOTES PROPOSTOS	ÁREA DE USO INDIVIDUAL	VALOR APROXIMADO DE COMERCIALIZAÇÃO
Lote 01	1073,91m ²	R\$ 662.194,38
Lote 02	924,45m ²	R\$ 570.034,36
Lote 03	1050,14m ²	R\$ 647.537,33
Lote 04	1665,43m ²	R\$ 1.026.937,45
Lote 05	806,19m ²	R\$ 497.112,88

Fonte: Autora (2024).

Diante dos valores comerciais encontrados para os lotes na proposta de parcelamento, identificou-se que investimentos precisam ser efetuados para que os retornos previstos na

Tabela 19 sejam efetivos. Itens anteriormente citados, como muramento, áreas de lazer, calçadas, são alguns dos itens que são obrigatórios e agregam valor de venda nos lotes.

7. CONCLUSÃO

Há décadas o homem vem inovando na criação de ideais onde a moradia em que sua família reside seja segura e ao mesmo tempo acessível quanto a questões financeiras. Devido à valorização de imóveis, muitos tem investido na compra de lotes ou imóveis construídos atraindo assim retorno consideráveis ao longo dos anos.

Levando em consideração a segurança pública, além do fato da implantação de áreas de lazer de uso exclusivo dos condôminos, os condomínios horizontais ganham cada vez mais a aceitação da população de classe social média e alta.

Para o parcelamento de solo proposto ao Condomínio Horizontal de Pequeno Porte Unifamiliar de Padrão Médio, os valores encontrados para fins comerciais são aceitáveis, porém para o retorno esperado de venda, deve-se investir na finalização do condomínio, afim de pavimentar a via, implantar a guarita e as áreas de lazer propostas.

Como dificuldade encontrada, observa-se que a topografia não favorece a implantação da proposta, pelo fato de necessitar de investimentos em futuras movimentações de terra caso haja interesse real em efetuar o parcelamento de solo.

Outro item importante a se observar são as mudanças constantes na legislação vigente, que devem ser levadas em conta por restringir as edificações que podem ser implantadas no local.

Com estudos mais profundos, no local das APP's e com o envolvimento de órgãos governamentais do meio ambiente, é possível verificar a possibilidade de implantação de algumas áreas de lazer específicas que não atinjam de forma ampla o local das nascentes e dos corpos hídricos. Este seria um diferencial nos lotes propostos, ganhando valorização imobiliária.

Como estudo futuro sugere-se que as Áreas de Preservação Permanente presentes no local sejam reavaliadas, pois ocupam grande parcela do terreno e há anos que não se obtém a presença real de água fluindo no ambiente.

REFERÊNCIAS

AGUIAR, Sabrina. **Valorização dos Imóveis Cresce em Joinville**. 2022. Disponível em: <https://ndmais.com.br/economia-sc/valorizacao-dos-imoveis-cresce-acima-de-20-em-joinville/>. Acesso em: 15 out. 2023.

ALVARENGA, Darlan. **Classe média 'encolhe' na pandemia e já tem mesmo 'tamanho' da classe baixa**. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/04/17/classe-media-encolhe-na-pandemia-e-ja-tem-mesmo-tamanho-da-classe-baixa.ghtml>. Acesso em: 16 nov. 2023.

AZIMUTE, Grupo. **Village Arp Residence**. Disponível em: <https://villagearp.com.br/>. Acesso em: 05 nov. 2023.

BECKER, Débora. **Condomínios Horizontais Fechados: Avaliação de Desempenho Interno e Impacto Físico Espacial no Espaço Urbano**. 2005. 308 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Mestre em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2005.

BHERING, Iracema Generoso de Abreu. **Condomínios Fechados: Os espaços da segregação e as novas configurações do urbano**. Belo Horizonte: UFMG, 2002. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2002. (Textos, v.1).

CORPAL, Paysage. **Condomínio Angra - Paysage Corpal**. Disponível em: <https://www.paysagecorpall.com.br/angra/>. Acesso em: 15 dez. 2023.

EMPREENDIMENTOS, Incorporul. **Bairros de Joinville - Conheça Todos os Bairros da Cidade**. Disponível em: <https://www.incorporul.com.br/blog/bairros-de-joinville/#bairros-de-joinville-regiao-centronorte>. Acesso em: 10 fev. 2024.

EMPREENDIMENTOS, Wecon. **Wecon Empreendimentos - Divulgação Edifício Punta Del Este**. Disponível em: <https://wecon.com.br/imoveis-em-joinville/punta-del-este/>. Acesso em: 15 abr. 2024.

IMÓVEIS, Exclusive. **Divulgação Exclusive Imóveis SC**. Disponível em: <https://www.exclusiveimoveissc.com.br/>. Acesso em: 01 maio 2024.

IMÓVEIS, Zap. **Divulgação Venda Para Imóveis em Condomínios Horizontais Bairro Glória - Joinville SC**. Disponível em: <https://www.zapimoveis.com.br/venda/casas-de-condominio/sc+joinville/rua-adalberto-schmalz/>. Acesso em: 15 maio 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico, 2010: População nos censos demográficos, segundo as grandes regiões, as unidades da federação e a situação do domicílio – 1960/2010**. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br>. Acesso em: 25 nov. 23.

INSTITUTO LOCOMOTIVA. **Classe Média Escolhe na Pandemia e Já Tem o Mesmo Tamanho da Classe Baixa**. Disponível em:

<https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/04/17/classe-media-encolhe-na-pandemia-e-ja-tem-mesmo-tamanho-da-classe-baixa>. Acesso em: 05 janeiro 2024

JOINVILLE, Ippuj - Fundação Instituto de Pesquisa e Planejamento Para O Desenvolvimento Sustentável de. **Joinville - Bairro a Bairro**. Joinville: Prefeitura de Joinville, 2015. Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.joinville.sc.gov.br/wp-content/uploads/2017/02/Joinville-Bairro-a-Bairro-2015.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2024.

LEI COMPLEMENTAR 470 (Município). Constituição (2017). Lei nº 470, de 09 de janeiro de 2017. **Redefine e Institui Os Instrumentos de Controle Urbanístico - Estruturação e Ordenamento Territorial do Município de Joinville**. Joinville, SC, Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-joinville-sc>. Acesso em: 05 maio 2024.

LEI COMPLEMENTAR 506 (Município). Constituição (2018). Lei nº 506, de 16 de julho de 2018. **Altera Inciso 1º, do Art.33 e o Anexo IV da Lei Complementar nº470**. Joinville, SC, Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/j/joinville/lei-complementar/2018/50/506/lei-complementar-n-506-2018-altera-o-1-do-art-33-e-o-anexo-iv-requisitos-urbanisticos-para-parcelamento-do-solo-loteamento-e-desmembramento-area-rural-da-lei-complementar-n-470-de-09-de-janeiro-de-2017-que-redefine-e-institui-respectivamente-os-instrumentos-de-controle-urbanistico-estruturacao-e-ordenamento-territorial-do-municipio-de-joinville-partes-integrante-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-sustentavel-do-municipio-de-joinville-lot>. Acesso em: 20 ago. 2023.

LEI COMPLEMENTAR 538 (Município). Constituição (2019). Lei nº 538, de 30 de agosto de 2019. **Altera o Anexo VI E VII da Lei Complementar nº470**. Joinville, SC, Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/j/joinville/lei-complementar/2019/53/538/lei-complementar-n-538-2019-altera-o-anexo-vi-requisitos-urbanisticos-para-uso-do-solo-quadro-de-usos-admitidos-e-o-anexo-vii-requisitos-urbanisticos-para-a-ocupacao-do-solo-da-lei-complementar-n-470-de-09-de-janeiro-de-2017-que-define-e-institui-respectivamente-os-instrumentos-de-controle-urbanistico-estruturacao-e-ordenamento-territorial-do-municipio-de-joinville-partes-integrantes-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-sustentavel-do-municipio-de-joinville-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 15 ago. 2023.

LEI COMPLEMENTAR 583 (Município). Constituição (2021). Lei nº 583, de 06 de dezembro de 2021. **Altera a redação do inciso 3º e 4º do artigo 33 da Lei Complementar nº470**. Joinville, SC, Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sc/j/joinville/lei-complementar/2021/58/583/lei-complementar-n-583-2021-altera-a-redacao-do-3-e-do-4-do-artigo-33-revoga-o-4-do-artigo-34-e-revoga-a-observacao-14-do-anexo-iv-requisitos-urbanisticos-para-parcelamento-do-solo-loteamento-e-desmembramento-area-urbana-e-altera-a-tabela-do-anexo-iv-parte-1-de-3-da-lei-complementar-n-470-de-09-de-janeiro-de-2017-que-redefine-e-institui-respectivamente-os-instrumentos-de-controle-urbanistico-estruturacao-e-ordenamento-territorial-do-municipio-de-joinville-partes-integrantes-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-sustentavel-do-municipio-de-joinville-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 15 ago. 2023.

LEI FEDERAL 12651. Congresso. Senado. Constituição (2012). Lei nº 12651, de 25 de maio de 2012. **Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa**. Brasília, DF, Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm. Acesso em: 20 mar. 2024.

LEI FEDERAL 4591. Congresso. Senado. Constituição (1964). Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.** Brasília, DF, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 15 abr. 2024.

PENA, Rodolfo F. Alves. **O Processo de Urbanização.** Disponível em: <https://mundoeducacao.uol.com.br/geografia/urbanizacao.htm>. Acesso em: 22 nov. 2023.

PERPLAN, Notícias. **Dados mostram que 88% dos brasileiros vivem em casas.** 2021. Disponível em: <https://www.perplan.com.br/blog/dados-mostram-que-88-dos-brasileiros-vivem-em-casas/>. Acesso em: 02 mar. 2024.

PRO, Viva Decora Blog. **O Que é Espaço Pública?:** exemplos, importâncias. Exemplos, Importâncias. Disponível em: <https://www.vivadecora.com.br/pro/espaco-publico/>. Acesso em: 10 maio 2024.

REAL, Viva. **Lotes a Venda no Bairro Santa Catarina - Joinville.** Disponível em: https://www.vivareal.com.br/venda/santa-catarina/joinville/bairros/santa-catarina/lote-terreno_residencial/. Acesso em: 05 set. 2023.

SOUZA, Eduardo. **Dez Dicas** -para-melhorar-os-espacos-publicos-das-cidades. **Para Melhorar os Espaços Públicos.** Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-79108/dez-dicas> .Acesso em: 15 jan. 2024.

SOUZA, Luiz Alberto. A prática Urbanística Versus uma Abordagem Sócio Jurídica. **Revista Eletrônica – Viver Cidades.** Disponível em: http://www.vivercidades.org.br/public/cgilua.exe/templates/htm/_template02/. Acesso em 20 jan 2024.

VALORIZE ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS (org.). **Uso de Áreas Comuns e de Lazer em Condomínios:** o que está permitido e principais recomendações. O que está permitido e Principais Recomendações. Disponível em: <https://www.valorize.com.br/index.php/blog/pandemia-uso-de-areas-comuns-e-de-lazer-em-condominios-o-que-esta-permitido-e-principais-recomendacoes>. Acesso em: 05 jun. 2024.

APÊNDICE A – ENTREVISTA IMOBILIÁRIA A

Formulário - IMOBILIÁRIA A

Boa tarde! Sou estudante de Engenharia Civil da UFSC e estou fazendo uma pesquisa de mercado imobiliário para fins de levantamento de dados para meu TCC. Meu trabalho será focado no aproveitamento imobiliário de um lote localizado na zona SUL de JOINVILLE, no bairro Santa Catarina.

1 – Como você define o mercado imobiliário atual no bairro Santa Catarina? Tem muita procura?

Se compararmos o Bairro Santa Catarina com demais bairros, tem alta procura pela aquisição de imóveis?

R: Bairro de grande procura para moradia própria pois tem um valor mais acessível.

2 – Considerando o bairro Santa Catarina, a procura residencial é maior por lotes vazios ou lotes com construções? Qual a posição em relação aos demais bairros?

R: Depende, normalmente a procura por casas geminadas é maior, mas também tem demanda para lotes vazios. A zona sul está em segundo lugar na procura por moradia se comparada com outras zonas da cidade.

3 – Qual tamanho de lote médio é vendido mais facilmente?

R: Lotes com mínimo de 15m de frente e pelo menos 30m de profundidade. Total 450m².

4 – Qual o preço do metro quadrado de lote sem construção no bairro Santa Catarina?

R: Aproximadamente 800R\$/m².

5 – Qual o preço do metro quadrado construído no bairro Santa Catarina (uso residencial)?

R: Aproximadamente 4500R\$/m².

6 – Algum cliente seu já procurou por lotes em condomínio fechado no bairro Santa Catarina? Se sim, quantos?

R: Que me lembre não.

7 – Qual a sua opinião sobre lotes em condomínios fechados?

R: Sendo de valores competitivos no mercado, é ótimo.

8 – Na região Sul da cidade, você acha que teria venda para lotes em condomínios fechados?

R: Sim, Bairro mais próximos do Floresta, Anita Garibaldi, são de maior procura por condomínios fechados.

Obrigado Pela Atenção!!

APÊNDICE B – ENTREVISTA IMOBILIÁRIA B

Formulário – Imobiliária B

Boa tarde! Sou estudante de Engenharia Civil da UFSC e estou fazendo uma pesquisa de mercado imobiliário para fins de levantamento de dados para meu TCC. Meu trabalho esta focado no aproveitamento imobiliário de um lote localizado na zona SUL de JOINVILLE, no bairro Santa Catarina.

1 – Como você define o mercado imobiliário atual no bairro Santa Catarina? Tem muita procura? Se compararmos o Bairro Santa Catarina com demais bairros, tem alta procura pela aquisição de imóveis?

R: O mercado imobiliário no bairro Santa Catarina é muito concorrido, tanto na procura por venda como para aluguel de imóveis.

2 – Considerando o bairro Santa Catarina, a procura residencial é maior por lotes vazios ou lotes com construções? Qual a posição em relação aos demais bairros?

R: Lotes com construção são mais procurados devido ao custo, porém normalmente lotes com terrenos sem construção tem propostas mais acessíveis para a aquisição. A zona Sul é a mais procurada para moradia.

3 – Qual tamanho de lote médio é vendido mais facilmente?

R: Pelo menos 300m².

4 – Qual o preço do metro quadrado de lote sem construção no bairro Santa Catarina?

R: 650 R\$/M²

5 – Qual o preço do metro quadrado construído no bairro Santa Catarina (uso residencial)?

R: 3500R\$/m²

6 – Algum cliente seu já procurou por lotes em condomínio fechado no bairro Santa Catarina? Se sim, quantos?

R: Já, mas não me recordo a quantidade exata. Mais de 10 acredito.

7 – Qual a sua opinião sobre lotes em condomínios fechados?

R: Seriam imóveis diferenciados no mercado imobiliário, e acredito que vendidos em lotes vazios teriam maior competitividade.

8 – Na região Sul da cidade, você acha que teria venda para lotes em condomínios fechados?

R: Sim, bairros da zona Sul mais próximos ao centro teriam maior saída, eu acredito.

Obrigado Pela Atenção!!

APÊNDICE C – ENTREVISTA IMOBILIÁRIA C

Formulário – Imobiliária C

Boa tarde! Sou estudante de Engenharia Civil da UFSC e estou fazendo uma pesquisa de mercado imobiliário para fins de levantamento de dados para meu TCC. Meu trabalho esta focado no aproveitamento imobiliário de um lote localizado na zona SUL de JOINVILLE, no bairro Santa Catarina.

1 – Como você define o mercado imobiliário atual no bairro Santa Catarina? Tem muita procura?

Se compararmos o Bairro Santa Catarina com demais bairros, tem alta procura pela aquisição de imóveis?

R: Sim, bairro de muita procura para compra.

2 – Considerando o bairro Santa Catarina, a procura residencial é maior por lotes vazios ou lotes com construções? Qual a posição em relação aos demais bairros?

R: Lotes vazios tem maior procura. Na zona Sul o bairro Floresta tem maior procura por moradia.

3 – Qual tamanho de lote médio é vendido mais facilmente?

R: Aproximadamente 300m²

4 – Qual o preço do metro quadrado de lote sem construção no bairro Santa Catarina?

R: Em torno de 750R\$/m²

5 – Qual o preço do metro quadrado construído no bairro Santa Catarina (uso residencial)?

R: 3800R\$/m²

6 – Algum cliente seu já procurou por lotes em condomínio fechado no bairro Santa Catarina? Se sim, quantos?

R: Sim, uns 5.

7 – Qual a sua opinião sobre lotes em condomínios fechados?

R: Seria uma novidade, com um preço acessível poderia dar certo. Teria maior procura por imóveis sem construção.

8 – Na região Sul da cidade, você acha que teria venda para lotes em condomínios fechados?

R: Sim, teria.

Obrigado Pela Atenção!!

ANEXO A – QUADRO DE OCUPAÇÃO 01

QUADRO DE OCUPAÇÃO		MACROZONA URBANA					MACROZONA RURAL (19)	
		Área Urbana de Adensamento Prioritário	Área Urbana de Adensamento Secundário	Área Urbana de Adensamento Controlado	Área Urbana de Adensamento Especial	Área Urbana de Proteção Ambiental	Área Rural de Proteção Ambiental	Área Rural de Utilização Controlada
		AUAP (1)	AUAS	AUAC	AUAE	AUPA (9)	ARPA	ARUC
		1	2	3	4	5	6	7
Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL)	Sector de Adensamento Prioritário (SA-01)	4,0 (1)	-	-	-	-	-	-
	Sector de Adensamento Prioritário (SA-02)	3,0(1)	-	-	-	-	-	-
	Demais Sektres de Adensamento (SA-03 até SA-05 e Sector de Adensamento Rural)	-	2,0	1,5	1,0	0,1	0,1	0,1 (29)
	Sector Especial (SE-01)	4,0 (3)	-	-	-	-	-	-
	Sector Especial (SE-02)	2,0(1)	-	-	-	-	-	-
	Sector Especial (SE-03)	-	1,0	-	-	-	-	-
	Sector Especial (SE-04) (10)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
	Sector Especial (SE-05) (10)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
	Sector Especial (SE-06)	-	-	1,0	-	-	-	-
	Sector Especial (SE-07) (16)	-	-	-	-	-	-	-
	Sector Especial (SE-08) (1)	4,0	2,0	1,5	-	-	-	-
	Sector Especial (SE-09)	-	2,0	-	-	-	-	-
	Faixa Viária (FV)	4,0(1)	2,0(1)	1,5(1)	4,0(1)	0,1	-	-
Faixa Rodoviária (FR)	2,0	1,0	1,0	-	0,1	-	-	
Quota de Adensamento - fração mínima do lote por unidade autónoma (em metros quadrados) (2)		60 m²	50 m²	50 m²	50 m²	-	-	-
Gabarito máximo (em metros) (14)	Sector de Adensamento Prioritário 01 (SA-01) (17)	45 m	-	-	-	-	-	-
	Sector de Adensamento Prioritário 02 (SA-02) (17)	25 m	-	-	-	-	-	-
	Demais Sektres de Adensamento (SA-03 até SA-05 e Sector de Adensamento Rural) (24)	-	15 m	9 m	9 m	9 m	9 m	9 m
	Sector Especial (SE-01) (17)	30 m (3)	-	-	-	-	-	-
	Sector Especial (SE-02) (17)	15 m	-	-	-	-	-	-
	Sector Especial (SE-03)	-	30 m	-	-	-	-	-
	Sector Especial (SE-04) (10)	9 m	9 m	9 m	9 m	9 m	-	-
	Sector Especial (SE-05) (10)	9 m	9 m	9 m	9 m	9 m	-	-
	Sector Especial (SE-06) (13)	-	-	15 m	-	-	-	-
	Sector Especial (SE-07)	-	-	-	-	-	-	-
	Sector Especial (SE-08) (17)	30 m ou 45 m (5)	15 m	9 m	-	-	-	-
	Sector Especial (SE-09) (14)	-	15 m	-	-	-	-	-
	Faixa Viária (FV) (6) (17)	30 m ou 45 m (5)	20 m	9 m	30 m	-	-	-
Faixa Rodoviária (FR) (13)	15 m	15 m	15 m	-	-	-	-	

Fonte: LOT Joinville (2024).

ANEXO B – QUADRO DE OCUPAÇÃO 02

QUADRO DE OCUPAÇÃO	MACROZONA URBANA					MACROZONA RURAL (19)	
	Área Urbana de Adensamento Prioritário	Área Urbana de Adensamento Secundário	Área Urbana de Adensamento Controlado	Área Urbana de Adensamento Especial	Área Urbana de Proteção Ambiental	Área Rural de Proteção Ambiental	Área Rural de Utilização Controlada
	AUAP (1)	AUAS	AUAC	AUAE	AUPA (9)	ARPA	ARUC
	1	2	3	4	5	6	7
Taxa de Ocupação (em porcentagem) (10)	60%	60%	60%	60%	10%	5%	10% (30)
Embasamento (em porcentagem) (12)	70%	70%	70%	70% (28)	-	-	-
Recuo Frontal (em metros) (10)	Deverá ser livre de construção, e deverá garantir uma distância mínima de 5m (cinco metros) entre a linha frontal do imóvel e o alinhamento predial, e respeitar o ângulo máximo de 75° (setenta e seis graus) em relação ao eixo da via existente, sendo permitido o escalonamento do recuo frontal (7)				10 m	10 m	10 m
Afastamentos Laterais e de Fundos (em metros) (4) (10) (18)	Deverão ser livres de construções, e não poderão ser inferiores a um sexto da altura da edificação (H/6), acrescida de 0,5m (cinquenta centímetros), garantida uma distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), sendo aplicados a partir da base da edificação				5 m	5 m	5 m
Taxa de Permeabilidade (em porcentagem) (8)	20%	20%	20%	20%	80%	80%	80% (31)
Vaga de guarda de veículo para cada fração de Área Total Edificada – ATE, medida em metros quadrados (11) (15)	50 m²	50 m²	50 m²	50 m²	-	50 m²	50 m²
Vaga de carga e descarga para as edificações de uso residencial multifamiliar acima de 24 unidades habitacionais (25) e (27)	01 (uma) vaga, acrescida de mais 01(uma) vaga para cada 96 unidades				-		
Vaga de carga e descarga para os usos comercial, prestação de serviço e industrial de médio e grande porte (26) e (27)	01 vaga, acrescida de mais 01 vaga a cada 1000 metros quadrados de ATE				-		01 vaga, acrescida de mais 01 vaga a cada 1000 metros quadrados de ATE

Fonte: LOT Joinville (2024).