ACRÉSCIMOS CONSTRUTIVOS NOS CONDOMÍNIOS FECHADOS[1]

ZORZAL, A. K. H., Universidade Federal do Espírito Santo, e-mail: annykeller@yahoo.com.br;
NICO-RODRIGUES, E. A., Universidade Federal do Espírito Santo, e-mail: ednanr@terra.com.br;
BISSOLI-DALVI, M., Universidade Federal do Espírito Santo, e-mail: marciabissoli@gmail.com

ABSTRACT

As the proliferation of closed condominiums is directly linked to the phenomenon of globalization of the economy and its effects on society, it has become popular, and much of the city is being defined by closed residential settlements, adopting particularly defined deployments, morphologies and typologies, where little or no attention has been given to compliance with environmental laws among municipalities, landowners and the Public Prosecutor's Office. In this context, the objective of this article was to analyze the constructive additions that the closed condominiums allow through the Convention, which demonstrate that they ignore the urban planning indexes foreseen in the municipal and federal norms. The methodology took place in three stages: choice of study object, survey and study of legislation and analysis of results. The results obtained showed that there were no clear recommendations or guidelines in the condominium convention related to the passive strategies: permanent ventilation, natural lighting and shading, mentioned in NBR 15220 (ABNT, 2003): Thermal performance of buildings.

***Keywords**: Closed condominiums. Sustainable development. Environmental policies. Legislation.*

1 INTRODUÇÃO

É possível afirmar que, do ponto de vista da produção das cidades, o século XX ainda não acabou. Segundo Vargas e Castilho (2015) entre as características de sua produção, que em boa medida ainda perduram nesta segunda década do novo século, destaca-se o que se pode chamar de urbanismo extrativista, em que só interessa explorar à exaustão todo o potencial de riqueza presente numa determinada região. A questão é que os novos processos de elaboração de projetos urbanos por um lado mantêm a função básica, por outro se sofisticam, e a cidade vai se transformando cada vez mais no lugar do negócio e da especulação imobiliária.

O rápido crescimento da população urbana, particularmente em países mais pobres, traz inúmeros desafios quanto aos assentamentos, principalmente em grandes aglomerações, na qual as cidades são cada vez mais dispersas e os espaços são criados em detrimentos à excessiva exploração de recursos naturais. De acordo com Kammen e Sunter (2016) para receber um fluxo urbano de 2,5 bilhões de pessoas até 2050, é fundamental conceber cidades com baixas emissões de carbono, resilientes e habitáveis, pois nas condições atuais, a estrutura urbana não está equipada para enfrentar o crescimento dramático e a pressão sobre a infraestrutura de forma sustentável.

[1] ZORZAL, A. K. H.; NICO-RODRIGUES, E. A.; BISSOLI-DALVI, M. Acréscimos construtivos nos condomínios fechados. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 18, 2016, Foz do Iguaçu. **Anais**... Porto Alegre: ANTAC, 2018.

A urbanização dispersa se deu pelo deslocamento de atividades urbanas para os anéis suburbanos, sejam estas indústrias, comércios e serviços, incluindo também a moradia das classes média e alta para uma nova forma de morar "intramuros", notadamente nos já conhecidos condomínios fechados. Para Freitas (2008) a proliferação dos condomínios fechados de alto padrão está diretamente ligada ao fenômeno da globalização da economia e aos seus efeitos na sociedade (lucratividade do modelo e a busca pela segurança ou medo do crime), gerando um impacto expressivo sobre as cidades, especialmente aquelas localizadas nos países em desenvolvimento, como é o caso do Brasil.

Com a popularização dos condomínios fechados, muitos bairros são caracterizados por esta tipologia de conjuntos residenciais, que adotam implantações, morfologias e tipos particularmente definidos.

Diante deste contexto, o objetivo deste artigo foi analisar os acréscimos construtivos que os condomínios fechados permitem, por meio de suas respectivas convenções e regimento interno, que em muitos casos, tem demonstrado ignorar os índices urbanísticos previstos das normas municipais e federais.

2 METODOLOGIA

Os procedimentos metodológicos foram divididos em três etapas: escolha do objeto de estudo, levantamento e estudo das legislações e análise dos resultados.

2.1 Etapa 1: Escolha do objeto de estudo

O bairro está situado no munícipio de Serra-ES, um dos sete municípios que compõem a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) no Estado do Espírito Santo. O critério para seleção do município ocorreu pelo destacável processo de mudanças da construção civil no crescimento do município, além do destaque pelo aumento da sua participação no PIB (Produto Interno Bruto) municipal, conforme o Planejamento Estratégico Agenda 21 (2007-2027): espaço urbano, habitação e uso do solo, elaborado pela Prefeitura Municipal de Serra (JUNIOR, 2008).

O condomínio selecionado para análise foi o residencial Aldeia Parque-Itatiaia, implantando em um terreno de 220.000m^2, situado no Bairro Colina de Laranjeiras, Serra/ES. Localizado entre as principais avenidas de Serra e próximo a comércios e serviços, é um bairro novo, que surgiu há cerca de 10 anos, sendo uma das áreas mais valorizadas do município, de acordo com o 30º censo imobiliário realizado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (SINDUSCON-ES, 2016). E confirmado pela alta procura de imóveis residenciais, que teve um aumento gradativo a partir de 2010 e atingiu o ápice de aumento de 42% em 2016, no evento específico do setor imobiliário realizado pela Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado do Espírito Santo (ADEMI-ES, 2016). É predominantemente constituído por residências unifamiliares e está inserido em uma área de

expansão do mercado imobiliário local (RIBEIRO, 2011).

2.2 Etapa 2: Levantamento e estudo das legislações pertinentes

Para o estudo das legislações pertinentes foram consideradas algumas das leis que regulam os condomínios fechados no Brasil:

- Estatuto da Cidade (DOU, 2001);

- Lei Federal 4.591/64 (DOU, 1964) que trata de condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;

- Plano Diretor Municipal de Serra (SEDUR, 2012); e

-Convenção e Regimento Interno do Condomínio Aldeia Parque–Itatiaia (CIAP, 2010).

2.2 Etapa 3: Análise dos resultados

Na etapa 3 realizou-se a análise do condomínio, com ênfase aos acréscimos construitivos. Os dados necessários para esta análise foram coletados por meio de visita in loco e análise do projeto arquitetônico aprovado no condomínio.

3 RESULTADOS E DISCUSÕES

O Condomínio Aldeia Parque-Itatiaia (Figura 1) possui 6 opções de plantas com 3 e 4 quartos, totalizando 235 casas com área privativa entre 120 a 210m^2.



Figura 1 – Condomínio Aldeia Parque-Itatiaia, demarcado em vermelho

Fonte: Cyrela (2011).

De acordo com a análise da Convenção, verificou-se a inexistência de artigos ou parágrafos sobre o que é permitido construir nas áreas permeáveis primativas de cada residência, bem como a identificação detalhada da utilização de espaços caracterizados como área privativa e/ou jardim; área dos fundos ou laterais (Figura 2). Esta ausência de informação detalhada

possibilitou interpretações diferentes e consequentemente, surgiram ampliações das áreas construídas de forma a atender as necessidades específicas de cada condômino.

Figura 2 – Implantação: exemplo casa tipo B. Em destaque vermelho área



permeável

Fonte: Cyrela (2011).

Resalta-se que a área em destaque vermelho, corresponde a área externa (jardim) da residência, local onde a maioria dos condôminos utilizam com acréscimos construtivos, não observando os afastamentos laterais e de fundos, como exigido pelo Plano Diretor Municipal da Serra (DOMS, 2012). Esta apropriação, sem considerar os afastamentos mínimos, implica nas questões relacionadas a implantação da cidade, pois a depuração pretendida por meio do uso de condomínio implica necessariamente, na homogeneização do espaço físico e social com imóveis padronizados, como constatado na Figura 1.

Há um entendimento de que ao construir em local proibido, ferem-se diversas leis de âmbito federal e estadual. Porém, conforme Convenção do referido condomínio, no Capítulo I, Art. 3, é mencionado que em situações de conflito entre a Convenção, o Regimento Interno e as Leis que dispuserem sobre as matérias questionadas, prevalecerão às Leis. E também ressalta que em caso de conflito entre a Convenção e o Regimento Interno, prevalecerá a Convenção.

Em visita ao condomínio e conversa com o síndico, observou-se que das 235 unidades, 85% foram alteradas, principalmente com a adição de coberturas na área do fundo do terreno e a maioria estão fora dos padrões da normatização interna, ressalvados os casos autorizados pela Assembleia Geral.

Vale destacar também que o Art. 39 da Convenção destaca que é proibido

fazer alterações das fachadas da unidade autônoma e pelo Art. 40, fica proibido cobrir as áreas descobertas, alterando a fachada principal das unidades. Nas Figuras 4 e 5, a indicação em vermelho exemplifica elementos construtivos (coberturas em telhas de barro) que caracterizam alterações nas fachadas e consequentemente influenciam os percentuais de ventilação e iluminação definidos pelas normas municipais.

Figura 4 –Exemplo de alteração da fachada por acréscimo de cobertura lateral



Fonte: Os autores.

Figura 5 – Exemplo de cobertura instalada no afastamento frontal e lateral impedindo a ventilação



Fonte: Os autores.

No Regimento Interno, no tópico 4, itens 8 e 9, é destacado a proibição de construção de paredes nas "áreas livres" (porém, não especifica onde ficam essas áreas) das unidades individuais, que ultrapassem a altura dos muros,

bem como estruturas que impeçam a circulação de ar entre as unidades, na qual as coberturas construídas não poderão ultrapassar a altura do telhado do primeiro andar (entende-se o telhado do 1º andar o telhado da cobertura da área gourmet) seguindo o padrão arquitetônico original das casas.

Observou-se que grande parte das edificações possuem vedações verticais nos limites do terreno, conforme indicado nas Figuras 6, 7 e 8, demonstrando o não atendimento ao tópico 4 do regimento e também em desacordo com as leis federais e municipais.

Figura 6 – Cobertura no afastamento lateral com fechamento do muro em vidro



Fonte: Os autores

Figura 7 – Acréscimos de área construída nos fundos dos terrenos, destacado nas



setas vermelhas

Fonte: Os autores

Figura 8 – Coberturas na área dos fundos dos terrenos e fechamentos em vidro nos muros de divisa



Fonte: Os autores

No quadro 1, segue síntase dos acréscimos observados, que estão em desacordo com as legislações pontuadas.

Quadro 1 – Análise das inconformidades construtivas no Cond. Aldeia Parque-Itatiaia, de acordo com as legislações analisadas

Legislações	Inconformidades Construtivas
Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)	DESORDEM no planejamento municipal, em especial: Plano Diretor e disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo
Lei Federal 4.591/1964 (condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias)	ALTERAÇÃO das áreas e frações ideais: foram definidas frações ideais sobre a área total do terreno, incluindo as áreas privativas (coberta e descoberta) e as áreas comuns. Note-se, portanto tratar-se de um conjunto de edificações, não apenas do lote
Lei Federal 3.820/2012 (Plano Diretor Municipal da Serra)	ILEGALIDADE dos Índices de Controle Urbanístico: I – coeficiente de aproveitamento (C.A.) II – taxa de ocupação (T.O.) III – taxa de permeabilidade (T.P.) IV – afastamento frontal V – afastamento de fundos e VI – afastamento lateral
Convenção do Condomínio Aldeia Parque-Itatiaia	DESCUMPRIMENTO DOS ARTIGOS 39 E 40: é PROIBIDO fazer alterações das fachadas da unidade autônoma, incluindo as varandas cobertas e descobertas ou qualquer parte da área comum / é PROIBIDO cobrir as áreas descobertas alterando a fachada principal das unidades
Regimento Interno do Condomínio Aldeia Parque-Itatiaia	DESCUMPRIMENTO DOS ITENS 8 E 9: é PROIBIDO a construção de paredes nas "áreas livres" das unidades individuais que ultrapassem a altura dos muros, bem como estruturas que impeçam a circulação de ar entre as unidades

Fonte: Os autores

Percebe-se que não houve recomendações ou diretrizes claras na Convenção do condomínio relacionada as estratégias passivas: ventilação permanente, iluminação natural e sombreamento, mencionadas na norma NBR 15220 (ABNT, 2003): Desempenho térmico de edificações. Constata-se, por fim, que a ausência de afastamentos obrigátorios acarrentam inúmeros problemas relacionados à qualidade de vida do usuário, bem como ao

desempenho da edificação, resultando em desperdícios energéticos e desconstrução dos conceitos sobre a implantação e utilização de condomínios fechados.

5 CONCLUSÕES

O cenário desejado se constitui numa visão de futuro a ser perseguida pelo planejamento. Por meio de estratégias e projetos, o que implica, portanto, intencionalidade, interfere-se na realidade para alcançar os objetivos desejados.

O caso do Condomínio Aldeia Parque–Itatiaia localizado no município de Serra-ES comprova o uso de soluções arquitetônicas que não previlegiam os condicionantes naturais, ocasionando possível aumento no consumo de energia, entre outros fatores.

A questão da apropriação do espaço livre, observada no condomínio, levanta a questão sobre a possível liberdade na aplicação dos índices urbanísticos em condomínios fechados, na qual a Convenção e o Regimento Interno não definem regras claras e que estejam em consonância com a legislação municipal, resultando em acréscimos de áreas construídas sem a observância dos afastamentos mínimos para iluminação e ventilação natural.

O que se almeja é o estabelecimento de critérios de seletividade para o uso e a ocupação do solo, de modo que os interesses privados não se sobreponham ao interesse coletivo e que se possa construir uma cidade com conceitos e diretrizes ditas sustentável.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15220**: Desempenho térmico de edificações. Rio de Janeiro. 2003.

ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. **Salão do imóvel**. Disponível em: < http://ademi-es.org.br/salao-do-imovel/>. Acesso em: 02 nov. 2017.

BRASIL. Estatuto da Cidade - Lei n. 10257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 15 dez. 2017.

BRASIL. Lei n. 4.591/1964 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 16 dez. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 15 dez. 2017.

Condomínio Itatiaia Aldeia Parque. **Convenção do Condomínio Itatiaia Aldeia Parque.** Vitória, 2010. 21 p.

Condomínio Itatiaia Aldeia Parque. **Regimento Interno do Condomínio Itatiaia Aldeia Parque**. Vitória, 2010. 37 p.

CYRELA. **Aldeia Parque Itatiaia**. Disponível em: <https://www.cyrela.com.br/imovel/aldeia-parque-itatiaia-casa-alto-das-laranjeiras-serra-es>. Acesso em: 29 nov. 2017.

FREITAS, Eleusina Lâvor Holanda de. **Loteamentos fechados**. 2008. 206 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo – Área de Concentração: Habitat), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo (FAUUSP), São Paulo, 2008.

JUNIOR, Carlos Teixeira de Campos. **Planejamento Estratégico Agenda 21 (2007-2027): espaço urbano, habitação e uso do solo**. Prefeitura Municipal de Serra, Serra, 2008.

KAMMEN, Daniel M.; SUNTER, Deborah A. City-integrated renewable energy for urban sustainability. **Science**, Vol. 352, Issue 6288, pp. 922-928, 20 de maio de 2016. Disponível em: <http://science.sciencemag.org/content/352/6288/922>. Acesso em: 18 ago. 2017

RIBEIRO, Rosimery Aliprandi. **Formação sócio-espacial da antiga vila operária de Chico City, Região Metropolitana da Grande Vitória, Espírito Santo**. 2011. 177 f. (Mestrado em Geografia), Universidade Federal do Espírito Santo (UFES), Vitória, 2011.

SERRA (Município). Lei 3.820/2012 de 11 de janeiro de 2012. Dispõe sobre a organização do espaço territorial do município da Serra, conforme determina o disposto no Art. 182, da Constituição federal, e os Arts. 39, 40, 41, 42 do Estatuto da cidade – Lei n. 10.257, de 2001. **SEDUR: Secretaria de Desenvolvimento urbano**. Disponível em: <http://www.serra.es.gov.br/downloads/categoria/plano-diretor-municipal---pdm/10037>. Acesso em: 15 dez. 2017.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESPÍRITO SANTO. **30º Censo imobiliário – Jun/2016**. Disponível em: < http://www.sinduscon-es.com.br/v2/upload/7122016093154_Apresentacao_Censo_JUNHO_2016%20%20Versao%20Imprensa%20%20Sem%20Apresentacao%20Entraves.pdf>. Acesso em: 02 nov. 2017.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. São Paulo: Manole, 2015.