

TUDO O QUE VOCÊ PRECISA SABER PARA COMPRAR SEU TERRENO



Sbruzzi
ARQUITETURA + INTERIORES

INTRODUÇÃO

Tão importante quanto saber como você quer que seja sua nova casa é encontrar o lugar onde ela será construída. A escolha do terreno é um divisor de águas. Se bem escolhido, o lote vai permitir que você materialize a casa que sonha. Senão, você vai precisar criar um novo sonho que caiba nas características do espaço adquirido.

As dimensões, o formato, o relevo, a localização, as normas locais, o entorno... tudo isso impacta diretamente na configuração que sua casa poderá ter, no custo da construção e na sua realização. Aqui você vai entender como os seus sonhos ganham forma dentro de um lote.

01

PENSAR GLOBALMENTE AGIR LOCALMENTE

Para encontrar o espaço adequado ao que você deseja, adote essa velha - e boa - estratégia de começar pela **análise macro**.

Seja qual for a cidade, pense nas **suas prioridades de vida** e defina **onde quer morar**. Qual é a logística do seu dia a dia? Você prefere um lugar mais central, em meio a toda a infraestrutura da cidade, ou mais afastado da área urbana e mais próximo do sossego? Você viaja com frequência e precisa estar perto das vias de acesso às estradas? Tem vontade de economizar ao máximo tempo e dinheiro nos deslocamentos para o trabalho ou para a escola das crianças? Ou, ainda, a vontade de morar perto de familiares e amigos é mais determinante do que os pontos anteriores?

Se você vai construir uma casa na praia ou no campo para relaxar nos fins de semana, feriados e férias, as perguntas serão completamente

diferentes. No litoral, você busca estar próximo ao centro comercial, à alguma praia em específico ou só se realizaria com uma proposta 100% pé na areia? No campo, o mais importante é a área livre ou uma vista de longo alcance? Em ambos os casos, como é para você a questão do acesso e da segurança?

Ter essas respostas permite definir as regiões da cidade que melhor atendem aos aspectos mais valorizados por você - e sua família, se tiver. A partir daí, será possível se focar nas áreas e condomínios onde encontrar um terreno para sua sonhada casa.

Se a intenção é garantir segurança dentro de um condomínio, é interessante considerar ainda quais empreendimentos oferecem a infraestrutura que você deseja. Alguns têm salão de festas, piscinas, quadras, playground, além de outras estruturas para crianças e jovens. Outros estão mais pensados para o público adulto e têm apenas academia, espaço gourmet e piscina, por exemplo.

Após analisar todo esse contexto, você inicia de fato as buscas por um lote.



02

DO TAMANHO DO SEU SONHO

Para encontrar o espaço e as condições que possam acomodar sua nova casa, você precisa saber o que espera dela. O plano é ter uma residência inteiramente térrea ou um sobrado? Quantos quartos serão necessários? Os cômodos devem ser espaçosos ou mais enxutos e funcionais? A área externa pode ser reduzida ou precisará comportar estruturas de lazer, para receber visitas, um belo jardim e até piscina?

Com uma ideia da estrutura desejada é possível fazer uma estimativa do tamanho que a casa terá, ou seja, é possível ter uma medida aproximada de quantos metros quadrados serão construídos. Contar com o auxílio de um arquiteto neste momento é primordial para garantir assertividade na definição do tamanho do lote necessário.

Afinal, uma coisa é a área total de um terreno e outra é o quanto poderá ser ocupado e construído dentro dele. É preciso respeitar as normas de recuo, a taxa de ocupação do solo e o coeficiente de aproveitamento... termos técnicos que poucos sabem do que se trata, mas que regulam toda e qualquer construção. Não obedecer esses fatores obrigatórios significa não conseguir a aprovação nos órgãos competentes para o seu projeto.

Tudo isso poderia ser solucionado com a compra de um grande terreno? Talvez... Mas se o que você deseja é uma casa mais funcional, um terreno menor pode atender às suas expectativas e evitará que você tenha um gasto desnecessário com espaço de sobra. Os terrenos maiores são mais indicados para quem valoriza áreas livres.

Não existe um terreno perfeito que atenda a todos. Para cada necessidade e desejo existe um terreno ideal ou, pelo menos, mais adequado.

Três fatores principais influenciam muito na área disponível para construção e no aspecto formal da sua futura casa:

- a taxa de ocupação do solo,
- o coeficiente de aproveitamento e
- as regras de recuo.

A **taxa de ocupação do solo** aponta quanto da superfície do terreno poderá ser ocupada pela construção. Por exemplo, uma taxa de ocupação de 60% significa que em um terreno de 300 m² apenas 180 m² da superfície do terreno poderão ser utilizados para se construir. Se você quiser uma casa maior do que 180 m², precisará de um segundo pavimento e, portanto, você terá um sobrado. Então, se seu sonho é uma casa térrea de 200 m², ou você terá que rever alguns dos seus desejos ou deverá partir para a busca de um terreno maior que atenda a essa sua prioridade.

O **coeficiente de aproveitamento**, por sua vez, define o máximo de metros quadrados que podem ser construídos naquele lote. Neste conceito, não importa só a superfície do terreno, mas o total da construção dentro do terreno. Se o coeficiente de um condomínio ou área urbana é 2, por exemplo, quer dizer que em um suposto terreno de 300 m², o máximo que se poderá construir será uma casa de 600 m².

Já o **recuo** determina a que distância a construção precisa estar da frente, das laterais e do fundo dos limites do lote. E elas variam para terrenos localizados em meio de quadra, em esquina e ao lado de áreas verdes.

É a prefeitura que define esses três fatores por meio do seu zoneamento urbano. Mas os condomínios geralmente têm regulamentos internos com normas diferentes - contanto que não sejam valores menores dos da prefeitura - para garantir, por exemplo, que sobrem mais áreas verdes entre as casas.

Parece complexo e, em parte, é mesmo. Um arquiteto experiente consegue prever facilmente as dimensões aproximadas de uma casa - fazendo o

chamado **estudo de massa**. Ele pode avaliar dentro das normas de recuos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento se as expectativas que você tem para seu futuro lar cabem no terreno que você gostou.

Sem ter essas informações é muito comum se comprar gato por lebre. Em alguns casos, o terreno pode parecer enorme, mas seu potencial construtivo é, na verdade, menor do que o de outro terreno com dimensões mais reduzidas. Se não se quer área livre, esses recuos obrigatórios significariam “perder” parte do terreno, porque esses trechos terão que ficar como área livre.

Definir a estrutura desejada e os pontos que você mais valoriza na nova casa permite entender se as características do terreno estão adequadas aos objetivos que você quer atingir com ela.

Aí entra novamente a habilidade do arquiteto para reverter essas supostas perdas. Um bom projeto vai fazer com que essas áreas valorizem ainda mais sua nova casa. Por exemplo, ao colocar em uma suíte master uma porta grande voltada para um corredor lateral de recuo com um belo jardim, cria-se um espaço externo que dá sensação de amplitude ao quarto e traz para dentro do ambiente uma vista mais do que agradável.

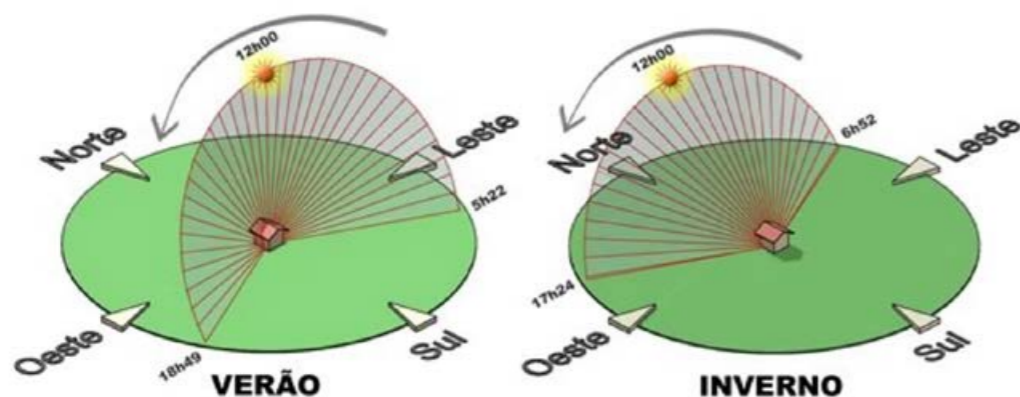


03

BUSQUE UM NORTE

Nem só de cálculos e metragens se faz uma escolha. Vencidas as **questões técnicas** apresentadas até aqui, ainda há mais elementos que devem ser avaliados na hora de escolher um terreno. É preciso checar se relevo, tipo de solo, posição e entorno vão viabilizar o **conceito do seu projeto**.

Entender a **orientação solar** do terreno significa literalmente encontrar um Norte para guiar seus planos! Isso porque o Norte é a face que receberá luz direta na maior parte do dia durante o ano inteiro. O Sol nasce no Leste e se põe no Oeste, mas ele sempre se mantém com uma inclinação para o Norte - no verão, ele incide a pouco menos de 90 graus e, no inverno, a cerca de 45 graus em relação à superfície da Terra.



A posição e distribuição dos cômodos da casa em relação ao terreno é o que vai definir se ela será mais quente ou mais fresca e se terá uma boa iluminação natural ou se será mais escura. A incidência do sol afetará no conforto térmico e até mesmo na economia com energia elétrica.

O mais indicado é que os quartos recebam o sol da manhã e áreas de menor permanência, principalmente as externas, fiquem com o sol da tarde. Em termos práticos, se você deseja uma piscina nos fundos, seu terreno precisa receber o sol da tarde nos fundos ou será preciso rever a posição da piscina, se não quiser que ela fique a maior parte do tempo na sombra.

O **relevo do lote** é outro pilar essencial para sustentar suas expectativas. O relevo pode ser plano, em aclave ou em declive, de acordo com a sua altura em relação ao nível da rua de acesso ao terreno. Em caso de terrenos inclinados é quase nula a possibilidade de uma casa ser térrea, a não ser que se considere um investimento em terraplanagem, aterro e estrutura.

Para aproveitar o desnível, a casa deverá ser feita em diferentes andares, e necessariamente terá escadas (ou, no mínimo, rampas), o que é pouco indicado para quem tem mobilidade reduzida ou pretende envelhecer ali.

Além disso, os terrenos muito inclinados costumam demandar cortes, muros de arrimo e contenções que vão aumentar o custo da obra. Por outro lado, costumam oferecer uma vista bem mais interessante do que os terrenos planos e, se este é um aspecto que você valoriza, muitas vezes, vale o investimento extra.

Também é determinante pro seu projeto e orçamento levar em conta o **tipo do solo**. São raros os solos que inviabilizam uma construção, mas dependendo se é mais arenoso, pedregoso ou encharcado, mais custos somará à fundação. E, dependendo do caso, pode levar a gastos excessivos ou até impraticáveis. Para se ter uma ideia inicial, basta perguntar informações a respeito disso aos vizinhos - o que não substitui a sondagem do solo, um procedimento com um custo relativamente alto.

O mais elementar, completando o tripé estrutural, o tipo do solo é base determinante para que o projeto fique dentro do seu orçamento.

04

O CÉU É O LIMITE

Depois de olhar com tanta atenção para o chão, é hora de levantar a vista e analisar o entorno do terreno: sua localização dentro do bairro ou condomínio, os vizinhos, alguns aspectos limítrofes e os elementos naturais do próprio lote.

A **localização do terreno** dentro do condomínio ou do bairro fala da sua segurança e da movimentação a que está exposto. Um lote em meio de quadra, por exemplo, trará mais segurança do que os que estão situados nas divisas do condomínio - e isso impacta, inclusive, no valor do terreno.

Ruas mais largas e principais vão sempre representar acesso mais rápido e maior circulação. Assim como quando se está próximo a áreas de lazer e de atividades coletivas.

A **privacidade** dentro da sua própria casa também vai depender muito da vizinhança. Prédios, janelas de sobrados ou sacadas das casas próximas podem estar “olhando” pra o seu terreno. Ou pode ser ainda que o seu desejo de um terraço fique com a vista impactada ou limitada pelo que já está construído ao redor ou o que possa vir a ser construído ao lado. E lembre-se: não é só quem perde a privacidade que se sente mal, mas quem tira a privacidade do outro também se sente mal.

Ter vizinhos já estabelecidos é, na maior parte dos casos, bem positivo, porque as condições gerais já estão dadas. Quando os terrenos próximos ainda não estão ocupados, não se tem nenhum controle sobre o que virá. É possível imaginar alguns cenários e procurar se proteger do pior, mas serão sempre suposições.

Muitas vezes esquecidas, as bocas de lobo em frente ao terreno e



as árvores da calçada ou de dentro do terreno também impactam no projeto. Além de não ser esteticamente atrativa, a boca de lobo é foco de barata e, por consequência, de escorpião, e reduz as alternativas para o acesso da garagem - já que é proibido guiar rebaixada sobre boca de lobo.

Já as **árvores** podem ser uma vantagem para o projeto, mas é preciso que se avalie caso a caso. Afinal, o desenho do seu novo lar terá que acomodar esses outros moradores, porque, a partir de determinado porte, as árvores não podem ser cortadas, e geralmente não é viável transplantá-las.

05

MENOS ÓBVIO, MAIS VALORIZADO

Os terrenos que saem do padrão - ou seja que não são retangulares em meio de quadra - podem assustar alguns compradores, mas têm grandes chances de serem ótimos negócios.

Um **lote de esquina** tem menos vizinhos, está mais bem servido de iluminação e ventilação e tem maior área fazendo limite com a rua. Essa área maior de acesso permite uma entrada independente para uma área gourmet, por exemplo, evitando a circulação dentro de casa, assim como possibilita diferentes localizações para a garagem.

Os **terrenos irregulares** (aqueles que não são retangulares) em geral, seja em meio de quadra ou em esquina, costumam ter bom potencial para projetos diferenciados. Dão maior liberdade para a criação de espaços únicos e de fachadas mais interessantes. Para os arquitetos isso é uma satisfação extra, para sua casa representa mais destaque

e visibilidade e para você - o futuro proprietário - significa uma maior valorização de mercado.

A compra desses tipos de terreno, entretanto, não deve ser feita sem a assessoria de um arquiteto, para que não se torne uma grande furada.

Essas são as principais questões a serem avaliadas na hora de escolher o lote onde você vai construir sua nova casa. É bom ter em mente que um terreno, na maioria das vezes, não terá tudo o que você espera. Por isso é fundamental elencar suas prioridades para poder identificar se os pontos fortes de dado terreno atendem a elas. Será como colocar numa balança de um lado seus desejos e do outro as características do lote.

Um bom arquiteto poderá sugerir soluções para minimizar os pontos fracos de um terreno por meio de **artifícios de projeto** e apontará os melhores caminhos para explorar seus pontos fortes. Mas, a palavra final na escolha deverá sempre ser sua!

DE PAPEL PASSADO

Para evitar problemas, antes de assinar a papelada, é fundamental verificar se o terreno onde você quer se instalar está com a documentação toda em ordem. Isso vale, inclusive, para lotes em condomínios estabelecidos. Solicite sempre a Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienações, no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da cidade em que fica o lote ou por meio dos serviços de cartório oferecidos pela internet. Nessa certidão constam todas as informações do imóvel, como todo o histórico dele, a descrição exata dos limites do terreno, os dados do atual proprietário, e se existe alguma restrição (penhora ou hipoteca, por exemplo). Confira também se estão em dia os pagamentos do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) ou ITR (Imposto Territorial Rural) e, se for o caso, as mensalidades do condomínio.



Sbruzzi

ARQUITETURA + INTERIORES



(12) 3629.5371



(12) 99661.5550



sbruzziarquitetura@gmail.com



@sbruzziarquiteturaeinteriores



@ sbruzziarquiteturaeinteriores



sbruzziarquitetura.com.br