

## **<sup>1</sup>CONDOMÍNIO HORIZONTAL: Normas e projeto de implantação no município de Boa Esperança - MG**

**Michael Wallace Baldoni<sup>1</sup>**

**Geisla Aparecida Maia Gomes<sup>2</sup>**

### **RESUMO**

“A forma como ocorreu o processo de urbanização, juntamente com o crescimento das cidades implicou na precariedade nas formas de habitar do homem. Todo esse processo resultou mudanças” (MONTEIRO; VERAS, 2017). Pensando nessa estrutura urbana das cidades e em transformações no modo de morar da população, o grande desafio da demanda habitacional em centros urbanos na atualidade necessita de soluções que melhorem a qualidade de vida, e atendam a uma procura por alternativas mais adequadas e satisfatórias em habitações. Como problema de pesquisa, este estudo indaga: “Como é o processo de estruturação para a implementação de condomínios horizontais no município de Boa Esperança, levando em conta a legislação vigente (2021)?”. Dentre as hipóteses trabalhadas: Existem diversos entraves burocráticos para a implantação de um condomínio horizontal bem como sua regularização. Assim como, uma nova lei local sobre loteamentos apresenta benefícios pontuais a esses projetos. O estudo analisa, diante de uma pesquisa exploratória, o processo de execução dos chamados condomínios horizontais, assim como entraves, investigando atores que participaram diretamente desse processo. O estudo apresenta em seus objetivos: compreender a implantação prática considerando o plano diretor vigente do município. Verifica-se, portanto, os benefícios gerados às incorporadoras e as consequências ocasionadas, gerando uma importante fonte de consulta para pessoas que irão passar por esses processos, sanando dúvidas. A motivação fundamental para tratar sobre esse tema, se deve ao fato de que há uma grande demanda por essa modalidade de empreendimento (Cezar, 2018) até mesmo em regiões do interior, fazendo com que sejam realizados investimentos por várias empresas nesse segmento, em observância à demanda do mercado imobiliário atual.

---

<sup>1</sup> Michael Wallace Baldoni - Graduando em Engenharia civil

<sup>2</sup> Geisla Aparecida Maia Gomes. Engenheira Civil, Mestranda em Estatística Aplicada. Docente no Centro Universitário do Sul de Minas

**Palavras-chave:** Condomínio horizontal. Normas e projeto de implantação. Viabilidade.

## 1 INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, os centros urbanos testemunharam uma intensificação nas atividades, acarretando problemas. “A intensidade da urbanização brasileira e a falta de um planejamento urbano trouxeram algumas consequências, como problemas de mobilidade urbana”. (MONTEIRO; VERAS, 2017) Aspectos como aumento na quantidade de automóveis, falta de transporte público eficaz, e saneamento básico necessário, são problemas evidentes, gerando a necessidade de ações específicas segundo Monteiro e Veras, 2017.

Tal fato contribui ainda mais para o adensamento de edificações e um processo acelerado de verticalização desses centros urbanos, com predomínio de superfícies impermeáveis bem como a significativa redução de áreas verdes, que invariavelmente incide em modificações críticas sobre a utilização do solo urbano.

Os condomínios horizontais fechados se mostram como uma alternativa viável para solucionar o grande desafio da demanda habitacional dos centros urbanos na atualidade, haja vista o elevado detrimento das condições e da qualidade de vida nos centros urbanos contemporâneos e atendendo a uma procura por alternativas mais adequadas e satisfatórias de habitações (TRAMONTANO, SANTOS, 2010).

Trata-se de uma nova concepção de moradia relacionada ao ideal micro comunitário, que atende aos anseios da sociedade atual promovendo sensação de segurança, que, principalmente em grandes centros urbanos, apresenta-se como uma das justificativas pela opção dessa modalidade de moradia (DELICATO, 2008).

Dessa forma, o objetivo geral da pesquisa é compreender a implantação prática desses condomínios horizontais, diante de uma pesquisa exploratória e coleta de dados em entrevista de profundidade, especificando o processo de execução desses empreendimentos em uma cidade do interior de Minas Gerais.

Como objetivos específicos, considera-se o plano diretor vigente do município, gerando uma importante fonte de consulta para pessoas que irão passar por esses processos burocráticos, sanando dúvidas, servindo como pesquisa documental. Serão realizados apontamentos de viabilidade, verificando os benefícios gerados pelas incorporadoras e problemas ocasionados.

Segundo Cezar (2018) a motivação fundamental para tratar sobre esse tema se deve ao fato de que há uma grande demanda por essa modalidade de empreendimento. Essa questão implica na realização de investimentos por várias empresas atuando no

segmento de condomínio horizontal em observância à demanda do mercado imobiliário na atualidade.

O crescimento na demanda por essa modalidade, movimenta a cadeia econômica como um todo, gerando empregos diretos e indiretos, já que a construção civil é um parâmetro importante nos índices de crescimento econômico do país. Cezar (2018) apresenta em sua tese informação de que o lançamento do Empreendimento Shopping Cidade Jardim, gerou mais de 1.600 empregos diretos.

Entretanto, o tema gera sua importância também com relação aos processos de concepção, planejamento e execução de obras bem como a observância dos preceitos legais e documentais no âmbito burocrático de modo a regularizar o empreendimento.

Portanto, fica claro a necessidade de que o gestor se atente para todas essas questões no sentido de ter uma noção exata dos processos e da viabilidade social do empreendimento pensando em seus benefícios, levando em consideração tais aspectos apontados.

## **2 REVISÃO DA LITERATURA**

A atividade urbana vem experimentando um aumento significativo principalmente nas últimas quatro décadas (MONTEIRO; VERAS, 2017).

Segundo Costa (2005), os condomínios horizontais residenciais fechados surgiram como uma solução efetiva para resolver a situação habitacional dos centros urbanos contemporâneos, considerando o grau de detrimento da qualidade de vida principalmente nas grandes cidades, e devido ao aumento de procura por modalidades que se colocassem como alternativa para a ocupação e habitação das mesmas (COSTA, 2005).

Trata-se de uma nova modalidade de moradia, em que um determinado bairro é totalmente cercado por muros e uma portaria de acesso controlado. Dentro dos condomínios, os moradores possuem lotes e residências individuais e uma área de convivência comum composta por clubes e quadras onde todos são sócios proprietários comum desse espaço. Essa forma de moradia se relaciona ao ideal de concepção micro comunitária, favorecendo a de sensação de segurança com aspectos práticos, como por

exemplo, a utilização de um sistema de vigilância. A construção é planejada para favorecer a individualidade e valorização de certas regiões<sup>3</sup> (informação verbal).

É importante que o projeto siga as diretrizes específicas preceituadas pelas leis federais e municipais. Bem como o código de obras, o plano diretor e as legislações pertinentes serão anexadas neste estudo segundo a proposta de recorte de tema; o estudo é realizado no município de Boa Esperança, MG.

É importante que se cumpra certificações que tratam sobre a qualidade ambiental que tem sido uma tendência forte em todo o mundo, mostrando a necessidade de uma abordagem específica para cada caso em particular, onde as ideias e concepções, bem como as adaptações necessárias, sejam condizentes com o que preleciona o regramento jurídico ( COSTA 2005).

Com isso, a idealização deste condomínio, se baseará nos principais conceitos idealizados no âmbito da Engenharia Civil, a nível federal e da legislação específica vigente no município de Boa Esperança, MG. Essa lei municipal se refere ao parcelamento de solo, garantindo a viabilidade legal de implementação em certas regiões, abrindo portas para a entrada de incorporadoras em um mercado local.<sup>4</sup>

A crescente demanda por essa modalidade de empreendimento resultou no crescimento da quantidade de obras, que, por seu turno, consiste em uma necessidade premente de se proceder a investimentos para a produção e entrega de tal produto, maximizando os resultados sobre prazos, custo e a sua qualidade.

É fato que inúmeras famílias atualmente, têm optado por essa modalidade de empreendimento na busca de uma conciliação entre segurança em moradia de um lugar reservado (condomínio fechado) e da mesma forma a oportunidade de maior privacidade, liberdade e porque não, qualidade de vida. “O condomínio, sua produção e, principalmente sua propaganda, tiveram um papel importante na produção da ideologia de segurança, privacidade e exclusividade e homogeneização social.” (CEZAR, 2018, p.55).

Os condomínios residenciais de casa ensejam o atendimento a todas as expectativas anteriormente mencionadas dos seus moradores, possibilitando um produto que apresenta um custo relativamente menor em comparação com a execução de uma única casa, ou seja, torna-se viável por conta do volume a possibilidade de redução de

---

<sup>3</sup> Informação fornecida pelo Engenheiro responsável pela obra, Anderson Felizali Barbosa, no dia 13 de Novembro, 2021.

<sup>4</sup> Informação fornecida pelo Engenheiro responsável pela obra, Anderson Felizali Barbosa, no dia 13 de Novembro, 2021.

custos fixos bem como a racionalização no processo de construção. Entretanto, visando o atendimento de exigências de clientes, segue com a tendência de personalização do “layout” e de acabamentos ( AMADEI PEDROSO; MONTEIRO 2018).

Um bom exemplo do crescimento de demanda por esta modalidade de empreendimento, relaciona-se com a necessidade de se construir empreendimentos em cidades pequenas como Boa Esperança e no projeto que apresenta-se neste estudo, onde o condomínio fechado visa atender aos anseios de seus clientes nesta localidade, ainda que a mesma não apresente as dificuldades e os desafios de grandes centros urbanos, como violência, acesso à escolas, comprometimento da qualidade de vida entre outros. Essas informações são retiradas diante da realização da pesquisa exploratória de campo, visto a proximidade do pesquisador e do Engenheiro responsável pela obra estudada (objeto de pesquisa) com a cidade. Boa Esperança, MG segundo dados do IBGE (2020) tem cerca de 40.219 habitantes.

## **2.1 Aspectos legais do condomínio horizontal de casas**

Discutindo-se o aspecto legal dos condomínios horizontais de casas, a exemplo do que se apresenta neste estudo, verifica-se que a Lei nº 4.591/1964 faz menção em seu artigo 8º a respeito do condomínio de casas térreas ou assobradadas, denominado de condomínio horizontal, condomínio deitado, condomínio atípico ou ainda, condomínio horizontal de casas, que se trata do termo empregado neste estudo por apresentar-se como o mais utilizado e natural. É algo bastante frequente a confusão entre condomínio vertical e de casas com o de lotes, bem como a nomenclatura aplicada de maneira indiscriminada em relação a esses imóveis.(COSTA, 2005).

Em se tratando do condomínio horizontal de casas, o incorporador realiza a venda em projetos prontos ou que ainda serão executados, pode também ser realizando a venda unicamente dos lotes. Cada imóvel (casa) seja térrea ou assobradada, apresenta-se como uma unidade autônoma, possuindo inclusive matrícula própria. Existe regulamentação em relação à utilização dos espaços comuns através de uma convenção de condomínio que será estabelecida a partir do momento que as pessoas estiverem habitando os imóveis que foram comprados. Existe, ainda, regulamentação em relação à utilização de espaços comuns que não formam a unidade autônoma, mas os proprietários das unidades autônomas assumem a condição de co-proprietários de frações ideais em relação aos espaços comuns (COSTA, 2005).

Nota-se aqui equívoco na redação, pois não existem “condomínios horizontais ou verticais”. Há confusão, entre os leigos, ao chamar de horizontais os condomínios de casas (que seriam horizontais), em comparação com os prédios (que então seriam verticais). Na verdade, a expressão condomínio horizontal, ainda presente em leis de vários países, é o próprio condomínio edilício como um todo. Segundo Caio Mário, a construção “em planos horizontais”. (CÂMARA, 2018, p.04).

Assim, a expressão “condomínio horizontal” é algo que soa mais natural para o leigo, utilizando um sentido literal do termo. Entretanto, várias pessoas questionam esse tipo de raciocínio dizendo que é preciso observar a maneira de como se separam unidades autônomas ou planos, e que a nomenclatura é bem mais complexa do que um raciocínio simplista.

Tendo a conceituação horizontal ou vertical que não se encontra descrita fielmente nos principais regramentos jurídicos que regulamentam o tema (4.591/1964, 6.766/1979 e Código Civil), estabelece-se a definição de condomínio horizontal de casa para fazer menção à condomínios de casas o que é mais usual.

Ainda que o atual Código Civil tenha promovido alterações em determinados dispositivos constantes na lei nº 4.591/1964, a partir do momento que faz previsão em um Capítulo que chamou de “Do Condomínio Edilício” (art. 1331 e seguintes), compreende-se que o teor do artigo 8º da lei 4.591/1964 ainda segue em vigor uma vez que não houve disposição que se sucede em contrário ao Código Civil.

Somente os artigos 8º e 68º da Lei nº 4.591/64 tratam sobre o condomínio horizontal de casas. Ainda, a Lei de Condomínios e Incorporações (4.591/64) apresenta em suas motivações a regulamentação do condomínio em unidades autônomas sobrepostas em edifícios contando com vários andares.

Passou a ser incumbência da doutrina e jurisprudência jurídica a responsabilidade de tratar sobre a delimitação do que se concebe por um condomínio de casas.

Na opinião de Costa (2005), relacionando-se o Código Civil de 2002 e o artigo 8º da Lei nº 4.591/64, no condomínio horizontal de casas, tem-se por objeto de venda a constituição de uma casa térrea ou assobradada, que vai implicar na unidade autônoma do condomínio, ainda que ele integre esta unidade a uma área de terreno para jardim ou quintal. Segundo o autor, o quintal ou jardim que fazem parte dos imóveis não se trata de uma propriedade exclusiva, mas somente a construção.

Segundo o regramento jurídico, extrai do teor da alínea “a” do artigo 8º, *in verbis*:

[...] em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades. (BRASIL, 2002).

Este mesmo raciocínio encontra-se disposto em outras alíneas do artigo. Logo, não é possível a existência do condomínio horizontal de casas bem como outras espécies de áreas exclusivas em um determinado condomínio, além de sua construção.

Autores jurídicos como Maria Helena Diniz observa esta mesma linha de raciocínio, a partir de sua explicação para o que ela fala sobre a diferença entre edifício (denominado pela autora de propriedade horizontal) e condomínio horizontal de lotes (que faz referência enquanto condomínio deitado), a saber:

Enquanto na propriedade horizontal dada unidade autônoma (apartamento, sala ou loja) está vinculada à fração ideal do terreno e às partes comuns, no condomínio deitado tem-se uma unidade autônoma, uma parte do terreno edificado, uma parte de terreno reservada para jardim e quintal e a fração ideal sobre o que constitui o referido condomínio. (DINIZ, 2008, p. 108).

Na opinião de Gruber (2015) para que haja a aprovação do empreendimento no registro de imóveis, demanda-se que o incorporador realize a construção ou ao menos apresente a planta do projeto que já conte com a devida aprovação da prefeitura de cada um dos imóveis ou casas que deverão ser construídas enquanto unidades autônomas, arcando com o ônus e responsabilidade da construção de áreas comuns e infraestrutura, existindo ainda a possibilidade de discussão em relação da transferência do ônus da construção da casa para o futuro proprietário.

É importante destacar que áreas privativas comuns, bem como as respectivas frações ideais precisam encontrar-se devidamente definidas, pelo fato de não poder existir quaisquer alterações em termos de área (o que resultaria em diferente fração ideal) sem que se contasse com o consentimento de todos os demais condôminos. Trata-se de um processo muito parecido com a incorporação de um edifício.

Em relação ao gerenciamento legislativo e a capacidade de legislar sobre os condomínios horizontais, o Poder Público Municipal é plenamente competente para gerir espaços urbanos. Os regramentos que embasam tal entendimento encontram-se encontrados nos artigos 5º inc. XXII e XXIII, 30 inc. I e VIII, 182 § 1º e 2º da Constituição da República Federativa do Brasil, bem como os arts. 2º, 4º e 39 da Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades). (BRASIL, 2001).

Em se tratando da competência municipal, sustenta Paiva que:

No que concerne à matéria urbanística, o papel legislativo da União Federal resume-se à edição de normas gerais, cabendo aos Estados e ao Distrito Federal disciplinar normas regionais pertinentes, suplementares àquelas definidas pela União (art. 24, I). Quanto aos municípios, mesmo que tal competência suplementar não lhes coubesse, como de fato lhes cabe, ainda assim restaria garantido seu poder de legislar sobre a matéria, já que a conjugação dos incisos I e VIII do art. 30 com o art. 182, todas da CF/1988, lhes atribui papel importante na normatização urbanística (PAIVA, 2009, p. 8).

Ambas partem do princípio da não aplicabilidade do Decreto-Lei nº 271/1967 que se encontra revogado, uma vez que o decreto-lei trata-se de legislação federal, e, acompanhando a lógica, tem autorização aos condomínios horizontais de lotes ainda que não haja legislação municipal, levando-se em conta o Decreto-Lei 271/67 que ainda está em validade.

No seu livro *Direito Urbanístico Brasileiro*, Silva (1997, p. 313-314) se posiciona repudiando a figura do condomínio de lotes, partindo da sustentação de sua inexistência conforme o regramento jurídico da década de 90, constituindo um modo distorcido e deformado de especulação imobiliária, onde o incorporador pensa estar liberado do cumprimento de tais limitações, ônus e obrigações que o Direito Urbanístico impõe e que são partes especificamente da Lei nº 6.766/1979, que é claramente mais rigorosa que a Lei nº 4.591/64.

Em 11 de julho de 2017 o congresso aprovou uma lei específica onde estabelece todos os critérios sobre condomínios horizontais alterando o nome de condomínio horizontal para loteamento de acesso controlado nos termos:

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestre ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (NR,2017).

O legislador considerou a possibilidade de vedar o fechamento com muros e incluiu o parágrafo 4º ao artigo 4º da Lei 6.766/79 (artigo 78 da Lei 13.465/17), nos termos:

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros” (NR).

A Lei 13.465/17, denominada Lei da Reurb, em seu artigo 58, inclui também o “condomínio de lotes”, através do artigo 1.358-A ao Código Civil, com a seguinte redação:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Na cidade de Boa Esperança, MG, em 2018 foi criada e aprovada pela câmara a lei nº 4751 que regulamenta o uso e parcelamento do solo para condomínio horizontal. Dispõe sobre parcelamento do solo urbano e controle de expansão urbana no município de Boa Esperança, revoga a Lei municipal nº 4126 de 29/05/2014 e dá outras providências. ( Lei nº 4751, 2018).

Considerando e acreditando que, confirmado pelo Supremo Tribunal Federal os dispositivos da Lei da Reurb, ao julgar as ADIs 5.771, 5.787 e 5.883, a questão deverá ser resolvida no sentido de autorizar o condomínio de lotes para construção de casas, ou loteamento de acesso controlado, e também a cobrança da taxas condominiais, de maneira a aprovar “loteamentos fechados” podendo regularizar os já existentes.

### **3 MATERIAIS E MÉTODOS**

As leis são importantes para definir toda a burocracia envolvida e toda a diretriz operacional na execução prática do projeto. Saber esses pontos garante a facilidade de aprovação nos órgãos competentes. Essa investigação foi realizada com a colaboração do procurador geral do município, Dr. Paulo Henrique Mazzoni Mota, em Novembro de 2021. Foi gerado um documento com dados coletados, em que o plano diretor foi discutido e as informações relatadas a fim de filtrá-las.

Trata-se de uma pesquisa qualitativa, descritiva e exploratória baseada na revisão da literatura por meio de uma investigação integrativa sobre o tema proposto e o projeto de execução de um empreendimento imobiliário na cidade de Boa Esperança, MG.

No âmbito da revisão de literatura procedeu-se a investigação realizada, apontando o processo de execução do projeto segundo o engenheiro responsável e os apontamentos da necessidade de implantação dos condomínios horizontais, com consulta a doutrinas jurídicas, bem como ao regramento jurídico do município de Boa Esperança, MG, que norteia esse tipo de construção.

Denota-se que processo de revisão de literatura demanda a descrição de forma sucinta de inúmeros tópicos ensejando um melhor entendimento a respeito do tema proposto. Trata-se do passo inicial para configuração do conhecimento científico, uma vez que por meio de tais procedimentos em prol da construção e do aperfeiçoamento do conhecimento científico, irão surgir novas teorias, possibilitando uma série de oportunidades para que outros estudos venham a aprofundar ainda mais o tema proposto (FERRACINI; BORGES FILHO, 2020).

No aspecto qualitativo prático, verifica-se que o estudo cuidou de descrever detalhadamente a concepção do projeto do condomínio horizontal, foco deste estudo. Foi descrito aspectos fundamentais da obra, desde seu planejamento até a execução e conclusão dos imóveis conforme ilustrado em figuras, plantas baixas e fotos do local, dando uma dimensão concreta ao leitor do que foi de fato realizado.

Os condomínios residenciais de casa ensejam o atendimento a todas as expectativas anteriormente mencionadas dos seus moradores, possibilitando um produto que apresenta um custo relativamente menor em comparação com a execução de uma única casa, ou seja, torna-se viável por conta do volume a possibilidade de redução de custos fixos bem como a racionalização no processo de construção. Entretanto, visando o atendimento de exigências de clientes, segue com a tendência de personalização do “layout” e de acabamentos.

Um bom exemplo do crescimento de demanda por esta modalidade de empreendimento, relaciona-se com a necessidade de se construir empreendimentos em cidades pequenas como Boa Esperança e no projeto que se apresenta neste estudo. Em que, o condomínio fechado visa atender aos anseios de seus clientes nesta localidade, ainda que a cidade não apresente as dificuldades e os desafios de grandes centros urbanos, como violência, acesso à escolas, comprometimento da qualidade de vida entre outros.

#### **4 RESULTADOS E DISCUSSÕES**

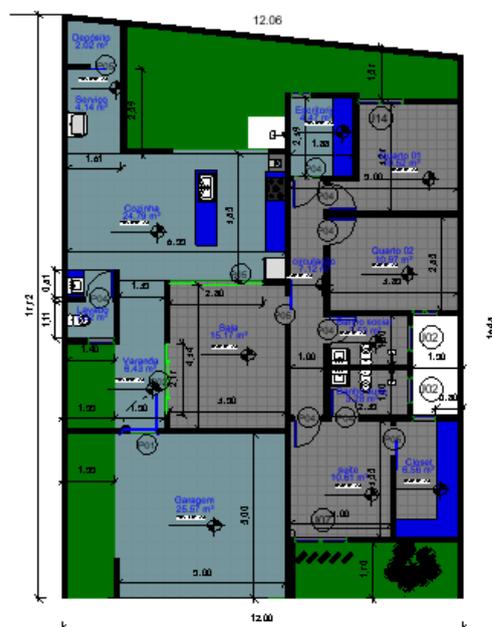
Para demonstrar os resultados, tem-se o projeto que foi cedido pelo engenheiro Anderson Felizale Barbosa. A obra em si, já é o próprio resultado, pois foi completamente viabilizada, passando por todo trâmite descrito ao longo desse artigo científico. Por se tratar de um condomínio onde os lotes são vendidos individualmente para proprietários e construtoras, não necessariamente as casas são construídas em sequência e isso implica numa ausência de repetição de atividades.

#### 4.1 Do papel à execução, etapas importantes do projeto, dados práticos

O condomínio horizontal de casas possibilita a realização de um trabalho que implica em várias frentes, mas que demanda que se mobilize um volume expressivo de materiais o que poderá implicar em baixo índice de reaproveitamento (como no caso das fôrmas de madeira), bem como é necessário contar com um número expressivo de trabalhadores por um período de curto prazo, o que de certo modo, praticamente anula tal possibilidade.

Exemplificando o comentário anterior, ilustra-se na figura um modelo de projeto de casas existentes no condomínio em questão de na cidade de Boa Esperança.( figura 1).

Fig. 1 - Planta de pavimento térreo



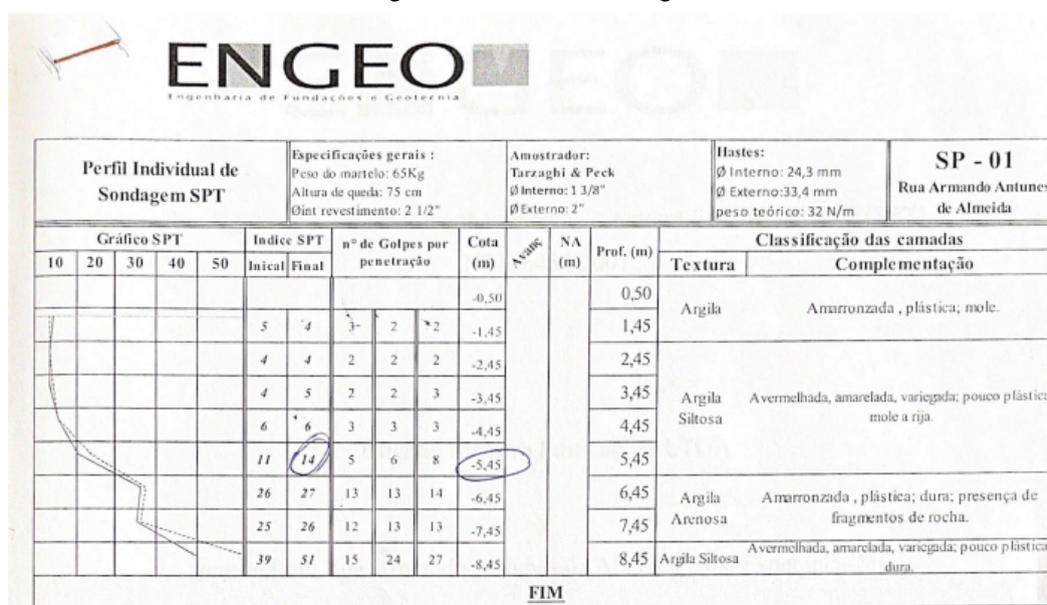
Fonte: Baldoni edificações. Acesso em 06/11/2021.

Por isso, é importante que se proceda ao planejamento do que será realizado e preferencialmente bem detalhado de modo a evitar a ocorrência de desperdícios de material e de tempo nas construções. No empreendimento realizado na cidade de Boa Esperança, as construções se fazem pelo sistema de alvenaria convencional de concreto armado (anexo 1 e 2).

#### 4.1.1 Projeto de Fundações

Para a realização deste condomínio em área privilegiada do município de Boa Esperança, foi necessária a avaliação do solo por meio de um ensaio de sondagem tipo SPT (*Standart Penetration Test*) para que fosse indicado o tipo de fundação ideal para cada residência. A Figura 2 ilustra o resultado da sondagem.

Fig. 2 - Resultado da sondagem



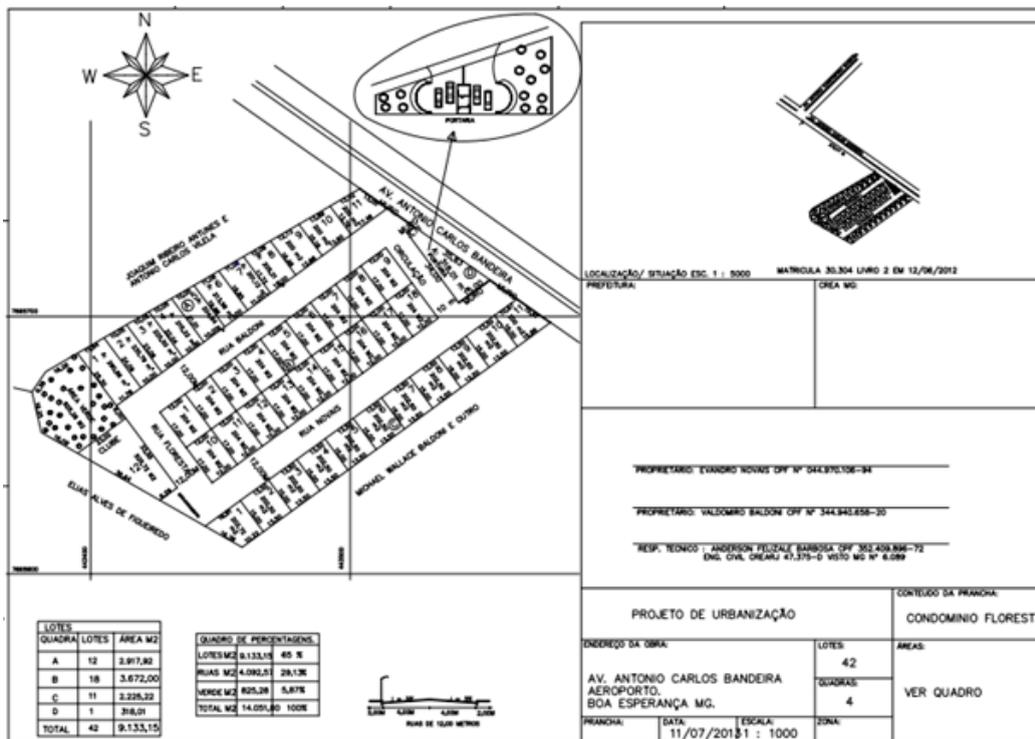
Fonte: ENGEO, 2013

Por meio do ensaio realizado é possível observar que o solo impenetrável foi alcançado na cota de -8,45m. Profundidade máxima necessária para atender as construções residenciais de pequeno porte para a qual o condomínio foi projetado.

Vale salientar que todo o processo de construção recebe o acompanhamento pelo engenheiro responsável pela obra e a fiscalização pela prefeitura do município, Além disso, todos os projetos são avaliados para posterior aprovação e liberação de alvará para construção.

A seguir, fotos reais do empreendimento encontram-se em anexo para melhor ilustrar o que de fato será feito neste projeto. (anexo 3) Logo a seguir, está exemplificado o modelo de projeto de condomínio horizontal, para aprovação no município e para execução: (Fig 3 )

Fig.3 – Projeto de loteamento



Fonte: Anderson Felizale Barbosa – eng. Civil 06/11/2021.

### 4.1.2 Projeto de Estrutura

O condomínio é constituído de 42 unidades de lotes, agrupadas em 03 quadras. Foram projetadas 2 unidades, sendo uma destinada para portaria (anexo 4) e uma destinada para o clube recreativo (anexo 5), ambas sendo áreas comuns para os condomínios. As demais 40 unidades distribuídas entre as 3 quadras, A, B e C são para edificações de casas térreas ou assobradadas.

O incorporador reservou uma parte do empreendimento para venda apenas de lotes, onde o comprador constrói suas casas com seus próprios engenheiros e arquitetos e outra parte para construção e entrega de casas prontas.

### 4.1.3 Projeto de Instalações hidráulicas

Da mesma forma como se procede em outras atividades para construção de uma casa, o projeto de instalação hidráulica de um condomínio é obrigatório como normas municipais e sua apresentação se faz necessária até a sua execução e vistoria final no final da obra para aprovação da instalação hidráulica. (Anexo 6 e 7).

Como forma de melhorar e obter maiores ganhos em termos de produtividade e qualidade, utiliza-se o sistema de tubos pvc nesta modalidade de empreendimento.

Além de apresentar bons resultados em termos de economia com mão de obra, o tubo de pvc apresenta grande resistência, corrosão química e eventuais impactos. Apresenta ainda boa flexibilidade ensejando a passagem da caixa de distribuição direcionada ao ponto de consumo, através de tubos guia.

Caracterizam-se ainda pela resistência, maleabilidade e flexibilidade não existindo chance de vazamento, uma vez que se trata de um tubo contínuo, com emendas desde o abastecimento até o ponto de consumo. Sua utilização facilita eventuais alterações em layout e nas personalizações que os clientes sempre solicitam.

#### **4.1.4 Projeto de Arquitetura**

Nos condomínios horizontais também são oferecidas opções de planta, além de possibilitar que o cliente personalize a sua casa.

Como uma casa não tem interferência direta em outra casa, é possível, por exemplo, que na personalização o cliente altere a posição dos banheiros, uma vez que qualquer alteração de forro, advinda da alteração dos banheiros, será executada em sua própria casa, o que não acontece em edifícios de múltiplos pavimentos, onde esse tipo de modificação acarreta necessariamente em alteração em outro apartamento.

Com a possibilidade de vários tipos de plantas não é possível a utilização de um projeto de produção, ou seja, não conseguimos ter um processo racionalizado de execução da alvenaria.

Em condomínios fechados todas as casas possuem um conceito aberto, (anexo 8 a 11) sem fechamento de portões por possuir na maioria deles portaria 24 horas e sistema de vigilância 24 horas onde é realizado toda segurança dos moradores.

Dentre as particularidades mais presentes em condomínios horizontais a exemplo do projeto que será aqui exposto e foi executado na cidade de Boa Esperança, MG consiste na questão de que o condomínio horizontal de casas não apresenta repetição nas atividades, o que pode impossibilitar o uso de projetos de produção, ao

contrário da elaboração de um edifício que conta com inúmeros pavimentos onde se permite o uso de projetos de produção a exemplo de fôrma de madeira, alvenaria, instalações, etc.

Os processos de concepção, planejamento e execução de obras de condomínios horizontais conforme as observações legais da Lei N° 4751 - Lei Parcial de Parcelamento de Solo do município de Boa Esperança - MG, traz alguns parâmetros que devem ser respeitados, como área mínima de lotes, localidade ou zoneamento onde está autorizado esse tipo de empreendimento, taxa de aproveitamento da área para lotes, espaço destinado a área verde ou área institucional.

Além das observações legais também deve pautar-se por padrões de qualidade na sua construção garantindo segurança, viabilidade e eficiência, tornando o projeto como um todo viável e vantajoso financeiramente tanto para quem constrói quanto para aquele que compra. Por esse motivo, a execução da obra assim com entraves burocráticos deve constar do planejamento e da execução da mesma para que seja possível a sua devida implantação, no caso, no município de Boa Esperança, MG, conforme a lei de parcelamento de solo nº 4751<sup>5</sup> (informação verbal).

#### **4.2 Metodologia de verificação, analisando locação, e etapas de desenvolvimento coletadas segundo Barbosa (2021)**

Primeiro passo: Breve olhada na lei de 1964, lei geral (condomínio vertical) artigo oitavo onde começou a regulamentação. No ano de 1992, projeto de lei para regulamentação entra no congresso onde ficou parada e em 2017 pressionado pelo ministério público, surge a lei reurb 13465 para regularizar condomínios existentes e abrir as portas para novos condomínios. Essas são leis nacionais, e todo município precisou criar seu próprio plano diretor com base na lei reurb. Essa lei federal agora porta o nome de “acesso controlado”. (Auxílio advogado).

Segundo passo: Plano diretor local, pensar na área do lote, em como pode ser o condomínio, qual porcentagem da área destinada a esse lote, ou também vias públicas, pontuar cada etapa. Quais zoneamentos da cidade são propícios para a execução dessas tarefas. (Auxílio setor público, verificar com órgãos locais competentes, como prefeituras).

---

<sup>5</sup> Informação fornecida pelo Procurador geral do município, Paulo Henrique Mazzoni Mota, no dia 08 de Novembro, 2021.

Terceiro passo: projeto, em que é obrigatório constar a portaria, clube e distribuição dos lotes. Saneamento básico, analisando por exemplo, a distribuição de água potável em conjunto com a empresa local, no caso de Boa Esperança, o Saae (serviço autônomo de água e esgoto), que deve aprovar essa etapa. A prefeitura faz toda análise do projeto e o aprova. Nessa etapa ainda não há o reconhecimento de condomínio, mas sim de loteamento.

Quarto passo: Depois de aprovado pelo município e executado as obras de infraestrutura, vem a aprovação final e título de condomínio. Para essa etapa será necessário convidar alguns moradores interessados e então criar uma associação de moradores, que irá fazer uma solicitação ao município, pedindo o fechamento daquele bairro. A prefeitura de acordo, passa para a câmara que então concorda, e passa para o registro de cartório esse documento de convenção de condomínio<sup>6</sup> (informação verbal).

Essas leis chegaram, apesar de uma burocracia ainda existente, para melhorar e viabilizar a execução, tanto da construtora, quanto de quem compra e tem seus imóveis, valorizados por fazer parte de um condomínio. Um exemplo dessa valorização, é o primeiro condomínio horizontal lançado: Alphavile (Cezar, 2018).

#### **4.3 Apontamentos de viabilidade social do projeto, vale realmente a pena esse modelo de obra?**

A pesquisa não abordou questões de custo de projeto devido ao recorte proposto pela pesquisa. Diante dos dados coletados, analisando a legislação citada anteriormente, fazendo um cruzamento de dados com as visões de envolvidos na execução desse projeto (setor público e setor privado), chega-se à comprovação de que, a adaptação de regiões de uma cidade, até mesmo do interior, se beneficia positivamente, valorizando a região, e ao mesmo tempo, trabalhando com lucros aos empreiteiros, e garantindo aos interessados (público final) um projeto de moradia inovador e muito interessante.

Em relação à análise de dados, a Lei nº 4751 viabilizou a implantação e regularização de condomínios horizontais na cidade de Boa Esperança, modalidade que antes não era possível devido a inexistência de regulamentação. A partir da criação dessa lei, tanto as construtoras e incorporadoras, quanto o município e moradores, se beneficiaram.

---

<sup>6</sup> Informação fornecida pelo Engenheiro responsável pela obra, Anderson Felizali Barbosa, no dia 13 de Novembro, 2021.

As empresas de construção se favoreceram à medida que uma nova modalidade de investimento surgiu na cidade de Boa Esperança, atendendo a um público que busca por mais conforto e qualidade de vida e tende a traduzir isso em suas moradias. Dessa forma, as edificações dos condomínios horizontais possuem um padrão mais elevado de construção, comparado às tradicionais residências de zonas de interesse social. Elas possuem um melhor acabamento e, consecutivamente, possuem um maior valor de mercado. Para as construtoras, a regulamentação criou um nicho no mercado, com imóveis mais atraentes e valorizados.

O município, por sua vez, também tira proveito dessa forma de moradia. Por meio da regulamentação dos condomínios, a prefeitura está isenta de todas as taxas de manutenção do condomínio fechado, ficando essas despesas a cargo dos próprios moradores que pagam mensalmente uma taxa condominial. Nesse quesito, estão inclusas as taxas relativas à coleta de lixo, manutenção da rede de abastecimento de água e captação de esgoto, segurança das vias e iluminação pública.

Além disso, a implantação de um condomínio residencial em um loteamento contribui para a valorização comercial da região onde está situado. O padrão mais elevado das construções e a segurança do local tendem a agregar o valor das regiões vizinhas que se veem mais movimentadas e com maior potencial para receber áreas comerciais, uma vez que, há a concentração de uma população com poder de compra maior.

Sendo assim, a criação da Lei nº 4751 em Boa Esperança, possibilitou uma nova abertura para o desenvolvimento da infraestrutura da cidade. Por meio dela, tornou-se possível a concentração de imóveis de maior valor e que trazem inúmeros benefícios em diferentes localizações do município a partir da uma iniciativa privada (informação verbal).<sup>7</sup>

Ressalta-se que: Além das observações legais também deve pautar-se por padrões de qualidade na sua construção garantindo segurança, viabilidade e eficiência, tornando o projeto aplicável.

#### **4.4 Plano vigente do município: Porque Boa Esperança, MG?**

---

<sup>7</sup> Informação fornecida pelo Procurador geral do município, Paulo Henrique Mazzoni Mota, no dia 08 de Novembro, 2021.

Boa esperança foi utilizada devido à proximidade do pesquisador com a cidade, implementando uma análise de campo. Existem duas leis gerais apontadas nesse projeto que respaldam esse tipo de construção à nível nacional. Porém, a cidade de Boa Esperança, expõe um plano vigente do município em relação a esse tipo de projeto que mostra a existência de uma particularidade, fato esse que, diante desse projeto, é recomendado duas ações: verificar os estatutos locais para readequação, e também, a utilização de um setor jurídico especializado. No caso desse projeto, a consultoria obtida veio do procurador geral do município, Dr Paulo Henrique Mazzona Mota (2021), com a colaboração, fez-se duas questões: a execução da obra, visto que está com casas prontas, e a descrição de parte desse artigo científico, informando as diretrizes específicas já citadas anteriormente.

Em suma, analisando a especificidade dos dados, esse artigo expõe um estudo de caso detalhado, que sem dúvida serve como guia para que pessoas que irão executar um empreendimento deste nível, possam ter dúvidas respondidas e um projeto prático para se espelhar.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Verifica-se a dinâmica de construção de um empreendimento imobiliário de grande porte, e sua viabilidade de implantação devido ao cenário de necessidade social, para uma realidade de cidade do interior de Minas Gerais. Não foi coletado dados para uma viabilidade econômica, mas sim social, diante do referencial teórico e pesquisa exploratória, levando em consideração apontamentos realizados pelo engenheiro da obra e procurador geral do município. Porém, em dado conclusivo, nota-se que se trata de um projeto rentável e benéfico para três setores: incorporadoras, setor público e pessoas beneficiadas com a moradia dessa espécie de condomínio. Foi apontado que o condomínio horizontal no município de Boa Esperança se dá pela necessidade de avaliação do plano diretor vigente e aprovação do órgão local responsável, bem como a observância do regramento jurídico nesse sentido. Isso significa que uma série de trâmites têm que ser observados e o processo de construção obedece aos critérios corriqueiros e padrão de qualquer outro relacionado a essa modalidade de empreendimento. Foi especificado o processo, levando em conta seus passos práticos.

Ademais, verifica-se que a construção de condomínios horizontais deve obedecer a determinados padrões, uma vez que atende uma clientela específica que

busca uma nova forma de viver e conviver em sociedade, primando pela privacidade, principalmente segurança e condições de vida mais adequadas que permitam uma melhor socialização de seus familiares em um local privado e formado por uma comunidade específica. Este estudo buscou demonstrar a complexidade e a forma como se concebem condomínios horizontais.

### **HORIZONTAL CONDOMINIUM: Standards and implementation project in the municipality of Boa Esperança**

#### **ABSTRACT**

“The way in which the urbanization process took place, together with the growth of cities resulted in the precariousness of man's ways of living. This entire process resulted in changes” (MONTEIRO; VERAS, 2017). Thinking about this urban structure of cities and transformations in the population's way of living, the great challenge of housing demand in urban centers today requires solutions that improve the quality of life, and meet the demand for more adequate and satisfactory housing alternatives . As a research problem, this study asks: “How is the structuring process for the implementation of horizontal condominiums in the municipality of Boa Esperança, taking into account the current legislation (2021)?”. Among the worked hypotheses: There are several bureaucratic obstacles to the implementation of a horizontal condominium as well as its regularization. As well, a new local law on subdivisions presents specific benefits to these projects. The study analyzes, before an exploratory research, the execution process of the so-called horizontal condominiums, as well as obstacles, investigating professionals who directly participated in this process. The study has in its objectives: to understand the practical implementation considering the current master plan of the city. Therefore, the benefits generated to developers and the problems caused are verified, generating an important source of consultation for people who will go through these bureaucratic processes, clearing up doubts. The fundamental motivation for dealing with this topic is due to the fact that there is a great demand for this type of enterprise even in inland regions, causing investments to be made by several companies in this segment, in compliance with the demand of the real estate market current.

**Keywords:** Horizontal condominium. Standards and implementation project. Viability.

## REFERÊNCIAS

AMADEI, V. d. A.; PEDROSO, A. G. d. A.; MONTEIRO, R. W. d. B. F. **Primeiras impressões sobre a Lei Nº 13.465/2017**. 1. ed. São Paulo: ARISP, 2018

BARBOSA, Anderson Felizali. **Citação Verbal**. Informação obtida em 13 de Novembro de 2021. Entrevista de profundidade. Engenheiro Civil - CREA RJ 47375 D.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967**. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do Ioteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decretolei/Del0271.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decretolei/Del0271.htm)>. Acesso em: 15 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm)>. Acesso em: 15 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.257, 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. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: 11 out 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 13 out 2021.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **As várias formas de condomínio e o rateio de despesas**. 2018. <<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://www.hamiltonquirino.com.br/asvarias-formas.pdf&ved=2ahUKEwit6eCiot30AhUSqZUCHeb3BggQFnoECAQQAQ&usg=AOvVaw2MTt2XqILbYD5WBOxTGcVW>> Acessado em 08 de Dezembro de 2021.

CEZAR, Isabel Teixeira Sperry. **A evolução da produção dos condomínios, sua regulação e sua relação com a capitalização da terra: o caso do Condomínio Cidade Jardim São Paulo**. 2018, São Paulo.

COSTA, P. A. O novo código civil e o condomínio de casas uso exclusivo em propriedade comum. **Revista de Direito Imobiliário**: RDI, v. 28, n. 58, jan./jun. 2005. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/obras/o-novo-codigo-civil-e-o-condominio-decasas-uso-exclusivo-em-propriedad-e-comum>>. Acesso em: 28 out 2021.

DELICATO, C. T. **Condomínios Horizontais, a ilusão de viver juntos e separados ao mesmo tempo**. 2008. Disponível em: <<http://www.levs.marilia.unesp.br/revistalevs/edicao1/Autores/Artigo%20Claudio%20Delicato.pdf>>. Acesso em: 15 out. 2021.

DINIZ, M. H. **Curso de direito civil brasileiro**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

GRUBER, R. R. **Loteamento fechado, condomínio de lotes e condomínio deitado mutável**. 2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTczOO==>>. Acesso em: 01 nov 2021.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia Estatística. **Censo Demográfico**. Resultados preliminares, pesquisa realizada 2020, sobre município de Boa Esperança, MG.

MASCARÓ L., MASCARÓ, J. J. **Ambiência Urbana**. POA: Ed. Masquatro, 2009.

MELO, M. A. B. d. **Condomínio de Lotes e a Lei 13.465/2017**: breve apreciação. JusBrasil, 2017.

Disponível em:

<https://genjuridico.jusbrasil.com.br/artigos/488591164/condominio-de-lotes-e-a-lei13465-2017-breve-apreciacao>> Acesso em: 27 out 2021.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antonio Tolrino de Rezende. **A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL**. 2017

<<https://www.scielo.br/j/mercator/a/ZkVrVHZqbHWQwK6HRpGrcXN/?lang=pt>> Acessado 08 de Dezembro de 2021.

MOTA, Paulo Henrique Mazzoni. **Citação Verbal**. Informação obtida em 08 de Novembro de 2021. Entrevista de profundidade. Procurador geral do município de Boa Esperança.

PAIVA, J. P. L. **Modalidades de empreendimentos imobiliários ênfase em condomínio de lotes**. 2009.

Disponível em: [http://www.lamanapaiva.com.br/banco\\_arquivos/novidade\\_condominio\\_lotes.pdf](http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/novidade_condominio_lotes.pdf)> Acesso em: 27 out 2021.

TRAMONTANO, M., SANTOS, D. M. **Condomínios Horizontais Fechados** - referencia para uma prática contemporânea. Disponível em: <<http://www.nomads.usp.br/documentos/livraria/A%2013%20Codom%EDnios%20Horizontais%20Fechados.pdf>>. Acesso em: 20 out. 2021.

Imagens de condomínio horizontal. Disponível em: [https://www.google.com.br/search?q=gabarito+de+casas+em+condom%C3%ADnio+horizontal&sxsr=AQaemvIC-LvF3j4Nn1A\\_e-p1fRRPbLrOg:1636204973483&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=2ahUKewju8eTB6oP0AhU5qpUCHZGQADsQ\\_AUoAnoECAEQBA&biw=1536&bih=722&dpr=1.25#imgre=6a63B1w8iVuKzM](https://www.google.com.br/search?q=gabarito+de+casas+em+condom%C3%ADnio+horizontal&sxsr=AQaemvIC-LvF3j4Nn1A_e-p1fRRPbLrOg:1636204973483&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=2ahUKewju8eTB6oP0AhU5qpUCHZGQADsQ_AUoAnoECAEQBA&biw=1536&bih=722&dpr=1.25#imgre=6a63B1w8iVuKzM). Acesso em 06/11/2021.

## ANEXOS

Anexo. 1e 2 – tipo de construção (Condomínio Floresta em Boa Esperança - MG)



Fonte: O autor 10/09/2017

Anexo. 3 – Foto aérea do condomínio.



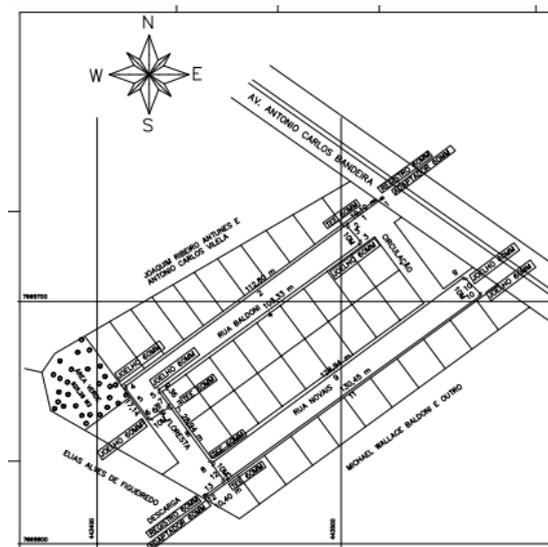
Fonte: O autor 10/06/2016

Anexo. 4 e 5. – Foto portaria. clube recreativo



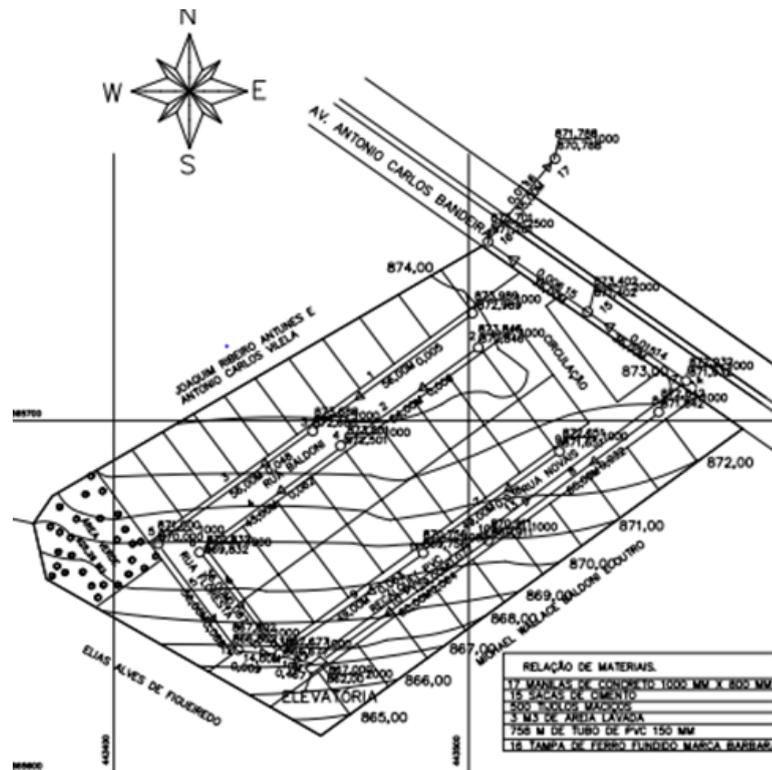
Fonte: O autor 10/09/2019

Anexo 6 – Detalhe da distribuição hidráulica.



Fonte: Anderson Felizale Barbosa – eng Civil 06/11/2021.

Anexo 7 - Projeto de rede coletora de esgoto sanitário.



Fonte: Anderson Felizale Barbosa – eng Civil 06/11/2021

Anexo. 8 e 9 – Fachada casa no Condomínio Floresta em Boa Esperança.



Fonte: O autor 06/11/2018

Anexo. 10 e 11 – Fachada casa no Condomínio Floresta em Boa Esperança



Fonte: O autor 06/11/2018