

Tudo o que você precisa saber...

...ANTES DE CONSTRUIR UMA CASA DO ZERO



venturi

ARQUITETURA

Índice

- 01 Sobre
- 02 Introdução
- 03 Importância de um Projeto Personalizado
- 04 A Escolha do Terreno
- 05 O Orçamento para Construção
- 06 Parâmetros Construtivos
- 07 Documentação e Projetos
- 08 Importância do Projeto Passivo
- 09 Bônus: Benefícios da Biofilia
- 10 Por onde Começo?
- 11 Conclusão



Sobre

Sou Jussara Tracera, fundadora da Venturi Arquitetura, com 17 anos de experiência em obras e projetos. Especialista em Gerenciamento de Projetos e Psicoarquitetura, acredito que cada cliente merece um espaço que reflita sua personalidade e atenda às suas necessidades. Meu escritório cria projetos personalizados, combinando funcionalidade, estética e conceitos modernos, como a biofilia, para transformar casas em verdadeiros sonhos realizados.

Com uma abordagem exclusiva, cuidamos de cada detalhe para garantir que as necessidades dos clientes sejam atendidas com excelência. Acompanhamos cada etapa do processo com dedicação e atenção às particularidades de cada projeto, buscando sempre oferecer a melhor experiência.

Nosso compromisso é ir além do convencional, respeitando as individualidades de cada um e tornando o projeto verdadeiramente único.



Jussara





Introdução

Construir uma casa do zero é uma jornada empolgante e desafiadora, que exige decisões cuidadosas e um bom planejamento. Esse processo envolve muitas etapas, e cada uma delas é essencial para garantir que o resultado final atenda às suas expectativas.

Este ebook foi desenvolvido para servir como um guia informativo para quem está iniciando o processo de construção, seja porque já possui um terreno ou está considerando adquirir um. Aqui, você encontrará orientações valiosas que ajudarão a tornar essa jornada mais clara e organizada.

Embora cada projeto seja único, este material oferece suporte para os primeiros passos, desde a escolha do terreno até o desenvolvimento do projeto. O objetivo é ajudar você a tomar decisões mais seguras e informadas, aproximando-o cada vez mais da realização do seu sonho.



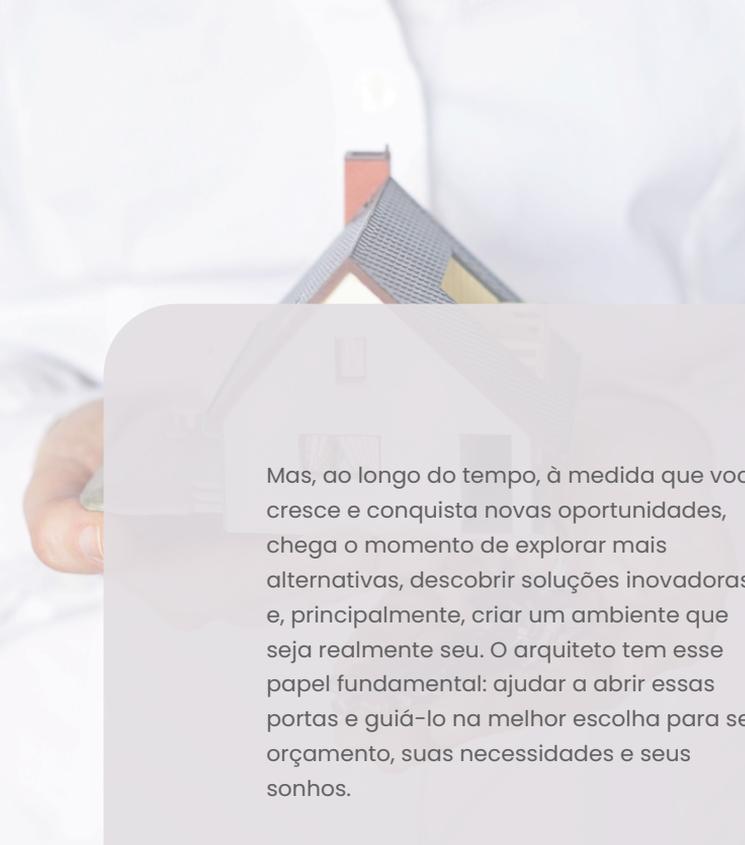
A importância de ter um projeto feito para VOCÊ

Você já pensou como um projeto mal planejado pode gerar arrependimentos e até prejuízos emocionais? Quando um projeto não atende às suas reais necessidades, não só a funcionalidade do espaço fica comprometida, como você também pode sentir que algo está faltando. Isso é mais comum do que você imagina.

Quem nunca sentiu a necessidade de "aceitar o que é oferecido", seja por limitações financeiras ou pela falta de experiência em explorar outras possibilidades?

Se isso já aconteceu com você, pode ter sido por estar em um contexto com opções mais limitadas ou pela dificuldade de encontrar novas referências.





Mas, ao longo do tempo, à medida que você cresce e conquista novas oportunidades, chega o momento de explorar mais alternativas, descobrir soluções inovadoras e, principalmente, criar um ambiente que seja realmente seu. O arquiteto tem esse papel fundamental: ajudar a abrir essas portas e guiá-lo na melhor escolha para seu orçamento, suas necessidades e seus sonhos.

Agora, imagine se você pudesse transformar isso. E se o seu lar deixasse de ser uma simples adaptação ao que você encontrou e se tornasse um reflexo autêntico de quem você realmente é?

Lembre-se: sonhos não envelhecem, e é sempre possível realizá-los em qualquer etapa da vida.





A escolha do Terreno



A escolha do terreno é um dos passos mais importantes para quem deseja construir uma casa do zero.



Aspectos como localização, topografia, orientação solar, ventilação e drenagem devem ser analisados com atenção.



Um terreno em alvive, por exemplo, pode oferecer uma vista privilegiada e melhor aproveitamento da luz e ventilação natural. No entanto, esse tipo de terreno exigirá obras de contenção e soluções arquitetônicas específicas que podem transformar o desnível em um diferencial.



Outros pontos relevantes incluem a proximidade de escolas, comércios e serviços essenciais, bem como a segurança da região. Além disso, é fundamental verificar as condições legais do terreno, como regularidade na documentação e zoneamento urbano.

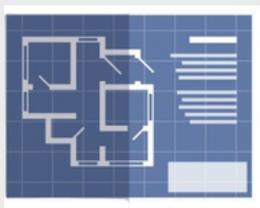


Se você já possui um terreno, um arquiteto pode ajudar a explorar ao máximo suas potencialidades. Mesmo terrenos considerados desafiadores podem ser transformados em espaços incríveis com criatividade e planejamento.



Orçamento

O orçamento é a base de qualquer construção e exerce um impacto direto nas escolhas do projeto. Ele define desde o tamanho e o estilo da casa até os acabamentos e as tecnologias que serão aplicados. Com um planejamento financeiro bem-feito, é possível otimizar os custos, economizando em materiais e mão de obra, sem abrir mão da qualidade.



Um arquiteto experiente pode sugerir soluções inteligentes, como o uso de materiais sustentáveis ou sistemas construtivos mais modernos, para equilibrar os custos de maneira estratégica.

Além disso, um projeto bem planejado permite o balanceamento entre qualidade e economia, identificando onde é possível investir em materiais mais sofisticados e onde pode-se ser mais econômico sem perder a funcionalidade ou o estilo desejado.



Um estudo detalhado do orçamento é fundamental para evitar atrasos na obra, paralisações ou desperdícios de materiais e retrabalhos. Com um orçamento bem estruturado, você garante que todas as etapas da obra sejam realizadas dentro do planejado, com prazos e custos controlados.



Parâmetros Construtivos

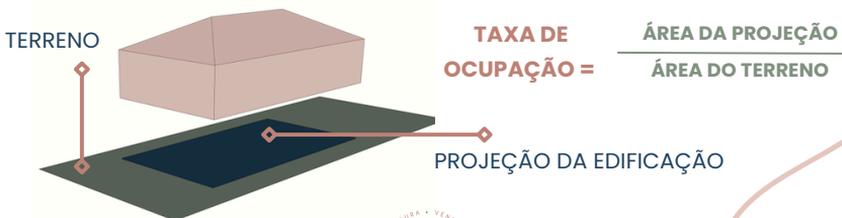
Embora o terreno seja seu, não é possível construir de qualquer maneira.

Para garantir a segurança, funcionalidade e harmonia do seu projeto, é necessário seguir regras e parâmetros específicos. Essas normas são definidas pela prefeitura da sua cidade e, em alguns casos, também pelo condomínio. É importante considerar as particularidades, cálculos e exceções envolvidos no processo.

Entender e respeitar esses parâmetros é fundamental para evitar multas, atrasos e problemas legais durante a construção. No entanto, com um projeto bem planejado, é possível atender a todas essas normas de forma criativa e otimizar o uso do terreno, sem abrir mão das suas necessidades e desejos. Confira os principais aspectos que você precisa conhecer:

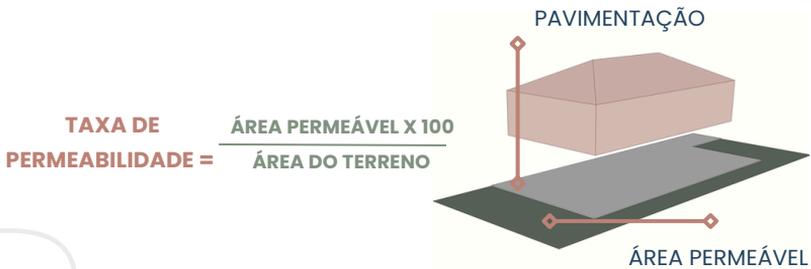
TAXA DE OCUPAÇÃO

Estabelece o limite máximo da área do terreno que pode ser ocupado por construções, assegurando a existência de espaços livres e funcionais. É a porcentagem da área de um terreno que permitida para edificações.



TAXA DE PERMEABILIDADE

Estabelece a porcentagem mínima do terreno que deve ser permeável, contribuindo para a drenagem da água da chuva e a preservação ambiental. Em outras palavras, não é permitido cobrir todo o terreno com materiais impermeáveis; uma parte deve permitir a infiltração da água no solo. No entanto, o solo não precisa necessariamente ficar exposto — é possível utilizar pisos drenantes, desde que o cálculo seja feito corretamente.



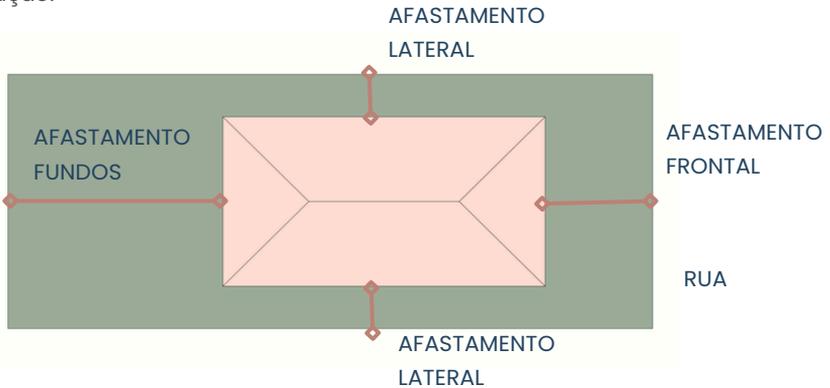
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Indica a área total construída permitida em relação ao tamanho do terreno. O Coeficiente de Aproveitamento máximo é um número que, ao ser multiplicado pela área do lote, define o total máximo de metros quadrados permitidos para construção no terreno, somando as áreas de todos os pavimentos



AFASTAMENTOS

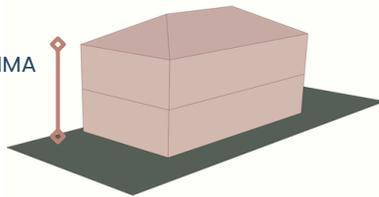
Determina as distâncias mínimas necessárias entre a edificação e as extremidades do lote, garantindo condições ideais de ventilação e iluminação. Esses recuos obrigatórios são fundamentais para manter a privacidade entre imóveis e permitir a livre circulação ao redor da construção.



GABARITO

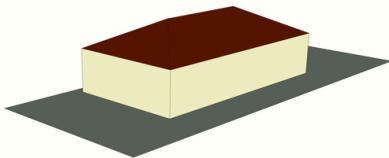
Estabelece o limite máximo de altura que a construção pode atingir, incluindo o número de pavimentos. Além de controlar a altura, o gabarito busca preservar a harmonia arquitetônica, evitar impactos negativos na vizinhança, garantir a segurança estrutural e respeitar restrições relacionadas a áreas de proteção ambiental, histórico-cultural ou de infraestrutura, como proximidade de aeroportos.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA



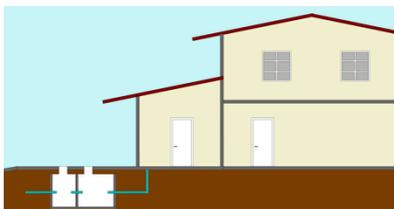
RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS

Regras impostas por condomínios, como tipos de materiais, cores e estilos arquitetônicos.



INFRAESTRUTURA

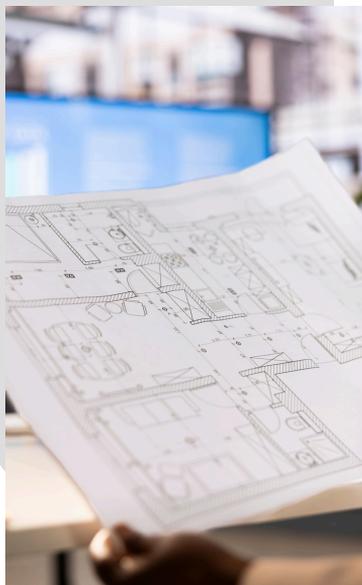
Exigências relacionadas a esgoto, drenagem e abastecimento de água.



Os esclarecimentos acima apresentam os fundamentos básicos sobre os parâmetros urbanísticos, mas é a legislação urbanística municipal quem define esses limites. Normalmente, essa legislação inclui o plano diretor, a lei de uso e ocupação do solo e o código de obras (ou de edificações), que estabelecem os detalhes da aplicação desses índices .

Itens como sacadas, garagens, subsolos e piscinas geralmente têm regras específicas e podem ser excluídos ou incluídos no cálculo, dependendo do município. Por isso, é fundamental analisar cada terreno individualmente e consultar as normas locais para realizar os cálculos corretamente e garantir a aprovação do projeto.

Documentação e Projetos



Ter a documentação em ordem é o primeiro passo para iniciar sua obra. Antes de começar a construção, o projeto precisa ser aprovado pela Prefeitura. Para dar entrada nesse processo, além do projeto arquitetônico elaborado conforme os padrões municipais, é necessário apresentar documentos como o requerimento de aprovação preenchido, comprovante de propriedade ou posse do terreno, documentos pessoais do proprietário, registro de responsabilidade técnica do projeto e da obra e autorização do condomínio, se for o caso. Como as exigências podem variar de acordo com a cidade, é essencial consultar a Prefeitura local para confirmar todos os documentos necessários.

Caso o terreno seja inclinado ou não seja plano, é muito provável que seja necessário realizar um levantamento topográfico. Esse estudo fornece informações essenciais sobre as características do terreno e orienta o desenvolvimento do projeto, principalmente se você estiver construindo em um condomínio, onde as exigências podem ser ainda mais rigorosas.



PROJETO LEGAL

O projeto legal é obrigatório e deve ser apresentado à Prefeitura para aprovação. Ele precisa atender às normas locais e ser assinado por um arquiteto ou engenheiro registrado. Para que o projeto seja aprovado, o profissional responsável deve ter o registro reconhecido pela classe regulamentadora, como o CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) ou o CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), além de estar cadastrado no município do projeto. Após a aprovação, será emitido o alvará de construção. Esse processo pode variar de acordo com o município e, em alguns casos, requer licenças adicionais, como estudos de impacto ambiental. Um profissional experiente será capaz de identificar e atender a essas exigências.



PROJETO EXECUTIVO

Após a aprovação do projeto legal, é elaborado o projeto executivo, que detalha cada aspecto técnico da obra, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, estrutura e acabamentos. Sua função é evitar erros, desperdícios e retrabalhos, garantindo que a construção siga o planejamento original. Estudos mostram que projetos executivos podem reduzir até 30% os custos totais da obra, garantindo maior eficiência e precisão na execução.



A importância do Projeto Passivo

Você já ouviu falar em projeto passivo? Pode ser que ainda não tenha se aprofundado nesse conceito, mas ele tem um papel fundamental na construção de uma casa eficiente e confortável. Antes de aprovar seu projeto na prefeitura, e até mesmo durante a concepção com o arquiteto, o projeto passivo deve ser considerado. E você deve entender a importância dele para garantir que sua casa seja mais funcional e econômica.



O que é Projeto Passivo?

Em termos simples, o projeto passivo envolve o uso inteligente dos recursos naturais para promover conforto térmico e eficiência energética na sua casa, sem a necessidade de sistemas mecânicos (como ar-condicionado ou aquecedores). Isso significa que a forma como você projeta a casa pode impactar diretamente no conforto e na economia a longo prazo.

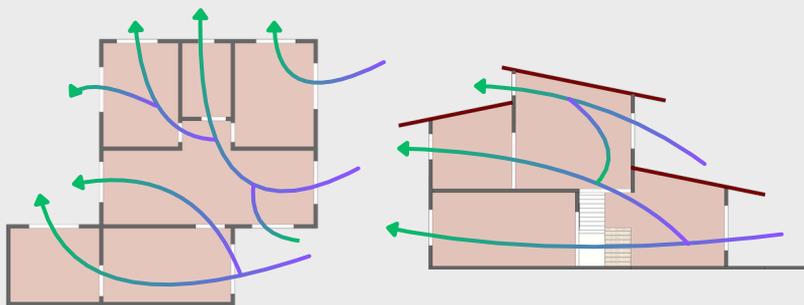


Como funciona na prática?

O projeto passivo considera fatores como a posição do sol, os ventos predominantes e a vegetação existente no terreno. Esses elementos são observados para projetar espaços que maximizem a ventilação natural e aproveitem a luz solar da maneira mais eficiente possível.



Por exemplo, o posicionamento das janelas e a distribuição dos ambientes podem facilitar a ventilação cruzada, o que ajuda a reduzir ou até eliminar a necessidade de ar-condicionado. Além disso, a orientação dos ambientes em relação ao sol pode garantir que os quartos e áreas sociais recebam luz natural no momento certo do dia, proporcionando temperaturas mais agradáveis sem precisar de sistemas artificiais.

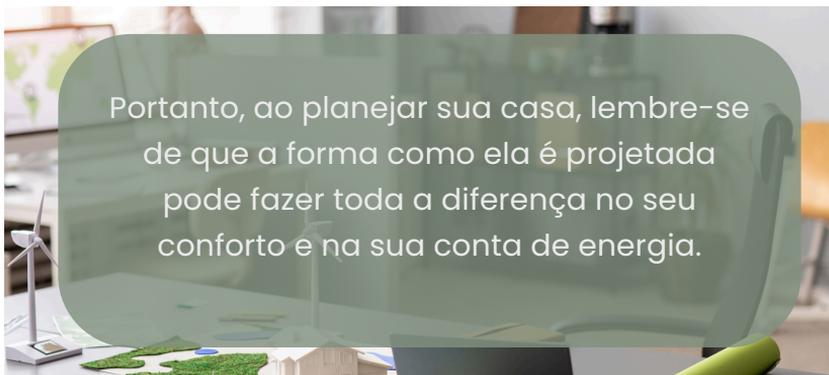


A Importância de um Projeto Passivo

Essas estratégias não só tornam sua casa mais sustentável e econômica, como também melhoram a qualidade de vida dos moradores. A casa passa a se ajustar de forma mais natural ao clima e ao ambiente, criando um espaço mais agradável e saudável, sem gastar energia desnecessária.



Quando você adota esse tipo de abordagem já no início do projeto, você estará criando um lar que não apenas é bonito e funcional, mas também mais eficiente e consciente em termos de recursos. Isso beneficia sua qualidade de vida, contribui para um futuro mais sustentável e, em algumas cidades, ainda pode gerar economia no IPTU por meio do IPTU Verde. Vale a pena verificar se essa iniciativa está disponível no seu município.



Portanto, ao planejar sua casa, lembre-se de que a forma como ela é projetada pode fazer toda a diferença no seu conforto e na sua conta de energia.

Bônus: Benefícios da Biofilia

Você sabia que o ambiente em que vivemos pode influenciar diretamente o nosso bem-estar mental e físico? Ambientes que são mais agradáveis, com luz natural e elementos naturais, podem ajudar a reduzir o estresse, melhorar o humor e aumentar a sensação de felicidade e produtividade. Passar mais tempo em lugares tranquilos e equilibrados pode deixar você se sentindo mais calmo e focado.



É exatamente isso que a biofilia traz para o seu lar: a conexão entre o ser humano e a natureza, aplicada de forma simples e inovadora na arquitetura. Incorporando elementos naturais no design, como texturas de madeira, plantas em vasos, padrões de folhas ou pedras nas paredes e luz natural abundante, podemos criar espaços mais acolhedores e saudáveis.

Estudos científicos comprovam que ambientes que trazem essa conexão com a natureza aumentam a produtividade, reduzem o estresse e promovem o bem-estar. Por exemplo, imagine um canto de leitura com uma parede de madeira, ou uma sala com plantas que trazem frescor e naturalidade ao ambiente. Esses pequenos detalhes fazem toda a diferença no seu dia a dia.



Se você tem um terreno em branco, as opções são ainda mais amplas. Um projeto que incorpore biofilia de forma simples e inteligente, com detalhes como esses, não só valoriza seu imóvel, mas também melhora sua qualidade de vida ao longo do tempo.

Por onde começo?

Seja com ou sem terreno, o primeiro passo é planejar com cuidado e contar com a orientação de um profissional especializado. Veja como agir em cada situação:

JÁ TENHO UM TERRENO

1 - Verifique a documentação: Certifique-se de que toda a documentação do terreno está regularizada e que ele atende às suas expectativas em termos de localização, tamanho e condições gerais.



2 - Contrate um arquiteto experiente: Um arquiteto fará uma análise detalhada do terreno e do entorno, identificando aspectos legais e parâmetros urbanísticos. Além disso, ele criará um briefing personalizado, alinhando suas necessidades, seu orçamento e seus sonhos.



3 - Sonhe e imagine: Visualize como seria viver na casa dos seus sonhos – um espaço único, onde você criará memórias inesquecíveis com quem é importante para você.



NÃO TENHO UM TERRENO

1 - Contrate uma consultoria especializada: Um arquiteto pode ajudá-lo a escolher o terreno ideal, analisando fatores como localização, questões ambientais, infraestrutura, vizinhança e potencial construtivo. Isso garante que sua escolha será assertiva, evitando arrependimentos futuros.



2 - Planeje com confiança: Depois de adquirir o terreno, siga as etapas indicadas para quem já possui um. Assim, você terá um projeto perfeitamente adaptado ao local escolhido.



Está Pronto para Realizar seu Sonho?

Com um projeto Venturi, cada detalhe é pensado para refletir sua personalidade, estilo de vida e necessidades. Planejamos espaços únicos e funcionais, onde estética e conforto andam de mãos dadas.

Vamos transformar suas ideias em realidade? Entre em contato e descubra como criar o projeto que será o cenário dos melhores momentos da sua vida!





Conclusão

Construir a casa dos seus sonhos exige mais do que vontade; é necessário planejamento, conhecimento técnico e uma visão estratégica que alinha funcionalidade, estética e seus desejos mais profundos.

Sem acompanhamento especializado, um projeto pode se tornar sinônimo de erros, desperdícios e arrependimentos que poderiam ser facilmente evitados com a orientação certa.

Entendemos que cada detalhe importa. Com experiência em gerenciamento de projetos, psicoarquitetura e conceitos inovadores como biofilia, oferecemos soluções únicas e personalizadas. Acompanhamos você em cada etapa do processo, desde a escolha do terreno até a entrega final da casa, garantindo que cada decisão reflita a sua essência.

Não tente fazer tudo sozinho. Nossa equipe conduz o processo com segurança e eficiência, entregando o que você merece: um lar que une beleza, conforto e funcionalidade, um espaço que você terá orgulho de chamar de SEU.

Porque você merece um espaço que reflete quem você é, e um Projeto Venturi torna isso possível.



Obrigada!



venturi

ARQUITETURA

 (21) 97751-3562

 @venturiarquitetura

 www.venturiarquitetura.com

 projeto@venturiarquiteura.com

 youtube.com/@venturiarquitetura