

**TÍTULO:**

Condomínio Residencial Misto

*Gabriel Ferreira Leite<sup>1</sup>*

*Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG*

*Adilson Luiz Amaral Junior<sup>2</sup>*

*Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG*

Linha de Pesquisa: Arquitetura e Urbanismo na Contemporaneidade

**RESUMO**

Este trabalho busca apresentar e embasar o Trabalho Final de Graduação apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo do UniAcademia, cujo principal objetivo é reorganizar as relações do indivíduo no meio inserido, dando experiências e oportunidades de desenvolvimento social e familiar, através da implantação de um condomínio residencial privado que contempla uma área comercial voltada para população.

O desenvolvimento desse projeto veio com intenções de reestruturar a configuração e o papel do condomínio na sociedade, buscando diminuir a segregação espacial provocada pela implantação do mesmo na malha urbana da cidade.

Explorando as relações entre o público e o privado, o projeto desenvolve urbanisticamente algumas das infraestruturas urbanas básicas necessárias para dar condições para futuras instalações residenciais, além de atentar para questões de viabilidade econômica, visando retorno financeiro.

**Palavras-chave:** Juiz de Fora. Urbanismo. Condomínio residencial. Atrativos. Comércio.

---

<sup>1</sup> Discente do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Endereço: Av. Barão do Rio Branco, 5250 Celular: (32) 98702-6052. E-mail: gafeleite@gmail.com

<sup>2</sup> Docente do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Orientador(a).

## 1 INTRODUÇÃO

O processo de construção de condomínios e loteamentos privados no Brasil teve início por volta dos anos 70, com maior destaque nas regiões metropolitanas, principalmente no Rio de Janeiro e em São Paulo, onde a concentração populacional se expandiu e levou alguns moradores a procurar lugares onde a privacidade e segurança eram umas dos principais requisitos.

Em Juiz de Fora, seguindo esse contexto, com gabaritos e tipologias variadas, esses empreendimentos, figura 1, ganharam espaço na malha urbana atendendo às diferentes demandas e classes sociais da cidade.

**Figura 1:** Mapa da região oeste de Juiz de Fora - Minas Gerais, com alguns dos condomínios privados demarcados em rosa.



Fonte: Intervenção do autor a partir de imagem do Google Earth, 2021.

Entretanto, alguns dos empreendimentos multifamiliares propostos na cidade estão causando um impacto físico e urbanístico negativo, onde o adensamento habitacional combinado com a segregação local e falta de infraestrutura comercial estão interferindo na qualidade do espaço urbano e consequentemente na qualidade de vida dos habitantes da região.

O ponto em questão a ser levantado perante as análises feitas a partir desses condomínios, é a ausência da infraestrutura pública por parte dos empreendimentos. Dessa forma, o projeto busca reverter essa realidade propondo diferentes tipos de usos para um mesmo local, onde a população local e do condomínio, utilizem de forma simultânea e harmônica o espaço do empreendimento.

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

Luiz Rifano, em seu livro *Avaliação de projetos habitacionais* (2006), cita que “As evidências são claras de que a maioria dos empreendimentos habitacionais despreza as necessidades espaciais humanas e que isto provoca a sobreposição exagerada dos espaços para as diversas atividades que nela se desenrolam” (p.57) ou seja, a maioria dos empreendimentos atuais visam atender os parâmetros mínimos do morar, deixando de lado relações de conforto, ergonomia e qualidade projetuais.

O objetivo do tema é quebrar esse paradigma de que menos é mais e proporcionar ao usuário não só um espaço para moradia, como também uma ambiência agradável urbanisticamente para o local implantado.

### **2.1 ESTUDO DE CASOS**

Para desenvolvimento do projeto foram analisados alguns dos empreendimentos mais atuais de Juiz de Fora, como a Villa Santorini (figura 2) e o condomínio Estrela Alta (figura 3), ambos projetos serviram para auxiliar na concepção deste empreendimento.

Aspectos como setorização, configuração espacial, tipos de usos e regimentos internos nortearam algumas das decisões projetuais adotadas.

**Figura 2:** Foto aérea da implantação da Villa Santorini, localizada em Juiz de Fora-Minas Gerais



Fonte: [www.vsantorini.com.br](http://www.vsantorini.com.br)

**Figura 3:** Foto inserção do condomínio Estrela Alta, localizado em Juiz de Fora-Minas Gerais



Fonte: [www.estrelaaltajf.com.br](http://www.estrelaaltajf.com.br)

### **3 METODOLOGIA**

Os métodos utilizados para o desenvolvimento do projeto foram, inicialmente, a observação da demanda do mercado em relação aos empreendimentos atuais desenvolvido na cidade, com isso em mente foi utilizados dados fornecidos pelo site do IBGE, onde foi possível, comparar e escolher, dentro da malha urbana de Juiz de Fora, a região que possui-se o maior índice de desenvolvimento com a menor relação de adensamento populacional. Através da escolha dessa área, foi selecionado o melhor bairro, utilizando os mesmos métodos de comparação, destacando-se o bairro Aeroporto.

Para a escolha do melhor terreno, dentro do bairro selecionado, foram analisados critérios como, localização, dimensões e morfologia, optando por um terreno onde a presença de áreas de preservação ambiental, parques ecológicos, comércios e clubes privados, valorizassem o futuro empreendimento.

A partir da coleta desses dados, foi feita uma análise qualitativa do local escolhido possibilitando as futuras diretrizes projetuais.

### **4 RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Através da análise de todos os dados citados acima, o principal objetivo do projeto é reorganizar as relações do indivíduo no meio inserido, dando experiências e oportunidades de desenvolvimento social e familiar, dessa maneira o projeto foi desenvolvido visando promover um local propício para futuras instalações residenciais, proporcionando espacialidades que priorizem aspectos sociais, físicos e mentais ligados ao desenvolvimento pessoal dos futuros usuários, estimulando o senso comunitário e convívio mútuo em um espaço pré determinado.

Além do condomínio propriamente dito, o programa conta com um ambiente voltado para a comunidade, o centro comércio promove diminuir as relações de distância entre espaços de consumo básico como, padarias, farmácias e mercadinhos, além de dar assistência ao condomínio criando um novo polo de comércio para o bairro, o local tem como objetivo proporcionar um centro social para a comunidade, onde poderão ser exploradas atividades coletivas ao ar livre, como feiras, apresentações musicais e exposições culturais.

Dessa maneira, a fim de garantir vitalidade à área, o projeto contribuirá para um novo olhar ao bairro através da requalificação do espaço, prevendo além de novos usos para a região, novas infraestruturas para a população e os futuros moradores.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Com a proposta do projeto é esperado para a cidade de Juiz de Fora uma nova visão para o espaço urbano. Pretende-se projetar um ambiente que ofereça conforto e segurança, com implantação de moradias e comércios.

Assim o complexo proposto , inclui o indivíduo em um contexto social, auxiliando na manutenção da cidade como um organismo vivo através das sensações produzidas pelo espaço, garantido em sua composição relações de pertencimento e desejo de permanência.

### ***ABSTRACT, RÉSUMÉ ou RESUMEN***

This work seeks to present and support the Final Graduation Work presented to the UniAcademia Architecture and Urbanism Course, whose main objective is to reorganize the relationships of the individual in the inserted environment, providing experiences and opportunities for social and family development, through the implementation of a condominium private residential that includes a commercial area aimed at the population.

The development of this project came with intentions to restructure the configuration and role of the condominium in society, seeking to reduce the spatial segregation caused by its implementation in the city's urban fabric.

Exploring the relationship between public and private, the project urbanistically develops some of the basic urban infrastructure necessary to provide conditions for future residential installations, in addition to paying attention to issues of economic viability, seeking financial return.

**Keywords:** Juiz de Fora city. Urbanism. Residential condominium. Attractive. Business.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LEITE, L.C.R. **Avaliação de projetos habitacionais:** Determinando a funcionalidade da moradia social. - São Paulo, Editora Ensino Profissional,2006.

MASCARÓ, L. ;MASCARÓ J.J. **Ambiência urbana - Urban environment** - 3ª edição - Porto Alegre: Masquatro Editora,2009,200p., Edição Bilíngue: Português / Inglês;

**BRASIL. Lei nº.7.565/86, de 19 de dezembro de 1986. Dispõe sobre o Código Brasileiro de Aeronáutica.**Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil. Brasília, DF, v. 132, seção V.

JUIZ DE FORA. LEI COMPLEMENTAR Nº 82, DE 03 DE JULHO DE 2018. Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano e Territorial, o Sistema Municipal de Planejamento do Território e a revisão do PDP/JF de Juiz de Fora conforme o disposto na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade e dá outras providências. Câmara Municipal de Juiz de Fora, art.95.

JUIZ DE FORA. Plano de Mobilidade Urbana,Secretaria De Transporte e Transito – SETTRA com parceria da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, julho de 2016. [https://www.pjf.mg.gov.br/secretarias/settra/servicos/arquivos/plano\\_mobilidade\\_151216.pdf](https://www.pjf.mg.gov.br/secretarias/settra/servicos/arquivos/plano_mobilidade_151216.pdf)

[www.vsantorini.com.br](http://www.vsantorini.com.br)

[www.estrelaaltajf.com.br](http://www.estrelaaltajf.com.br)