

GUIA PARA QUEM VAI CONSTRUIR

Antes de construir a sua casa em condomínio

O QUE OLHAR DO LOTE À MUDANÇA PARA NÃO PERDER TEMPO, DINHEIRO E A CASA QUE VOCÊ SONHOU

LAYSSES SANCHES
Engenharia e Interiores

MUITO PRAZER

Laysses Sanches

ENGENHEIRA CIVIL · DESIGNER DE INTERIORES



Comprar um lote em condomínio é a realização de um grande sonho.

Mas entre assinar o contrato do terreno e pegar a chave, existe um caminho cheio de regras, aprovações e decisões que custam caro quando são tomadas por impulso.

Sou Laysses Sanches, engenheira civil formada pela Universidade de Brasília, com **CREA ativo**, e designer de interiores formada pelo **Instituto Brasileiro de Design de Interiores (IBDI)**. Atuo na construção civil desde 2014. Conheço o canteiro de obra por dentro e sei o que acontece por trás de cada parede antes de propor qualquer desenho.



Fiz este guia para você enxergar o caminho inteiro antes de dar o primeiro passo: as regras que valem para o seu lote, os erros mais comuns em condomínio e a ordem certa das etapas.

Vamos começar pelo lugar certo?

2014	CREA	IBDI
na construção civil	30304/D-DF	design de interiores

As regras do seu lote vêm em três camadas

Muita gente acredita que, depois de comprar o terreno, pode construir o projeto que quiser. Na prática, toda casa em condomínio precisa passar por três conjuntos de regras ao mesmo tempo.

1.

A prefeitura

O Plano Diretor, a lei de uso e ocupação do solo e o Código de Obras da sua cidade definem quanto do lote você pode ocupar, a área que precisa ficar permeável, os recuos e a altura máxima.

É a prefeitura que emite o alvará para começar e o habite-se no final.

2.

O condomínio

Cada loteamento tem o seu caderno de regras, e em muitos pontos ele é mais exigente que a prefeitura. É comum encontrar:

- recuos maiores que os da lei;
- área mínima construída e altura máxima;
- regras para muros, calçada e caixa d'água;
- exigências para desníveis, arrimos e água de chuva;
- aprovação prévia por uma comissão técnica;
- prazo para terminar a obra, com multa.

3.

A convivência da obra

O regimento interno define horários de trabalho, onde ficam caçambas e materiais, tapume, cadastro de funcionários e entrada de caminhões.

Descumprir gera multa e desgaste com a vizinhança antes mesmo de você morar ali.

Quando as regras divergem, o projeto precisa atender todas. Na prática, vale sempre a mais exigente.

Por que a planta do amigo não serve

Aquele projeto foi aprovado em outro lote, com outra frente, outro desnível, outro sol e outro regulamento. Adaptado "no olho", ele costuma parar na comissão do condomínio ou na prefeitura, e cada reprovação é tempo e taxa pagos de novo.



EXEMPLO REAL

Um condomínio da região

O regulamento de construção deste condomínio fechado, onde desenvolvi um projeto, exige:

Recuos

4,00 m na frente, 3,00 m no fundo e 1,50 m nas laterais (2,00 m do lado da rua em lote de esquina), com beiral de até 0,80 m.

Ocupação

No máximo 55% do lote, com pelo menos 20% de área permeável.

Tamanho e altura

Casa com no mínimo 120 m², no máximo dois pavimentos e 8,50 m até a cumeeira ou a caixa d'água. O térreo fica no máximo 1,00 m acima do terreno natural.

Garagem na lateral

Até 6,00 m de extensão e 3,50 m de altura, sem nenhum uso em cima.

Instalações

Ligações de energia, gás e telefone subterrâneas, fossa séptica proibida e equipamentos ruidosos enterrados, com isolamento acústico.

Água e esgoto do vizinho

O lote mais baixo é obrigado a dar passagem aos tubos do lote de cima, pelo recuo lateral.

Aprovação

Antes do projeto aprovado, só topografia e sondagem. A análise vale 180 dias, e o projeto reprovado mais de duas vezes paga 50% de taxa extra.

Durante a obra

Três vistorias técnicas obrigatórias e pagas. Trabalho de segunda a sexta, das 8h às 17h, e nunca aos domingos e feriados.

Prazo

Dois anos para concluir. Cada mês de atraso custa multa de três taxas associativas.

O DETALHE QUE PEGA MUITA GENTE

A lei de zoneamento da cidade permite, por exemplo, edícula nos recuos de fundo e lateral e abrigo de carro nos recuos. O regulamento do condomínio proíbe edícula no recuo de fundo e limita a garagem a uma lateral. Ele ainda declara que anistias municipais para regularizar construções não valem dentro do loteamento.

Quem projeta só pela lei da prefeitura é reprovado no condomínio.

Fontes: regulamento de construção de um condomínio fechado de Caçapava (SP); Lei Complementar nº 109/1999 de Caçapava. Cada condomínio tem regras próprias.



O QUE SE VÊ PELAS RUAS

A casa copia e cola

Você escolheu um condomínio para ter segurança, qualidade de vida e uma casa especial. Mas basta dar uma volta pelas ruas para ver a mesma casa repetida, lote após lote. Isso tem nome: projeto que não nasceu do terreno.

A casa caixote genérica

Planta comprada pronta ou copiada, sem olhar para o sol do seu lote. O quarto vira forno à tarde, a sala fica escura no inverno e o ar-condicionado trabalha o ano inteiro.

A garagem que engole a casa

Quando ninguém estuda a implantação, a garagem ocupa a frente inteira. Da rua, você não vê entrada, jardim ou fachada: só portão e carro.

A imagem bonita que não fica de pé

Uma inteligência artificial gera uma fachada linda em segundos. Ela só não sabe que ali precisa passar uma viga, que o esgoto não tem caimento ou que aquele beiral não é permitido pelo seu condomínio.

O que o seu lote pede

sol

O sol

Aqui no Sudeste, a face norte recebe sol ao longo do dia, a oeste esquenta muito à tarde e a sul quase não recebe sol direto no inverno. Isso decide onde ficam quartos, sala e área gourmet.

nível

O desnível

Terreno em aclive ou declive muda fundação, garagem, escadas e o custo de terraplenagem.

água

A água da chuva

Para onde ela escoa, se vem do vizinho de cima e se precisa passar pelo seu lote.

vista

A vista e a privacidade

Para onde vale abrir a casa e o que vale esconder.

rotina

A sua rotina

Quantos carros, se tem criança ou pet, se você recebe muito, se trabalha em casa.



CASA COM CARA DE CASA · CAÇAPAVA, SP

Casa com identidade não é luxo: é um projeto que respeita o terreno e a família que vai morar nele.

O CAMINHO, EM ORDEM

Do lote à mudança

Uma obra flui quando cada decisão chega na hora certa. Pular uma etapa quase sempre significa voltar nela depois, com a obra parada.

ANTES DO PROJETO

01 Leia as regras antes de fechar o lote

Peça o regulamento do condomínio, confira o que a prefeitura permite para aquela zona e verifique a matrícula e os débitos do terreno.

02 Conheça o terreno

O levantamento planialtimétrico mostra o relevo exato; a sondagem mostra o solo. Sem eles, a fundação é um chute: ou se gasta concreto demais por precaução, ou a casa trinca depois.

PROJETO E APROVAÇÕES

03 Briefing

Como a sua família vive hoje e como quer viver na casa nova.

04 Estudo preliminar e anteprojeto

A casa ganha forma dentro dos limites reais do lote: recuos, ocupação, altura, sol e desnível.

05 Aprovação no condomínio

O projeto vai para a comissão técnica com responsável habilitado e ART ou RRT.

06 Aprovação na prefeitura e alvará

Sem alvará, a obra não pode começar. A ordem entre condomínio e prefeitura varia de lugar para lugar.





CASA COM CARA DE CASA · CAÇAPAVA, SP



DETALHAMENTO

07

Projetos executivos e complementares

Estrutura e fundação, elétrica, hidráulica, águas de chuva, iluminação, interiores e marcenaria, todos compatibilizados. É aqui que se decide onde fica cada tomada e cada ponto de água, antes do primeiro tijolo.

08

Orçamento e contratação

Com projeto completo, os orçamentos comparam a mesma coisa, e o "imprevisto" deixa de ser regra.

OBRA E MUDANÇA

09

Início da obra

Matrícula da obra na Receita Federal (CNO), integração com a administração do condomínio, tapume, caçamba e cadastro da equipe.

10

Execução com acompanhamento técnico

Alguém confere se o que está sendo feito é o que foi projetado e aprovado.

11

Habite-se e regularização

Vistoria da prefeitura, liberação do condomínio, regularização da obra na Receita e averbação da casa na matrícula do imóvel. Sem isso, a casa não existe no papel na hora de vender ou financiar.

12

Mudança

Agora sim.

O QUE EU MAIS VEJO

Os erros que mais custam caro

Na obra, o erro mais caro é o que ninguém viu no projeto.



NO PROJETO

- Comprar revestimentos e escolher cores antes de definir estrutura, elétrica e hidráulica.
- Marcenaria que chega e não encaixa porque a tomada ou o ponto de água ficaram no lugar errado.
- Casa implantada sem estudo de sol: quartos quentes demais e sala escura.
- Terreno com desnível tratado "na obra", sem projeto de arrimo e drenagem.
- Orçar a obra com projeto incompleto e descobrir o custo real no meio do caminho.

NAS REGRAS E NA OBRA

- Projeto reprovado na comissão do condomínio ou na prefeitura, com taxas e prazos pagos de novo.
- Obra embargada por invadir recuo ou passar da altura máxima.
- Água de chuva do lote de cima entrando na casa por falta de drenagem.
- Caçamba ou material fora do lote e obra fora do horário, gerando multa e atrito com a vizinhança.
- Multa por não terminar a obra dentro do prazo do condomínio.
- Casa pronta sem habite-se nem averbação, que trava a venda ou o financiamento anos depois.

Quase todos esses erros têm a mesma origem: **decisões tomadas na obra que deveriam ter sido tomadas no projeto.**

PARA IMPRIMIR E CONFERIR

Checklist: antes do primeiro tijolo

O LOTE E OS DOCUMENTOS

- [ ] Tenho a matrícula atualizada do lote e sei que não há débitos com o condomínio
- [ ] Li o regulamento de construção inteiro, não só o resumo do corretor
- [ ] Sei o que a prefeitura permite para a zona do meu lote
- [ ] Conheço os prazos do condomínio para começar e terminar a obra

O TERRENO

- [ ] Tenho o levantamento planialtimétrico do lote
- [ ] Fiz a sondagem do solo antes de definir a fundação
- [ ] Sei para onde escoa a água da chuva e se o vizinho escoa para o meu lote
- [ ] Sei de onde vem o sol da manhã e o da tarde

O PROJETO

- [ ] Recuos, ocupação, área permeável e altura atendem ao condomínio e à prefeitura
- [ ] O projeto tem responsável técnico habilitado, com ART ou RRT
- [ ] Está aprovado no condomínio e tenho o alvará da prefeitura
- [ ] Estrutura, elétrica, hidráulica e marcenaria foram projetadas juntas
- [ ] Arrimos e cortes de terreno têm cálculo e responsável

A OBRA

- [ ] Tenho orçamento feito em cima do projeto completo, com reserva para imprevistos
- [ ] A obra está matriculada na Receita Federal (CNO)
- [ ] Tapume, caçamba e materiais cabem dentro do lote
- [ ] Alguém vai acompanhar tecnicamente a execução

Marcou "não sei" em algum item? É exatamente aí que um projeto bem feito economiza tempo, dinheiro e dor de cabeça.



DO PROJETO À OBRA

Como eu conduzo a sua casa

Construir é um dos maiores investimentos da vida, financeiro e afetivo. Por isso eu acompanho o caminho inteiro, com o olhar de designer e a responsabilidade de engenheira.

01
Diagnóstico do lote
Leio as regras do seu condomínio e da prefeitura e analiso o terreno: sol, desnível, água e vista.

02
Projeto com identidade
Arquitetura e interiores em 3D, pensados para a sua rotina e dentro das regras desde o primeiro traço.

03
Aprovações
Preparo as pranchas, o memorial e a ART para o condomínio e a prefeitura.

04
Projetos executivos
Estrutura, instalações, iluminação e marcenaria compatibilizados, para a obra não ter improviso.

05
Acompanhamento de obra
Confiro a execução para que a casa fique como foi desenhada e aprovada.



Você não precisa saber tudo isso sozinho.
Precisa de alguém que saiba, do lado certo da mesa.

Vamos conversar sobre o seu lote?

(12) 99125-3274 @laysses laysses.com.br

LAYSSES SANCHES
Engenharia e Interiores

Material informativo, setembro de 2026. As regras de construção variam por cidade e por condomínio: consulte sempre o regulamento do seu loteamento e a legislação municipal. Imagens de projetos de Laysses Sanches.