



COLEÇÃO  
INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA

# ESTUDO DO TERRENO

AGEU RAMOS

# **SUMÁRIO**

## **CAPÍTULO 1 – CONCEITOS DE CIDADE, MUNICÍPIO, BAIRRO, TERRENO, GLEBA E LOTE**

- 1.1 Município**
- 1.2 Cidade**
- 1.3 Bairro**
- 1.4 Terreno, Gleba e Lote**

## **CAPÍTULO 2 – DIRETRIZES URBANÍSTICAS: PARÂMETROS TÉCNICOS E LEGAIS PARA PROJETOS**

- 2.1 Uso do Solo e Parâmetros de Ocupação**
  - 2.1.1 Uso Permitido
  - 2.1.2 Afastamentos Obrigatórios
  - 2.1.3 Taxa de Ocupação
  - 2.1.4 Taxa de Ocupação do Subsolo
  - 2.1.5 Coeficiente de Aproveitamento
  - 2.1.6 Cota de Soleira
  - 2.1.7 Gabarito e Altura Máxima
  - 2.1.8 Taxa de Permeabilidade
  - 2.1.9 Faixas Não Edificáveis e Faixas de Domínio
  - 2.1.10 Restrições Ambientais
  - 2.1.11 Restrições do Patrimônio Histórico
- 2.2 Instrumentos de Política Urbana**
  - 2.2.1 Outorga Onerosa de Alteração do Uso
  - 2.2.2 Outorga Onerosa do Direito de Construir
  - 2.2.3 Direito Superficiário
  - 2.2.4 Transferência do Direito de Construir
  - 2.2.5 Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo
  - 2.2.6 Estudo de Impacto de Vizinhança
  - 2.2.7 Estudos de Trânsito



## **CAPÍTULO 3 - CONDICIONANTES PARA POSICIONAMENTO DA EDIFICAÇÃO NO TERRENO**

### **3.1 Conforto Ambiental**

#### **3.1.1 Insolação**

#### **3.1.2 Ventilação**

#### **3.1.3 Vista**

#### **3.1.4 Privacidade**

#### **3.1.5 Acústica**

#### **3.1.6 Normas Técnicas**

## **CAPÍTULO 4 - AVALIAÇÃO DO ENTORNO: INFRAESTRUTURA, VIZINHANÇA E RISCOS PARA TERRENOS**

### **4.1 Vizinhança**

### **4.2 Infraestrutura Urbana**

#### **4.2.1 Acesso ao Terreno**

#### **4.2.2 Estacionamentos Públicos**

#### **4.2.3 Transporte Coletivo**

#### **4.2.4 Redes Públicas Implantadas e Projetadas**

#### **4.2.5 Coleta de Lixo**

### **4.3 Bairro**

### **4.4 Riscos Não Aparentes**

## **CAPÍTULO 5 - ANÁLISE DA TOPOGRAFIA E DA INVESTIGAÇÃO DO TERRENO**

### **5.1 Topografia**

#### **5.1.1 Conceito e Importância da Topografia**

#### **5.1.2 Tipos de Levantamento Topográfico**

#### **5.1.3 Aplicação da Topografia em Projetos Urbanos**

##### **5.1.3.1 Altitude e Altura**

##### **5.1.3.2 Elementos Naturais**

##### **5.1.3.3 Elementos Artificiais**

##### **5.1.3.4 Coordenadas Georreferenciadas**

##### **5.1.3.5 Utilidades do Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral**

## **5.2 Investigação do Terreno**

5.2.1 Tipos de Investigação Geotécnica

5.2.2 Objetivo da Sondagem

5.2.3 Sondagem do Tipo SPT

5.2.4 Quantidade de Furos

5.2.5 Tipos de Solo

5.2.6 Leitura do Relatório de Sondagem

5.2.7 Interpretação do Relatório de Sondagem

5.2.8 Importância da Investigação Geotécnica