



TÍTULO: Proposta de edifício residencial para a cidade de Juiz de Fora:

Tendências do mercado imobiliário de alto padrão

Marlon Santos de Albuquerque¹

Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG

Paulo César Barbosa de Toledo Lourenço²

Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG

Linha de Pesquisa: Arquitetura e Urbanismo na contemporaneidade

RESUMO

O setor de alto padrão dentro de mercado imobiliário de edifícios residenciais vem crescendo nos últimos anos. Com as mudanças nos hábitos e rotinas da sociedade oriundas de fatores adversos como período pós pandêmico e desenvolvimento da tecnologia, faz profissionais do setor construtivo responder a atender a essas demandas através da materialização dos empreendimentos, que neles, notam-se tendências semelhantes que impactam positivamente a vida das pessoas e do meio urbano. Espaços abertos, integrados e flexíveis, áreas verdes, infraestrutura completa com ambientes comuns que servem os usuários são fortes premissas para suprir essas novas necessidades, além de proporcionar espaços que permitem usos e ambiências diferentes para criar boas experiências aos investidores, que apesar de buscar todos esses fatores, valorizam e desejam um produto exclusivo, sofisticado e único comparado com os empreendimentos da cidade.

Palavras-chave: Edifício residencial. Alto padrão. Juiz de Fora.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho consiste em uma proposta de edifício residencial multifamiliar com tendências projetuais provenientes da resposta de empreendimentos contemporâneo às demandas da sociedade. Com a mudança da

¹ Discente do Curso de Arquitetura e urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Endereço: R. Luz Interior, 345 – Estrela Sul, Juiz de Fora - MG. Celular: (32) 99135-7264. E-mail: marlonsantosjf@gmail.com

² Docente do Curso de Arquitetura e urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Orientador(a).

rotina das pessoas no passar das décadas, da cultura familiar e das novas oportunidades proporcionada pela evolução tecnológica fazem com que novas demandas e necessidades surjam na habitação, principalmente em regiões que serão cada vez mais adensadas. É muito importante pensar como será o desenvolvimento das cidades visto que cada vez mais há necessidade de as pessoas estarem perto das melhores infraestruturas no meio urbano e até mesmo obter melhor aproveitamento do uso e ocupação do solo, pois através dessas análises e planejamento, arquitetos e engenheiros tendem a realizar trabalhos que norteiam um desenvolvimento organizado e com alta qualidade, tanto do objeto arquitetônico quanto de toda a estrutura das cidades.

Desse modo, o objetivo principal é incorporar as potencialidades projetuais de empreendimentos qualificados em território nacional na proposta do presente trabalho, além de propor espaços com usos e ambiências que proporcione boas experiências no modo de habitar e conseqüentemente espaços esses que promovem qualidade de vida tanto dos usuários quanto para o meio urbano.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 – O mercado imobiliário

Para que se compreenda o mercado imobiliário é importante conhecer seu significado. Para Matos e Bartkiw (2013) entende-se que mercado é uma área ou região onde ocorre a troca de bens ou serviços por unidades de capital ou por outros bens, que é formado por um conjunto de compradores e vendedores dispostos a negociar entre si. Para que se obtenha sucesso nas negociações segundo Matos e Bartkiw (2013), o mercado sempre busca atender as demandas de seu público-alvo, seja pelas suas necessidades ou desejos, além de muitos segmentos mapearem as dores de seus prospectos e oferecerem uma solução em forma de produto ou serviço.

De acordo com Alcoforado, Longo, Nunes e Pinto (2020) o mercado imobiliário é um dos setores que mais movimentam a economia tanto em regiões onde estão sendo trabalhadas quanto em todo país, pois além de promover o desenvolvimento urbano melhora a qualidade de vida das pessoas no que se refere ao espaço vivido e aquece o setor econômico com as grandes oportunidades de empregos diretos e indiretos em cada empreendimento que se inicia.

É importante destacar que o segmento de imóveis é composto por diversas atividades, como é listado pelo IBGE (2020c). Dentre elas, tem-se compra, venda e aluguel de imóveis próprios, que podem ser residenciais, não residenciais; terrenos; vagas de garagem; entre outros. No entanto, o foco da pesquisa será direcionado aos imóveis residenciais multifamiliares.

2.2 – Perspectivas

No que diz respeito ao contexto histórico do setor imobiliário no Brasil, foram muitas as mudanças percebidas, desde a colonização do país, até os dias atuais que podem ser percebidas na legislação, nas demandas habitacionais, no meio jurídico, na economia, etc.

O fato é que, com o passar dos anos, foram desenvolvidas medidas cada vez mais consolidadas referentes ao mercado imobiliário, que facilitaram as formas de conseguir crédito imobiliário e o financiamento para as pessoas garantirem sua propriedade. Como diz Alcoforado, Longo, Nunes e Pinto (2020):

“No período de 2007 a 2012 houve redução no déficit habitacional nacional, indicando a movimentação positiva do mercado na venda de imóveis, podendo estar relacionada à fatores como facilidade de acesso ao crédito, incentivos governamentais como o Programa Minha Casa Minha Vida, dentre outros. Entre os anos de 2011 a 2015, a taxa de juros subiu, a aquisição de financiamentos para compra de imóveis reduziu, a venda de unidades de imóveis também apresentou redução, inversamente proporcional a inadimplência que subiu e a oferta de crédito apresentou queda em 2015” (Alcoforado; Longo; Nunes; Pinto, 2020, p.11)”.

O mercado de alto padrão vêm crescendo nos últimos anos no Brasil e no mundo, fazendo incorporadoras projetem suprir essa alta demanda que acelerou principalmente nos tempos de baixo juros e pouca demanda no setor. Segundo dados da Abrainc (associação brasileira de incorporações imobiliárias) o mercado de alto padrão apresentou um aumento 23% entre janeiro e junho de 2021, em relação ao mesmo período de 2020. No mês de janeiro e fevereiro de 2022, foi registrado um aumento de 14% nos lançamentos e 3,9% nas vendas em comparação com o ano anterior.

De acordo com a avaliação da Abrainc com a Brain consultoria, o que leva as pessoas de alto poder aquisitivo a investir em imóveis não é apenas o valor econômico, mas sim fatores psicológicos que pesam na tomada de decisão. A primeira é a priorizar o bem estar, conforto, além do desejo de sofisticação e exclusividade através de espaços amplos e abertos com iluminação e ventilação natural, proximidade com a natureza, design arquitetônico único e infraestrutura completa (academia, coworking, salão de festas, praças, espaço contemplativos, piscina, áreas gourmet). Outro fator seria a releitura no modo de habitar potencializado pelo Covid 19 devido a mudança do estilo de vida, pois fez a sociedade debruçar os olhares para onde moram e perceber que os espaços precisavam ser acolhedores, iluminados, ventilados, integrados visualmente com a cidade, entre outros motivos;

2.3 – Estudos de caso

Para compreender como o mercado responde todas as demandas foi feito um estudo de casos de empreendimentos que buscaram atender as necessidades e desejos do público e de certa forma contribuir com a cidade através de projetos que privilegiam e valorizam financeiramente e qualitativamente o entorno que estão inseridos. Foram pesquisados projetos de arquitetos premiados que se destacam no Brasil por apresentarem uma arquitetura diferenciada, sofisticada e com características nacionais.

Edifício Ícaro – Studio Arthur Casas

Figura 1: Fachada das torres do edifício Ícaro



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/944237/edificio-icaro-jardins-da-graciosa-studio-arthur-casas>. Acessado em: 30 de março de 2022.

O conceito do edifício é repensar o modo de morar propondo espaços que remetem a “casas suspensas”. As unidades foram distribuídas em 3 edifícios, totalizando 21 casas. Uma das principais potencialidades do projeto são as áreas verdes, a iluminação natural, privacidade e espaços amplos da casa. Jardins horizontais foram distribuídos no decorrer dos andares, marcando a identidade do complexo, auxiliando no controle das visadas dos apartamentos que levam à paisagem florestal e ao clube de golfe ao lado do sítio. Os pavimentos de apartamentos possuem amplos espaços que se integram entre si com flexibilidade para se adaptar as diferentes funções dos futuros moradores. O concreto aparente da estrutura busca o equilíbrio, contrastando com a madeira e o vidro da fachada, materiais que enfatizam os conceitos de permeabilidade e transparência que norteiam o projeto. O objeto arquitetônico traz reflexões sobre conceitos típicos do morar, ao trazer uma noção de escala que mais lembra a uma casa do que um apartamento – tamanha a privacidade e a amplitude proporcionadas em seus ambientes.

Edifício Nube – Jacobsen Arquitetura

Figura 2: Fachada do edifício Nube



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/984611/edificio-nube-jacobsen-arquitetura>. Acessado em: 30 de março de 2022.

A ideia principal do projeto foi materializar a releitura dos conceitos de habitar que estão inseridos em projetos residenciais, tendo como premissa semelhante ao edifício Ícaro de propor unidades caracterizadas como “casas suspensas”. O edifício conta com uma unidade por andar com um total de 15 pavimentos, sendo os três últimos formando um triplex acima de um duplex.

Os espaços privativos são caracterizados por possuírem grandes aberturas do piso ao teto que permitem uma forte integração com o exterior, além de aproveitar com máximo a iluminação e ventilação natural compostas por brises verticais que filtram a incidência solar mais forte no decorrer dos dias quentes. Além disso, o térreo é rico em espaços verdes que relacionam o edifício com a rua e interno e externo, proporcionando mais vitalidade para o espaço urbano.

2.4 – Os novos modos de habitar

Segundo Francisco (2016) entende-se como habitação um espaço que é compartilhado por uma ou mais pessoas, sejam elas familiares ou não e utilizado com abrigo de forma que possibilite a vivência, conforto e prazer dos usuários no objetivo de responder suas necessidades, desejos e carência durante o período de uso do ambiente. O autor ainda destaca que “cada pessoa vai construindo sua experiência humana e cria necessidades que geram anseios, aspirações e inspirações, além de idealizar seu espaço para cada uma de suas necessidades.” (Francisco, 2016, p.14)

Com os acontecimentos dos últimos anos relacionado ao desenvolvimento da tecnologia, da facilidade ao acesso à informação e o surto pandêmico as famílias brasileiras sofreram algumas transformações em seus costumes, cultura e rotina fazendo com que a padronização das edificações da atualidade não ofereça recursos e nem mesmo alternativas para mudanças espaciais no perímetro da propriedade adquirida.

Segundo Francisco (2016), a família tradicional – geralmente é formada pelos pais e dois a três filhos – exigem espaços que atendem o novo estilo de vida, como por exemplo, os filhos jovens se identificam com espaços mais livres, sem divisões e mais integração, porém com certa privacidade no seu espaço íntimo. Já o casal tem a preferência da privacidade, com os espaços sociais que se relacionam com exterior e aberto a visitas, além do home office, que ganhou muita atenção e dedicação dos arquitetos para projetar o lugar de trabalho dentro da residência,

sempre com o cuidado de não tornar esse ambiente casual e acabar dificultando a vida profissional do usuário. Os outros ambientes que compõem a espacialidade de uma residência também têm suas mudanças no pensamento, porém todos esses aspectos são gerais, o que faz com que cada caso tenha sua demanda especial.

3 METODOLOGIA

Foi utilizado como base metodológica pesquisas de revisões bibliográficas e estudos de casos afim de construir um embasamento que envolve o tema e servir como direcionadores para a proposta projetual.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A definição do conceito partiu de premissas compiladas dos estudos de caso onde são semelhantes em todos os empreendimentos. Sendo assim, pontos conceituais foram definidos como: Gentileza urbana, espaços verdes, integração dos espaços, verdade dos materiais, leveza, fluidez e ritmo. O local do trabalho encontra-se na rua Áurea Infância, bairro Estrela Sul, região Sul da cidade de Juiz de Fora, inserida na zona da mata de Minas Gerais, região Sudeste do Brasil. O Bairro tem um grande potencial de desenvolvimento devido a sua localização próxima de equipamentos urbanos importantes e sua situação é privilegiada pelo fato de estar em um dos pontos mais altos com grandes visuais da cidade.

Figura 3: Fachada frontal: edifício da proposta do trabalho.



Fonte: Acervo do autor.

O projeto é formado por duas torres de apartamento, sendo a torre 01 com 20 apartamentos de 3 suítes e a torre 02 com apartamentos de 4 suítes. O térreo é composto por todos os ambientes de uso comum divididos em dois pavimentos, que

servem os espaços privativos como academia, espaços gourmet, piscinas, salão de festas, espaços de convívio, espaço pet, coworking, sala multiuso, spa e sauna. Além disso, todos os espaços são compostos por jardins e amplos espaços verdes, que tem os objetivos de qualificar os espaços, criar diferentes atmosferas de ambiência, delimitar e criar subespaços, criar percursos variados, e melhorar a qualidade térmica dos ambientes.

Os apartamentos contam com amplos espaços sociais integrados e grandes aberturas que permitem uma relação visual com a cidade, além de promover ventilação e iluminação natural de qualidade. Os quartos também se apossam dos conceitos de grandes aberturas para o aproveitamento de luz e ventilação. Outro ponto importante é a presença da natureza e em todas as unidades, com jardins que integram com os espaços sociais.

A garagem foi dividida em dois pavimentos que estão semienterrados no terreno, ficando abaixo do térreo. Em ambos os pavimentos foram distribuídos além das vagas, os ambientes técnicos que servem de apoio aos serviços necessários para a manutenção do edifício e também os bicicletários, onde foram tratados com uma estética diferenciada para valorizar o espaço.

O projeto buscou concretizar o que a contemporaneidade e a tecnologia construtiva permitem ao máximo através da disposição formal e de elementos que compõem o objeto. Todos os blocos do edifício de certa forma foram pensados a tocar o solo de forma sutil, com avanço e balanços que transmitem uma sensação de leveza e fluidez, além do dinamismo das fachadas que as portas camarão e os brises verticais deslizantes nas fachadas proporcionam para o conjunto, pois cada dia esses elementos serão abertos e deslocados de forma diferente. Os materiais utilizados partiram de relacionar ainda mais a arquitetura com a natureza, sendo proposto materiais que mostram a sua essência. Foram empregados o concreto ripado, a madeira em lâmina e ripas para alguns lugares, o alumínio e a pedra madeira.

Figura 4: Fachada posterior: edifício da proposta do trabalho.



Fonte: Acervo do autor.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o desenvolvimento do mercado imobiliário de alto padrão no Brasil com perspectivas de crescimento para os próximos anos, é de suma importância profissionais do setor estarem alinhados com as demandas da sociedade e até mesmo das cidades, para entender como direcionar esse crescimento de modo que a qualidade da construção arquitetônica e urbana seja impactante de forma positiva na vida das pessoas, sem comprometer a natureza onde está sendo inserida. Desse modo, as tendências do mercado imobiliário são de certa forma uma resposta ao que é necessário para que boas experiências e o cuidado com a qualidade de vida aconteçam de forma harmônica e linear. A proposta projetual do presente trabalho buscou englobar todos os fatores encontrados a partir das necessidades dos indivíduos, da cidade e da natureza materializado por empreendimentos que defendem os mesmos conceitos, de modo a fazer com que a essência do lugar se permaneça e garantir a manutenção dos espaços para as futuras gerações.

Summary

The high-end sector within the real estate market for residential buildings has been growing in recent years. With changes in society's habits and routines arising from adverse factors such as the post-pandemic period and the development of technology, it makes professionals in the construction sector respond to meet these demands through the materialization of projects, which in them, similar trends can be noticed that positively impact the lives of people and the urban environment. Open, integrated and flexible spaces, green areas, complete infrastructure with common

environments that serve users are strong premises to meet these new needs, in addition to providing spaces that allow different uses and ambiences to create good experiences for investors, who despite seeking all these factors, value and desire an exclusive, sophisticated and unique product compared to the city's developments.

Keywords: Residential building. High standard. Juiz de Fora.

REFERÊNCIAS

MATOS, Débora; BARTKIW, P. I. Nogueira. **Introdução ao mercado imobiliário**. Paraná, Instituto Federal do Paraná, 2013.

NUNES, J.M. *et al.* **Análise dos impactos do Covid-19 no mercado imobiliário brasileiro**. Pesquisa, Sociedade e Desenvolvimento [S. l.], v. 9, n. 12, Rio de Janeiro, 2020.

ROCKENBACH, Suzete. **Arquitetura, automação e sustentabilidade**. Dissertação (Mestrado) -Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2004.

AZEVEDO, Grazielle Nunes. **Inércia versus inovação: a produção residencial multifamiliar contemporânea em Belo Horizonte e São Paulo**. Dissertação (Mestrado) - Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2014.

DREBES, F. J. **O Edifício Residencial e a Arquitetura Brasileira (1945/55)**. In: DOCOMOMO, São Carlos, 2003. Disponível em: <https://docomomo.org.br/wp-content/uploads/2016/01/051R.pdf>. Acesso em: 24 nov. 2021.

FRANCISCO, Rafael da Silva. **Habitação residencial multifamiliar: Novos modos de morar em arquitetura**. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Centro Universitário do sul de Minas, 2016.

LEITE, Marcos. **O futuro do mercado imobiliário em um mundo pós-pandemia**. Online. 2020. Disponível em: <https://exame.com/blog/genoma-imobiliario/o-futuro-do-mercado-imobiliario-em-um-mundo-pos-pandemia/>. Acesso em: 25 nov. 2021.

VALOR ECONÔMICO. **Sofisticação e exclusividade sustentam vendas no alto padrão.** Online. 2022. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/mercado-imobiliario/2022/06/20/sofisticacao-e-exclusividade-sustentam-vendas-no-alto-padrao/>. Acesso em: 26 jun. 2022.