



TÍTULO: ATUAÇÃO DO ARQUITETO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

A arquitetura como forma de aplicar o empreendedorismo na construção de residência em condomínios urbanos.

Anna Flávia Santana Valle
Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG
Carlos Eduardo Felga¹
Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG

Linha de Pesquisa: Arquitetura e urbanismo na contemporaneidade

RESUMO

Este artigo é resultado do Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo que visa a prática do empreendedorismo e marketing no município de Juiz de Fora, MG. A crise mundial que veio acometer no ano de 2020 comprometeu vários setores, porém valorizou o mercado de projetos de arquitetura e construção civil, o mundo mudou, e a maneira das pessoas se relacionarem com suas casas também, essa transformação da vivência da sociedade impactou positivamente no mercado. Dessa forma os profissionais atuantes no ramo precisaram buscar meios de se reinventar dentro de suas atividades profissionais.

Assim, o projeto em construção foi pensado com o tema residencial, em um condomínio, visando a prática do empreendedorismo como forma de aproximação do mercado atual.

É crescente o número de empreendedores e investidores no mercado de construção para venda, e esse cenário não é diferente para as residências. Mas essa atividade é realmente lucrativa? Compensa construir residências em condomínios para vender? Este estudo tem como finalidade a resposta dessa pergunta.

Palavras-chave: Arquitetura, Empreendedorismo, Marketing, residência.

1. INTRODUÇÃO – JUSTIFICATIVA

O objetivo principal deste projeto é desenvolver habilidades voltadas a realidade do mercado através da concepção do projeto e estudos do mercado. Além de expor que investir na área do empreendedorismo aplicado à arquitetura com conceitos diferenciados possa ser uma estratégia eficaz para arquitetos com pouca

¹ Docente do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Orientador(a). Carlos Eduardo Felga.

experiência profissional e, como uma forma de começar a carreira no mercado de trabalho atuando no segmento de construção e venda.

2. INTRODUÇÃO - OBJETIVOS (GERAIS E ESPECÍFICOS)

O objetivo do projeto, foi demonstrar a partir da criação de um exemplo de estudo, uma residência com parâmetros empreendedores e preceitos sustentáveis, que compile todas as informações estudadas e se torne um exemplo prático de como a construção pode resultar na oferta de um produto que ofereça melhor qualidade de vida para os usuários sem que se perca o caráter lucrativo e mercadológico.

Sempre olhando para a realidade atual do mercado de trabalho, visando a prática da arquitetura empreendedora e tendo o **planejamento** como pilar principal para a garantir o sucesso do empreendimento tornando necessário o entendimento de que qualquer erro no gerenciamento pode ser desastroso e causar prejuízo ao invés de lucro.

3. REFERENCIAL TEÓRICO

O referencial teórico estudará o empreendedorismo, arquitetura, design, e competências, com a finalidade de identificar através de resultado obtidos, a importância de tudo isso no lado profissional e do mercado que estamos vivendo.

Segundo Costa (2003), arquitetura é um fator fundamental na evolução da humanidade. Costa (2003), apresenta a arquitetura como uma construção, que tem o objetivo de organizar o espaço para qualquer tipo de finalidade. Devendo assim respeitar os limites sociais, físicos e financeiros da obra, utilizando as melhores técnicas para os materiais empregados.

Para Baron e Shane (2010), a melhor definição para o termo empreendedorismo é observar como um ramo de atividades procura entender como o mercado mundial funciona, a fim de inovar e se diferenciar da concorrência, criando assim produtos e serviços melhores que as demandas do mercado. Nisso deve ser envolvido o planejamento, organização dos processos produtivos, tecnologias e matérias primas utilizadas. Segundo Baron e Shane (2010) é de extrema importância considerar a tecnologia, o ambiente social e os fatores

econômicos de onde se originam as oportunidades de negócio, bem como saber suas técnicas e as estruturas jurídicas as quais devem utilizar para ajudar o desenvolvimento de qualquer projeto realizado. Assim, garantir um bom resultado e ter sucesso na área do empreendedorismo.

Já Dolabela (2008) faz algumas observações sobre a natureza do empreendedorismo, e enfatiza dizendo que os seres humanos bastam desenvolver este dom, para que ele aflore e desenvolva ideias inovadoras em cada um. O autor ainda completo falando que não é preciso abrir um novo negócio para ser empreendedor; pois é possível desenvolver dons de perfis empreendedores em qualquer departamento que a pessoa fizer parte. Explica também que a comunidade é grande influenciadora no processo empreendedor; e enfatiza dizendo que se o ambiente faz toda diferença para a pessoa desenvolver esse potencial. “A comunidade tem o empreendedor que merece, porque cabe a ela criar o ambiente propício” (DOLABELA, 2008, p.23). Dolabela (2008), o estudo do empreendedorismo é extremamente importante para ajudar as pessoas a entender e desenvolver seu potencial empreendedor.

Uma pesquisa realizada pelo GEM (2011), existem certas características que são mais visíveis e notórias nos empreendedores como motivação, experiência, faixa etária, renda e grau de formação, com isso, estas características mostram que no Brasil o empreendedorismo encontra-se em desenvolvimento.

De acordo com estes autores, o assunto vem sendo muito discutido, aonde a mudança no cenário atual vem sendo constantes e as organizações precisam de ter agilidade e flexibilidade garantindo assim sua sobrevivência no mercado atual. Os autores tentam agrupar competências semelhantes que os empreendedores possuem, podendo então traçar um padrão fixo de características dos mesmos, que de acordo com eles são na maioria das vezes, quase sempre as mesmas: experiências em negócios, visionários, agem pela intuição, assumem riscos, são realistas, costumam ser líderes, controlam os comportamentos das pessoas ao seu redor, criam e aprendem as coisas traçando seus próprios padrões, entre outros.

Mas somente aquela que proporcionar o serviço/produto mais eficiente, atual, de melhor qualidade ou com o melhor custo/benefício permanecerá. Por isso o empreendedor nos dias de hoje é importante, o mercado já está supersaturado com produtos e serviços dos mais diversos tipos e acaba se tornando muito instável, pois quando surge alguma novidade toda a atenção da sociedade se volta para a

mesma. É aí que entra o papel do empreendedor, garantir a novidade e inovação nas organizações para que estas continuem sendo atrativas e competitivas.

Segundo o Dicionário Michaelis (2013), empreender é “resolver-se a praticar, [...] pôr em execução, [...] realizar, fazer”.

4. METODOLOGIA

A metodologia empregada neste trabalho é a aplicação dos estudos voltados ao empreendedorismo e de conhecimentos técnicos para a elaboração de um projeto que resulte na construção e venda de uma residência. Com a finalidade de atender as novas demandas da sociedade com qualidade para o morador e rentabilidade para o empreendedor.

Foi realizado a pesquisa de campo com objetivo de colher o máximo de informações, relacionadas a venda, formas de lucratividade e a atividade de compra e venda na atual situação do mercado nos condomínios urbanos em Juiz de fora. E a aplicação das informações obtidas foram de suma importância no desenvolvimento do projeto em questão.

Esse processo culminou na reflexão sobre o papel do arquiteto no meio corporativo e suas capacidades de transformação do mercado.

5. RESULTADOS E DISCUSSÃO

O tema do projeto surgiu da necessidade de aplicar dentro do meio acadêmico, as práticas da profissão, como uma forma de preparação para a realização do trabalho de um arquiteto urbanista em Juiz de Fora e região. A cidade está localizada no estado de Minas Gerais e conta com aproximadamente 573 mil habitantes e está próxima a capital, Belo Horizonte e da cidade do Rio de Janeiro. Conta com um forte mercado imobiliário e especulação imobiliária.

Esse cenário incentiva o crescimento do número de profissionais de arquitetura e engenharia a trabalharem esse nicho, que culmina em um mercado competitivo.

Alguns fatores foram levados em consideração durante o estudo para assegurar que resultado seja positivo como por exemplo: A escolha de um terreno bem localizado, a iniciativa de uma implantação que corresponda às características

topográficas locais, o estudo da estrutura, modulando os ambientes para não ter a necessidade de vigas de transição.

O local escolhido para a implantação da residência, foi o condomínio portal do aeroporto. Esse condomínio se diferencia dos outros em Juiz de Fora, por vários motivos: A área útil dos lotes, enquanto os terrenos de novos empreendimentos as áreas variam de 400 a 500 metros quadrados os terrenos no condomínio portal do aeroporto possuem em média 600 a 650, alguns lotes possuem metragem ainda maior, podendo chegar até mil metros quadrados, essa informação por si só já é um indicativo de lucratividade. O condomínio portal do aeroporto já é uma região consolidada na cidade, possui uma infraestrutura forte, com 13 anos desde a sua fundação. Seu entorno é rico em vegetação e áreas preservadas de paisagem, garantindo a privacidade dos moradores e o contato com a natureza.

Atualmente, estão sendo construídas no local por volta de 20 residências com essa mesma finalidade, aumentando a competitividade na região, mas criando um núcleo de venda. Além disso são muitos os casos de sucesso nesse serviço.

O lote escolhido para a implantação do empreendimento está localizado na rua R. Dr. Nelson Lougon Borges de Mattos, 627. Novo Horizonte e possui 15,22 metros de frente e 15 metros de fundos e 42,57 metros na lateral direita e 42,52 na lateral esquerda totalizando 643 metros quadrados. Com vizinhos já construídos nas duas laterais, o futuro comprador já terá uma noção completa da sua futura realidade. O terreno possui 2 metros de desnível no seu perfil transversal e 5 metros no perfil longitudinal, informações que foram extremamente analisadas para gerar uma implantação que respeite as características topográficas, mantendo um talude nos fundos do terreno que possibilitando um menor custo em terraplanagem e muros de arrimo. Outro parâmetro de fundamental importância no início do desenvolvimento projetual foram as normas locais, da prefeitura, e as regras específicas do condomínio. A partir desse estudo chegou-se aos dados de uma taxa de ocupação de 39%, um coeficiente de aproveitamento de, aproximadamente, 0,61, uma área permeável de 35% e afastamentos de 6,8 metros frontais, 15 metros posteriores e 1,50 metro nas laterais, sendo somente a porção da garagem sem nenhum afastamento, com altura total de 10 metros.

Escolhido e analisado o terreno, elaborou-se um programa de necessidades, o qual aborda características dos moradores locais: O primeiro andar é composto de um ambiente integrado de sala de estar, jantar e tv, com pé direito duplo, escritório

ou quarto de visita, com a possibilidade de ser reversível ao ambiente de estar, o banheiro social foi posicionado de forma a atender a área social e o quarto/escritório, caso seja essa a opção do futuro morador, cozinha com acesso a lavanderia e banheiro de serviço, área gourmet e banheiro para atender as áreas sociais externas. Os afastamentos criam dois corredores, um tem uma função técnica de passagem de serviço e outro com a função de acesso a área gourmet. Garagem para 2 carros cobertos e piscina. O segundo pavimento possui 2 suítes convencionais, uma delas com varanda na porção frontal, e uma suíte master, com varanda na porção posterior. O mezzanino possui uma área que comporta uma mesa de estudos ou um armário para suporte aos quartos.

O sistema construtivo da edificação é o tradicional, com vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos em ambos os pavimentos. Os pilares em concreto armado, foram dimensionados em quinze centímetros por trinta e cinco centímetros.

A cobertura foi projetada para acomodar 4 placas de aquecimento solar e 2 caixas d'água de 2.000L, sendo uma pluvial com cunho ambiental e redução de custo.

Com uma proposta contemporânea, a fachada frontal utilizamos materiais modernos e ao mesmo tempo atemporais, incorporando elementos do ambiente natural e os inserindo no design, e na estética das estruturas destacamos com o uso do concreto, vidro e madeira que se fazem presente, o resultado e objetivo foi criar um espaço bonito, único e funcional de acordo com a realidade, gostos e necessidades das pessoas que desejam residir no ambiente sofisticado, único com uma aparência rica e moderna.

Para transmitir essa sensação de modernidade, esse estilo faz uso de elementos que promovem essa característica, como o concreto, vidro e madeira. Deixando a casa com uma aparência mais rica e moderna, atraindo assim compradores.

No objeto arquitetônico em questão foram aplicados todos os conceitos e estudos citados nesse artigo, atuando com um objeto de estudo.

6. VIABILIDADE

Para garantir a lucratividade do investimento é necessário **planejamento**, a viabilidade é o primeiro passo para um negócio se mostrar rentável. Através desses

estudos que é possível calcular todos os custos que envolvem a obra, desde os projetos arquitetônico e complementares, passando pelos gastos relacionados diretamente com a construção e chegando a taxas administrativas, como impostos e corretagem. Atualmente é considerado um empreendimento rentável quando atingem a taxa de lucro de 30%.

A residência do estudo em questão se encaixa dentro dos parâmetros de lucratividade do mercado.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse estudo permite a proximidade com as realidades do mercado, auxiliando na capacitação e preparação para o trabalho a que se propõe a formação em arquitetura e urbanismo. Concluindo que qualquer empreendimento requer, planejamento, estudos, inovação e formas criativas de se moldar e se adaptar às novas demandas e necessidades do mercado consumidor.

Resultando na reflexão sobre o papel do arquiteto no meio corporativo e suas capacidades de transformação do mercado, garantindo empreendimento lucrativos, e ao mesmo tempo com qualidade espacial, técnica e física.

E, por fim, pôde-se notar que projetos empreendedores são passíveis de adaptação a qualquer realidade social, aos mais diversos tipos de terreno e a todo público consumidor, mas é necessário que o arquiteto esteja ciente de suas responsabilidades profissionais e sociais.

Além de exercitar o empreendedorismo, como uma forma de inovação na profissão, uma maneira de se desenvolver e estar atento e em sintonia com as tendências e inovações que são fundamentais para a inserção e crescimento nesse nicho de atuação do mercado.

8. REFERÊNCIAS

BARON, Robert. A; SHANE, Scott. **Empreendedorismo uma visão do processo.** 1 ed. São Paulo: Cengage learning, 2011.

COSTA, Eliezer Arantes da. **Gestão Estratégica: Da empresa que temos para a empresa que queremos.** 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

DEGEN, Ronald Jean. **O empreendedor: empreender como opção de carreira.** São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2011.

DOLABELA, F. C. **Oficina do empreendedor: a metodologia do ensino que ajuda a transformar conhecimento em riqueza.** Rio de Janeiro: Sextante, 2008.

DORNELAS, José C. **Empreendedorismo transformando ideias em negócios.** 6 ed. Rio de Janeiro: Editora Campus, 2001.

CUSTÓDIO, Telma Padilha. **A importância do empreendedorismo como estratégia de negócio.** LINS – SP, 2011.

Sites:

KOMECO. **Manual do usuário** Disponível em:
<<https://www.komeco.com.br/solucoes/reservatorio-termico-ppr/>> Acesso em:
jul./2021.

CAMPOS, Iberê. **Na ponta do lápis: será que é bom negócio construir para vender?** Disponível em:
<<http://www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo.php?a=33&Cod=128>> Acesso em:
jul./2021.

TOGNETTI, Giuliano. **Construir casas para vender é um bom negócio?**
Disponível em: <<https://rexperts.com.br/construir-casas-para-vender/>> Acesso em:
jul./2021.