



Relatório do Software Anti-plágio CopySpider

Para mais detalhes sobre o CopySpider, acesse: <https://copyspider.com.br>

Instruções

Este relatório apresenta na próxima página uma tabela na qual cada linha associa o conteúdo do arquivo de entrada com um documento encontrado na internet (para "Busca em arquivos da internet") ou do arquivo de entrada com outro arquivo em seu computador (para "Pesquisa em arquivos locais"). A quantidade de termos comuns representa um fator utilizado no cálculo de Similaridade dos arquivos sendo comparados. Quanto maior a quantidade de termos comuns, maior a similaridade entre os arquivos. É importante destacar que o limite de 3% representa uma estatística de semelhança e não um "índice de plágio". Por exemplo, documentos que citam de forma direta (transcrição) outros documentos, podem ter uma similaridade maior do que 3% e ainda assim não podem ser caracterizados como plágio. Há sempre a necessidade do avaliador fazer uma análise para decidir se as semelhanças encontradas caracterizam ou não o problema de plágio ou mesmo de erro de formatação ou adequação às normas de referências bibliográficas. Para cada par de arquivos, apresenta-se uma comparação dos termos semelhantes, os quais aparecem em vermelho.

Veja também:

[Analisando o resultado do CopySpider](#)

[Qual o percentual aceitável para ser considerado plágio?](#)



Relatório gerado por: fernanda.alberti@safrasi.com.br

Arquivos	Termos comuns	Similaridade
Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc X https://www.caurj.gov.br	20	0,28
Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc X http://www.vilafirenze.com.br	12	0,19
Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc X https://123i.uol.com.br/condominio-cd8c2a0a1.html	7	0,11
Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc X https://www.construtorajn.com.br/empreendimentos/villa-firenze-cascavel	5	0,08
Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc X http://imobiliariamvl.com.br/imovel/venda/apartamento/cascavel-pr/country/edificio-country-yard/214796	2	0,03
Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc X https://www.passeidireto.com/arquivo/5949016/a-pratica-profissional-do-arquiteto-em-discussao	- Download falhou. HTTP response code: - Unsupported record version Unknown-	0.0
Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc X https://www.trabalhosfeitos.com/ensaios/Resenha-Do-Filme-Escritores-Da-Liberdade/46800486.html	- Download falhou. HTTP response code: - Unsupported record version Unknown-	0.0
Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc X https://www.imovelweb.com.br/apartamentos-venda-country-cascavel.html	- - Parece que o documento não existe ou não pode ser acessado. HTTP response code: 403 - Server returned HTTP response code: 403 for URL: https://www.imovelweb.com.br/apartamentos-venda-country-cascavel.html	
Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc X https://www.archdaily.com.br/br/01-178048/ad-brasil-entrevista-bjarke-ingels-slash-big/5303931ae8e44ec69a000071-ad-brasil-entrevista-bjarke-ingels-slash-big-imagem	- Download falhou. HTTP response code: - Unsupported record version Unknown-	0.0
Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc X https://www.archdaily.com.br/br/01-178048/ad-brasil-entrevista-bjarke-ingels-slash-big	- Download falhou. HTTP response code: - Unsupported record version Unknown-	0.0



=====
Arquivo 1: [Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc](#) (5908 termos)

Arquivo 2: <https://www.caurj.gov.br> (1060 termos)

Termos comuns: 20

Similaridade: 0,28%

O texto abaixo é o conteúdo do documento [Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc](#). **Os termos em vermelho foram encontrados no documento** <https://www.caurj.gov.br>

=====
ARQUITETURA E O MERCADO IMOBILIÁRIO

ALBERTI, Fernanda Alonso.

SOUSA, Renata Esser.

Resumo

Esta pesquisa busca compreender a importância **do projeto de** arquitetura com relação ao mercado imobiliário, tendo como norte para direcionamento o progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário. O problema motivador da pesquisa é: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário? A hipótese é de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece. Assim, construir espaços únicos no meio urbano, com qualidade, agradáveis e principalmente funcionais com a vida do homem é o papel do arquiteto e urbanista. Além disso, um bom projeto arquitetônico reduz custos com relação aos erros de compatibilização, sendo esse capaz de criar iniciativas para economizar na obra, de planejar opções sustentáveis para melhoria da qualidade de vida e de desenvolver um produto com maior identidade ao público final que irá usufruir do espaço, juntamente de uma considerável contribuição ao meio ambiente. Isto posto, atualizar essa discussão significa incorporar novas temáticas que simbolizam o novo momento vivido. A pesquisa contemplou referenciais teóricos apontados e explanados na fundamentação e a formulação de estudos de campo em empreendimentos de construtoras da cidade de Cascavel, Paraná, sendo estes Eleve, Country Yard, Vila Firenze e Affinity. Para tanto, foram analisadas obras desenvolvidas **com a participação de** um profissional arquiteto e obras realizadas sem esse profissional com intuito de análise e resposta ao problema de pesquisa. A combinação desses métodos atendeu à investigação dos objetivos e aos resultados, indicando que esse profissional tem papel fundamental no mercado imobiliário, pois possibilita a execução de projetos arquitetônicos de qualidade, o que influencia diretamente na sua velocidade de venda e valorização dos imóveis.

PALAVRAS-CHAVE: Arquitetura e Mercado Imobiliário. Papel do Arquiteto. Produção imobiliária. Cascavel -PR.

ABSTRACT

This research seeks to understand the importance of architectural design in relation to the real estate market, having as a guide for the progressive growth of series production of architecture aimed at the real estate industry. The motivating problem of the research is: Can quality architectural projects enhance the real estate market? The hypothesis is that the public is no longer willing to consume any product that the



market offers. Thus, building unique spaces in the urban environment, with quality, pleasant and mainly functional with the life of man is the role of the architect and urban planner. In addition, a good architectural design reduces costs in relation to compatibility errors, being able to create initiatives to save on the work, to plan sustainable options to improve the quality of life and to develop a product with greater identity to the final public that will enjoy the space, together with a considerable contribution to the environment. That said, updating this discussion means incorporating new themes that symbolize the new moment experienced. The research included theoretical references pointed out and explained in the foundation and the formulation of field studies in enterprises of construction companies in the city of Cascavel, Paraná, these being Eleve, Country Yard, Vila Firenze and Affinity. To this end, works developed with the participation of a professional architect and works carried out without this professional were analyzed in order to analyze and answer the research problem. The combination of these methods served to investigate the objectives and results, indicating that this professional has a fundamental role in the real estate market, as it allows the execution of quality architectural projects, which directly influences their speed of sale and appreciation of properties.

KEYWORDS: Architecture and Real Estate Market. Role of the Architect. Real estate production. Cascavel -PR.

1 INTRODUÇÃO

Este artigo está vinculado à disciplina de Trabalho de Curso, da graduação em **Arquitetura e Urbanismo** do Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz – TC CAUFAG. Insere-se na linha de pesquisa **Arquitetura e Urbanismo** (AU) e no Grupo de Estudos e Discussões em **Arquitetura e Urbanismo** (GUEDAU), que trata de investigações relacionadas ao tema **de Arquitetura e Urbanismo**, abordando como temática a produção imobiliária e a arquitetura dela resultante, tendo como norte para direcionamento o progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário.

Diante disso desenvolve-se com base em dois marcos teóricos, sendo o primeiro o do autor Colin (2000, p. 75-76), que afirma que um edifício tem a capacidade de traduzir os ideais estéticos e modo de vida do povo para o qual foi construído, bem como práticas religiosas e até culturas de uma nação. Além disso, também pode transmitir o conhecimento de quem o planejou. Portanto, quando se refere ao conteúdo, instantaneamente, é considerada a capacidade que a arquitetura tem de representar para a sociedade que a habita algo a mais que sua simples presença no meio.

O segundo marco teórico se refere ao autor Wood (2001, p. 78), o qual, vendo a arquitetura como um produto, aponta que em uma sociedade capitalista praticamente tudo é mercadoria produzida para o mercado, destacando, desse modo, que o capital e o trabalho são dependentes do mercado para obter as condições da sua reprodução, gerando essa dependência não apenas como um simples mecanismo de troca ou distribuição, mas como o determinante e regulador principal da reprodução social.

Essa lógica mercadológica, isto é, a busca pelo lucro não é uma realidade recente, uma vez que Karl Marx já destacava a especulação e a supervalorização imobiliária na cidade de Londres no ano de 1988: É difícil encontrar uma casa em Londres que não esteja cercada por um sem-número de corretores. O preço da terra em Londres é sempre mais elevado em relação à renda anual, pois todo comprador especula com a possibilidade de se desfazer da propriedade mais cedo ou mais tarde por um preço de



expropriação fixado por um júri ou de ganhar uma valorização extraordinária com a proximidade de qualquer grande empreendimento. Em consequência disso, há um comércio regular de compra de contratos de locação prestes a expirar (MARX, 1988, p. 766).

Desta forma, o objetivo geral do trabalho consiste em identificar o papel do arquiteto no mercado de produção imobiliária e, se justifica pelas contribuições que poderá trazer ao meio acadêmico científico, buscando entender qual é o papel do arquiteto no mercado imobiliário, sendo que tal informação pode servir de auxílio para profissionais e também como base de pesquisa, visto que existem poucos estudos sobre o tema. No âmbito cultural, sua relevância social se dá pelo fato de produzir e projetar edificações que realmente atendem à demanda da sociedade. Profissionalmente, busca-se entender e melhorar o dinamismo da arquitetura e o mercado imobiliário como um todo, pois é nota-se que a indústria de imóveis não dá ênfase ao real potencial do arquiteto, uma vez que há carência de debate sobre o tema, o que poderia contribuir para melhoria das concepções e desenvolvimentos projetuais.

Diante do progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário, o problema motivador da pesquisa é: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário?

Parte-se da hipótese de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece. Assim, construir espaços únicos no meio urbano, com qualidade, agradáveis e principalmente funcionais com a vida do homem é o papel do arquiteto e urbanista. Além disso, um bom projeto arquitetônico reduz custos com relação aos erros de compatibilização, sendo esse capaz de criar iniciativas para economizar na obra, na construção e também de projetos que garantam a sustentabilidade da edificação, além de melhorar a qualidade de vida e de desenvolver um produto com maior identidade ao público final que irá usufruir do espaço, juntamente de uma considerável contribuição ao meio ambiente. Assim sendo, atualizar essa discussão significa incorporar novas temáticas que simbolizam o novo momento vivido.

O vigente artigo se estrutura da seguinte forma: inicialmente serão fundamentados os princípios da indústria imobiliária em conjunto com a arquitetura, o papel do arquiteto no mercado imobiliário, e a relação desta produção versus o meio urbano. Em seguida, será apresentado os correlatos elencados para análises referentes a este tema e, o estudo de caso de quatro empreendimentos da cidade de Cascavel Paraná. Por fim, será realizada a análise dos parâmetros aplicados na área de estudo, para se obter o índice de velocidade de vendas e valorização imobiliária, a fim de responder a inquietação inicial deste estudo.

2 METODOLOGIA

A metodologia aplicada nesta pesquisa consiste em uma adaptação da metodologia utilizada por Teixeira (1999) para cálculo do IVV no município de Belo Horizonte, sendo elaborada pelo Instituto de Pesquisas Econômicas e Administrativas da Universidade Federal de Minas Gerais (IPEAD/UFMG), sendo tal metodologia ajustada para a cidade de Cascavel – PR. Para isto se fez necessário alguns ajustes onde sua adaptação consistiu na redução dos tipos de amostra, sendo consideradas apenas unidades residenciais novas para venda. Outro ajuste foi com relação ao período de análise com o recorte a ser apresentado (do período de lançamento das edificações até o mês de fevereiro de 2020).

Além dessa adaptação metodológica, este estudo se configura como uma pesquisa de campo. De acordo com Prodanov e Freitas (2013, p.59), a pesquisa de campo se baseia na observação de fatos e na coleta



de dados, momento em que são registrados fatores relevantes para, posteriormente, serem analisados. Os autores destacam que esse, em uma pesquisa que busca comprovar uma hipótese, é importante realizar a coleta de dados em campo. Nessa direção, a geração de dados desta pesquisa ocorreu por meio de visitas às construtoras e às incorporadoras selecionadas entre as mais representativas do mercado da cidade em questão. Para realizá-las, foi elaborada uma carta de apresentação e entregue aos responsáveis das empresas em estudo, para informá-los sobre a pesquisa e solicitar-lhes dados dos empreendimentos elencados para análise. Em resposta, duas das quatro empresas selecionadas para análise aceitaram disponibilizar seus dados e informações pertinentes referentes a quatro edificações e empreendimentos.

Os dados coletados referem-se ao período estipulado como recorte e são compostos de: número de unidades disponíveis para venda; preços dos imóveis; número de unidades comercializadas; tamanho (m²) de cada imóvel e valor do m². O objetivo da análise é verificar tanto o aspecto da valorização quanto da velocidade na venda desses empreendimentos, buscando entender se projetos arquitetônicos de qualidade podem, de fato, influenciar positivamente o mercado imobiliário, se atendem às normativas de acessibilidade, às normas de desempenho e de ergonomia e se foram adotadas estratégias projetuais referentes à sustentabilidade, ao conforto térmico e acústico.

3 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este tópico elucida assuntos importantes para se ter uma base teórica sobre o tema a ser tratado durante a pesquisa. Neste sentido, serão abordados fundamentos sobre: os princípios da indústria imobiliária em conjunto com a arquitetura, o papel do arquiteto no mercado imobiliário, e a relação desta produção versus o meio urbano, também apresenta os correlatos elencados e por fim, o estudo de caso de quatro empreendimentos da cidade de Cascavel Paraná, apontando as áreas de análise.

3.1 PRINCÍPIOS DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA EM CONJUNTO COM A ARQUITETURA

Quando se fala da origem do termo urbanismo, Nunes e Lacerda (2016) destacam que a sua consolidação ocorreu a partir da necessidade de procurar soluções para o meio urbano, para a sociedade que nele reside e para o caos que muitas vezes existe nas cidades, como o propósito de organizar e prever o crescimento desses espaços. Ademais, o urbanismo se coloca **como um dos** elementos mais expressivos da transformação do espaço urbano e da cidade em mercadoria, sendo capaz de oferecer infraestrutura para serviços do meio coletivo, como rede viária, água, esgoto, transporte, equipamentos urbanos e também em serviços sociais, como saúde, lazer e educação. Dessa forma, o objetivo do urbanismo é valorizar e adequar o espaço físico da cidade, transformando o meio urbano de uma forma que se torne cada vez mais adequado para se viver em sociedade.

Com a instituição da propriedade privada, no fim do século XIX, o ambiente construído passou a ser visto, de acordo com Vargas e Araujo (2013), não apenas como moradia, mas também como produto e mercadoria, assumindo seu valor rentável de troca, o que começa a abrir espaço para o mercado. A partir de então, o produto imobiliário passou a se consolidar, uma vez que, segundo Tramontano (2006), os grandes centros de cidades com um porte considerável, como São Paulo, passaram por obras, as quais, em sua maioria, são eram financiadas pela elite da época, ligada à comercialização e à extração do café. Ainda no final do século XIX, a burguesia optava pela troca de seus exuberantes palácios rurais, os quais se encontravam geralmente em fazendas no interior das grandes cidades, pelo refinamento e visibilidade



de grandes centros urbanos em construção.

A tipologia adotada na época, como indica Tramontano (2006), foi o sobrado, modelo bem conhecido, que consiste em uma edificação de dois patamares e uso misto, em que o térreo é utilizado com fins voltados ao comércio e o piso superior destinado à moradia. Nesse período, a grande maioria desses sobrados passava por reformas externas, com o intuito de readequá-los ao estilo da moda atual, como os extensos beirais oriundos dos métodos construtivos dos edifícios de taipa que davam lugar às platibandas decoradas ao estilo neoclássico e fachadas com muita mistura de ornamentos, desde o clássico ao atual. Os projetos desenvolvidos a fim de gerar lucros para o proprietário tinham como foco a locação; por isso, eram feitas intervenções simples, como as duplicações no andar de moradia do sobrado tradicional, constituindo, então, um edifício de dois patamares, do tipo térreo mais dois andares, com um acesso comum a partir do térreo e os dois pisos superiores para fim habitacional semelhantes e independentes, ainda seguindo modelos europeus de habitar (TRAMONTANO 2006).

Essa relação entre necessidades imobiliárias e arquitetura favorece também para o avanço em alguns campos relacionados à construção, pois, ao se verticalizarem os prédios, difundiu-se grandemente o uso do concreto armado em estruturas arquitetônicas, já que com as primeiras construções no século XX alguns critérios relacionados à segurança e à viabilidade também passaram a ser analisadas (VARGAS; ARAUJO, 2013).

Como se destacou nessa seção, a indústria imobiliária está intrinsecamente relacionada à arquitetura, pois buscam atender às necessidades dos sujeitos.

3.2 PRINCÍPIOS DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA EM CONJUNTO COM A ARQUITETURA

A arquitetura é junção da arte e da ciência de projetar e garantir que a cidade e os edifícios nela inseridos traduzam o modo como a sociedade que a ocupa quer viver e habitar. Entende-se que, assim como os seres que nela habitam têm a capacidade de adaptar-se ao sistema que se inserem, a cidade deve estar sempre evoluindo, e, nesse sentido, tanto a tecnologia quanto a arquitetura podem contribuir para que se crie um ambiente de acordo com o que se almeja viver (BARATTO, 2014).

De acordo com Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR, 2013), é imprescindível que o arquiteto veja o planejamento urbano de forma ampliada, pensando no modo de se viver, a partir de aspectos como acessibilidade, conforto, segurança, beleza, além de paisagens, culturas, memórias e, especialmente, vocações determinadas de cada lugar.

Na mesma perspectiva, Botton (2007) trata os projetos de arquitetura de acordo com a felicidade que trazem para as pessoas, seja pela beleza que um edifício impõe, ou pelas necessidades que são contempladas, ou, ainda, pelas memórias que evocam. O autor salienta que a função principal de um lar é o de abrigar, mas também tem um papel emocional, além de ser considerado um guardião da identidade. Botton (2007) ainda argumenta que cada nova obra é uma tábula rasa, na qual se tem a chance de criar ambientes que sejam desencadeadores de felicidade, algo que emocione e materialize anseios e crenças de cada ser.

Por conta de uma decorrente instabilidade com relação à segurança, e aliado também à histórica desigualdade social vivida, segundo Caldeira (2003), os edifícios verticais são uma das tipologias mais presentes no meio urbano e, conseqüentemente, responsáveis pelo maior impacto formal e visual tratando-se da cidade. Tal ordem ocorre por transforma o meio urbano em um meio segregado, visto que o mercado passa a oferecer um modelo habitacional completamente fechado e isolado por muros, com grande oferta de área comum e lazer e pouca ou quase nenhuma relação com os espaços públicos em si.



Para que sejam oferecidos produtos diferenciados, tem-se o papel da arquitetura e a figura do arquiteto, que, desde o seu início, estão diretamente ligados ao mercado de produção imobiliária. Entretanto, atualmente, no século XXI, não mais se segue a linha de produção do início do século XX, com as Escolas de Arquitetura Moderna, lideradas por Vilanova Artigas e Lucio Costa, que tomavam conta das grandes metrópoles e todo o cenário urbano, trazendo consigo toda a real contribuição arquitetônica e organizando os espaços para a sociedade viver. A ânsia de construir, visando apenas ao lucro, buscando menores custos possíveis, criou-se uma era de pobreza na arquitetura brasileira. O que se pode perceber na atualidade é uma repetição de projetos, transformando a arquitetura em um produto de uma reprodução em série (MONTEIRO, 2016).

A arquitetura passa a se reduzir a aspectos técnicos, funcionais e racionais, esquecendo-se de levar em conta o historicismo e o regionalismo crítico. Assim, segue-se uma ideologia mercadológica e produtivista, que traz como resultado cada vez mais edifícios sem afinidades com o contexto inserido, sendo chamados de “mega-objetos”, os quais não contribuem de forma positiva com a criação da cidade (CAU/RJ, 2014). Esse tipo de linha de trabalho contribui para criar o caos urbano, proveniente também da grande procura do setor de manter uma arquitetura interessante, acarretando em uma produção em massa e uma inconsciência informal. Nas palavras de Mahfuz (2005), sempre que se objetiva fazer algo complexo, impactante, deslumbrante e interessante aos olhos de todos, tende-se ao fracasso. Trata-se de uma produção narcisista, que não leva todo o meio em questão, já que a visão tende a destacar apenas o grandioso e o luxuoso edifício, e, para destacá-lo do meio, é oferecido um prazer momentâneo com a proliferação de inúmeros elementos supérfluos. Suas aparências e formas acabam por não seguir uma lógica relacionada à técnica construtiva local ou até mesmo ao seu programa de necessidades. Tais problemáticas afetam não apenas a arquitetura, mas também toda a sociedade que dela depende. Após se destacar o papel central do arquiteto no mercado de imóveis, a seguir, tematiza-se a relação entre produção imobiliária e meio urbano.

3.3 PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA X MEIO URBANO

Segundo Marx e Engels (2001, p. 55), “A cidade constitui o espaço da concentração, da população, dos instrumentos de produção, do capital, dos prazeres e das necessidades, ao passo que o campo evidencia o oposto, o isolamento e a dispersão”. Nesse viés, entende-se a real importância da formação dos centros urbanos, após períodos como a revolução industrial na consolidação como um sistema capitalista, que gera mercadoria e produto de troca para os meios que habitam a sociedade. Assim sendo, entende-se que o espaço urbano é percebido com um caráter muito mais amplo do que apenas histórico formal do espaço das cidades.

As cidades representam o espaço físico e social mais rico e dinâmico, sendo principalmente por conta do alto índice populacional que atende, já que são nas cidades que milhares de pessoas constituirão uma família, experimentarão vivências e construirão carreiras e moradias. Também, as cidades são lócus de novos produtos, de perspectivas e de sonhos de inúmeros grupos, de novos projetos e de novas ideias. Relacionado a isso, Cury (2005) afirma que a qualidade de vida, deparando-se com o estágio do desenvolvimento capitalista, tende a declinar, ficando perceptível na poluição ambiental e sonora, nos enormes congestionamentos, nas disputas pelos poucos imóveis que realmente atendem às necessidades do todo, dentre outros fatores. Isso significa que produzir, viver e criar tende a ficar cada vez mais difícil com o aumento desordenado e não planejado dos centros urbanos.



Fica evidente, diante de tais constatações, que a cidade depende principalmente da indústria para se desenvolver, desde suas primeiras instalações urbanas. De acordo com Corrêa (2005), há nisso um processo conflituoso que evidencia que os agentes determinantes para formação da cidade apropriam-se do espaço urbano de acordo com seus interesses econômicos, esquecendo-se, na maioria das vezes, do âmbito social que meio engloba.

Ao encontro disso, Lefebvre (1973, p. 66) argumenta: “Com a dita generalização da troca, o solo tem se convertido em mercadoria. O espaço imprescindível para a vida cotidiana se vende e se compra. Tudo quanto constitui a vitalidade da cidade, enquanto obra, tem desaparecido diante da generalização do produto”.

Desse modo, o espaço consumido no meio de produção capitalista tem suas qualidades e características transformadas por meio do consumo; porém, juntamente dessa transformação, tem-se também a capacidade de modificar e de produzir o novo. Como lembra Lefebvre (2000), o consumo do espaço e meio urbano é duplamente produtivo, na medida em que é capaz de gerar mais-valia, referindo-se à urbanização do meio, mas, se comandadas apenas pela obtenção de lucro, tende a estar marcada pela crescente segregação socioeconômica e também cultural.

Fica nítido, portanto, o desrespeito constante com a paisagem existente. A imagem do meio urbano é transformada a cada nova construção, passando da escala de apenas edifício, mas sim como construção da cidade, podendo um empreendimento modificar com melhorias, ou não, toda uma estrutura e ainda ficar presente na paisagem urbana por décadas. Tudo isso pode estar aliado a profissionais sem competência para o planejamento, como o de um arquiteto e urbanista (VARGAS, 1997).

A urbanização no século XXI não é apenas uma consequência do meio capitalista, mas, como ressalta Pereira (2001), se tornou ela mesma um meio de reprodução do capital. Tendo isso como base, entender as especificidades do setor de produção imobiliária é um pré-requisito básico para um entendimento mais profundo das razões da segregação do meio urbano, juntamente com o grande contraste socioespacial das cidades sob o meio capitalista.

Percebe-se que o papel dos promotores imobiliários aparece cada vez mais relevante com relação à produção do espaço e ao processo de urbanização, e, mesmo percebendo pequenas melhoras no tocante aos financiamentos habitacionais que promovem o acesso à moradia, as contradições sociais produzidas no meio urbano estão se tornando cada vez mais presentes e evidentes (SPOSITO, 2004).

3.4 APLICAÇÕES NO TEMA DELIMITADO: O CASO DE QUATRO EMPREENDIMENTOS NA CIDADE DE CASCAVEL, PARANÁ

Neste subtópico, serão apresentados os empreendimentos determinados como objeto de estudo com intuito de resposta ao problema de pesquisa: Projetos arquitetônicos de qualidade podem influenciar o mercado imobiliário? As obras escolhidas são de duas incorporadoras que compartilharam informações pertinentes à pesquisa, que são elas Wust e Casarotto – Consultoria e Construção e Construtora JN. Os produtos analisados são: edifício Eleve, em execução na Rua Visconde de Guarapuava, 3548 (número 1 na Figura 24); edifício Country Yard Residence, em execução na Rua Goiás, 2037 (número 2 na mesma figura); Condomínio residencial Vila Firenze, em execução na Rua Jorge Lacerda, 2843 (número 3 na mesma figura); e edifício Affinity, situado na Rua Mobral 531 (número 4 na mesma figura).

Figura SEQ Figura * ARABIC 24 : Mapa da cidade de Cascavel, Paraná com demarcação da localização de cada empreendimento



Fonte: Produzida pela autora.

3.4.1 Recortes da área de estudo

Com o intuito de aplicar a metodologia do Índice de Velocidade de Vendas e Valorização Imobiliária, foram escolhidos quatro empreendimentos da cidade de Cascavel -PR que serão apresentados e detalhados a seguir, configurando um total de oito áreas a analisar, com recorte na data de lançamento destes imóveis até fevereiro de 2020, sendo essas áreas: número de unidades disponíveis para venda; preços dos imóveis; número de unidades comercializadas; tamanho (m²); preço do metro quadrado; se tem estratégias relacionadas à sustentabilidade; se respeita as normas de acessibilidade; desempenho e ergonomia e se adota soluções para o conforto térmico e acústico.

A escolha de tais produtos para análise é relevante, pois ambas as empresas atuam no mercado de Cascavel e região por um período de 20 anos ou mais, trazendo respaldo e participando efetivamente do desenvolvimento da cidade como um todo.

3.4.2 Edifício Eleve

O Edifício Eleve, segundo dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), está em execução na Rua Visconde de Guarapuava, 3548, no bairro Cancelli de Cascavel, Paraná, e é um projeto de interesse social desenvolvido pelo Studio CSD – Arquitetura e Design. O edifício subdivide-se em nove pavimentos, sendo um subsolo para garagens, o pavimento térreo que conta com cinco apartamentos tipo, um salão de festas e uma academia e oito pavimentos tipo com oito apartamentos por andar, os quais contam com duas tipologias de planta, sendo tipo 01 - com 49,29m² de área privativa e uma vaga de garagem - e tipo 02 - com 49,91m² de área privativa e uma vaga de garagem –. Há também dois apartamentos tipo duplex com 99,82m² de área privativa de duas vagas de garagem. O edifício tem previsão de entrega para julho de 2021.

Segundos dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), em sua data de lançamento, em junho de 2019 foram disponibilizados 56 apartamentos para venda, com valores começando em R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) para os apartamentos tipo 01 e 02, variando conforme andar e posição do sol. Para os apartamentos tipo duplex, o valores começavam em R \$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), tendo ambos um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Edifício Eleve conta com estratégias projetais relacionadas à sustentabilidade, como o reaproveitamento da água da chuva, respeita as normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota



soluções para o conforto térmico e acústico, com amplas janelas permitindo incidência de luz solar e circulação de ar, assim como sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento.

Nos dados fornecidos em Fevereiro 2020 também pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção, restaram disponíveis para venda 12 apartamentos, com valores que começam em R\$200.000,00 (duzentos mil reais) para planta tipo 02, variando conforme andar e posição do sol. Para os apartamentos tipo duplex, os valores começam em R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), tendo ambos um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$4.000,00 (quatro mil reais).

3.4.3 Edifício Country Yard

O Edifício Country Yard, segundo dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), está em execução na Rua Goiás, 2037, esquina com a Rua Vicente Machado no bairro Country em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de alto padrão com autoria do grupo NBC Arquitetura. O edifício subdivide-se em 19 pavimentos, totalizando 22 apartamentos, sendo eles 16 plantas tipo com 161,83m² de área privativa e duas vagas de garagem, duas coberturas com 317,19 m² de área privativa e três vagas de garagem, e quatro duplex com 258,51m² de área privativa e três vagas de garagem. O edifício tem previsão de entrega para julho de 2022.

Segundos dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), em sua data de lançamento, em novembro de 2018, foram disponibilizados 22 apartamentos para venda, com valores começando em R\$723.195,00 (setecentos e vinte e três mil e cento e noventa e cinco reais) para os apartamentos, variando conforme o andar e a posição do sol. Para os apartamentos da cobertura, os valores começam em R\$1.641.152,00 (um milhão seiscentos e quarenta e um mil e cento e cinquenta e dois reais). Já no caso dos apartamentos tipo duplex, os valores começam em R\$ 1.285.860,00 (um milhão duzentos e oitenta e cinco mil e oitocentos e sessenta reais), tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$4.480,00 (quatro mil quatrocentos e oitenta reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Edifício Country Yard conta com mais estratégias projetais relacionadas à sustentabilidade - garagens com infraestrutura para abastecimento de carro elétrico, painéis fotovoltaicos para abastecer as áreas comuns e poço artesiano -, respeita normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico com amplas janelas e varandas, permitindo incidência de luz solar e circulação de ar, como uma ótima relação com o entorno cercado de natureza, assim como a sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento.

Nos dados fornecidos com em Fevereiro 2020 também pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção, restaram disponíveis para venda seis apartamentos, com valores que começam em R\$991.045,00 (novecentos e noventa e um mil e quarenta e cinco reais) para apartamentos tipo, variando conforme andar e posição do sol, R\$2.307.870,00 (dois milhões trezentos e sete mil e oitocentos e setenta reais) para cobertura e R\$1.654.473,00 (um milhão seiscentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos e setenta e três reais) para o duplex, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$6.155,00 (seis mil cento e cinquenta e cinco reais).

3.4.4 Condomínio Residencial Vila Firenze



O Condomínio Residencial Vila Firenze Residence, segundo dados fornecidos pela Construtora JN (2020), está em execução na Rua Jorge Lacerda, 2843 no bairro Centro em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de condomínio residencial desenvolvido pelo grupo A5 Arquitetura, que se subdivide em 196 terrenos, com metragens a de 200m² a 384,74m². O condomínio conta com infraestrutura completa oferecendo em sua área comum os seguintes aspectos: quiosque gourmet, academia, piscina adulto e infantil, brinquedoteca, sala de jogos, quadra poliesportiva e de areia e dois salões de festas. O condomínio tem previsão de entrega para julho de 2020.

Segundos dados fornecidos pela Construtora JN, em sua data de lançamento, em abril de 2019, foram disponibilizados 196 terrenos para venda, com valores começando em R\$179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais) para terrenos com 200m² e R\$273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais) para terrenos com até 230m². Assim, o valor por m² é de aproximadamente R\$895,00 (oitocentos e noventa e cinco reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Condomínio Residencial Vila Firenze Residence não tem estratégias projetuais específicas relacionadas à sustentabilidade, segue apenas a questão de arborização. Apesar disso, respeita as normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto, como alameda principal com vias duplas para melhor locomoção interna e segurança, portaria monitorada 24 horas, portões de ferro e cerca elétrica em todo condomínio, assim como sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento quanto à posição solar.

Nos dados fornecidos em fevereiro 2020 também pela Construtora JN, apenas uma unidade de terreno disponível para venda (terreno nº 129 - Anexo 13), com valor de R\$295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), tendo uma área de 207,51m². O valor de m² é de aproximadamente R\$1.422,00 (um mil quatrocentos e vinte e dois reais).

3.4.5 Edifício Affinity

O Edifício Affinity, segundo dados fornecidos pela Construtora JN (2020), está localizado na Rua Mobral, 531, no bairro Maria Luiza em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de condomínio residencial médio/alto padrão desenvolvido pela Construtora JN, sem participação de arquiteto. O projeto arquitetônico foi assinado pela Engenheira Civil Elza Martins de Oliveira Pinheiro – CREA – PR 25411/D. O edifício foi entregue pela construtora em dezembro de 2018.

O prédio subdivide-se em 10 pavimentos, sendo dois subsolos de garagem, o térreo com 12 opções de lazer, sendo elas: hall de entrada, salão de festas, espaço gourmet, terraço com churrasqueira, sala de jogos, brinquedoteca, playground; home cinema, home office, academia, sala de descanso e lavanderia coletiva. Além disso, há mais nove andares tipo, com seis apartamentos por andar, com possibilidade de cinco plantas diferentes, totalizando 54 apartamentos.

A planta tipo A tem 78,70m² de área privativa e duas vagas de garagem, a tipo B tem 74,60m² de área privativa e duas vagas de garagem, a tipo C tem 66,70m² de área privativa e uma vaga de garagem, a tipo D tem 74,60m² de área privativa de duas vagas de garagem e a tipo E tem 89,90m² de área privativa e duas vagas de garagem.

Segundos dados fornecidos pela Construtora JN (2020), em sua data de lançamento em julho de 2016, foram disponibilizados 54 apartamentos para venda, com valores começando em R\$525.600,00 (quinhentos e vinte e cinco mil e seiscentos reais) para apartamentos da planta tipo A, R\$504.900,00 (quinhentos e quatro mil e novecentos reais) para apartamentos da planta tipo B, R\$379.000,00 (trezentos



e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo C, R\$479.800,00 (quatrocentos e setenta e nove mil e oitocentos reais) para apartamentos da planta tipo D e R\$558.800,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil e oitocentos reais) para apartamentos da planta tipo E, variando conforme andar e posição do sol, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R \$6.430,00 (seis mil quatrocentos e trinta reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, não foram encontradas estratégias projetuais específicas relacionadas à sustentabilidade no Edifício Affinity, mas respeita normas de acessibilidade, desempenho e ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico como contrapiso flutuante com isolamento acústico entre os pavimentos, paredes externas em tijolo deitado, paredes contíguas com isolamento acústico, tubulação hidráulica com proteção acústica em lã de rocha prevenindo ruídos, assim como sua posição no terreno tem bom aproveitamento quanto à posição solar.

Nos dados fornecidos em fevereiro 2020 também pela Construtora JN, restaram disponíveis para venda 23 apartamentos, com valores que começam em R\$489.000,00 (quatrocentos e oitenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo A, R\$479.000,00 (quatrocentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo B, R\$425.900,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil e novecentos reais) para apartamentos da planta tipo C, com um diferencial de duas vagas de garagem – único nessa tipologia -, R\$479.000,00 (quatrocentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo D e R\$539.000,00 (quinhentos trinta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo E, variando conforme andar e posição do sol, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R \$5.710,00 (cinco mil setecentos e dez reais).

4 ANÁLISES E DISCUSSÕES

Considerando a metodologia apresentada e o problema motivador de pesquisa, os dados levantados foram analisados e apresentados em números e subdivididos em três tabelas de análise, sendo elas: Tabela 1 - com dados do período de lançamento dos empreendimentos; Tabela 2 – com informações referentes a normativas projetuais adotadas e Tabela 3 – com dados do período de Fevereiro de 2020 dos empreendimentos.

Tabela 1: Período de Lançamento dos empreendimentos

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity N^o de und. Comercializadas

56

22

196

54

Preços de und. Comercializadas R\$160.000,00 – Tipo.

R\$320.000,00

- Duplex. R\$723.195,00 – Tipo;

R\$1.641.152,00 – Cobertura;



R\$1.285.860,00 - Duplex. R\$179.000,00 a R\$273.000,00 R\$525.600,00 – A
R\$504.900,00 – B
R\$379.000,00 – C
R\$479.800,00 – D
R\$558.800,00 – E Tamanho (m² privativo) und. Comercializadas. 49,91m² - Tipo;
99,82m² - Duplex. 161,83m² - Tipo;
317,19m² - Cobertura;
258,51m² - Duplex. À partir de 200m² a 384,74m² 78,70m² - A
74,60m² - B
66,70m² - C
74,60m² - D
89,90m² - E Valor do m²
R\$3.200,00
R\$4.480,00
R\$895,00
R\$6.430,00 Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Tabela 2: Normativas projetuais adotadas

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity

Acessibilidade

X

X

X

X

Desempenho e Ergonomia

X

X

X

X

Sustentabilidade

X

X

Não

Não Conforto: térmico e acústico

X

X

X

X Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Todos os edifícios apresentados, como mostra a Tabela 2, seguem normativas projetuais quanto à acessibilidade, ao desempenho, à ergonomia e ao conforto térmico e acústico, como aborda a



fundamentação teórica desta pesquisa. Porém, percebe-se que o quesito sustentabilidade não foi adotado por dois empreendimentos, ambos da Construtora JN, sendo eles: Condomínio Residencial Vila Firenze e Edifício Affinity.

Tabela 3: Período de Fevereiro de 2020 dos empreendimentos

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity Nº de und. Disponíveis para venda

12

6

1

23

Preços de und. Disponíveis para venda

R\$200.000,00 – Tipo.

R\$420.000,00

- Duplex. R\$991.045,00 – Tipo;

R\$2.307.870,00 – Cobertura;

R\$1.654.473,00 -Duplex.

R\$295.000,00 R\$489.000,00 – A

R\$479.000,00 – B

R\$425.900,00 – C

R\$479.000,00 – D

R\$539.000,00 – E Tamanho (m² privativo) und. Disponíveis para venda

49,91m² - Tipo;

99,82m² - Duplex.

161,83m² - Tipo;

317,19m² - Cobertura;

258,51m² - Duplex.

207,51m² 78,70m² - A

74,60m² - B

66,70m² - C

74,60m² - D

89,90m² - E

Valor do m²

R\$4.000,00

R\$6.155,00

R\$1.422,00

R\$5.710,00 Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Com base nos dados fornecidos, juntamente da análise técnica da autora e fundamentação teórica desta pesquisa para análise quanto a soluções projetuais adotadas será possível o desenvolvimento do IVV e também quanto a valorização imobiliária.



4.1 RESULTADOS DA ANÁLISE

Este subcapítulo expôs a metodologia de análise aplicada à área de estudo delimitada, para a qual foram definidos cinco parâmetros de análise com base no cálculo do IVV, sendo eles: número de unidades disponíveis para venda no período de lançamento; número de unidades disponíveis para venda até fevereiro de 2020; número de unidades já comercializadas até o período definido como recorte nesta pesquisa; valor do m² no período de lançamento e valor do m² até fevereiro 2020. Os dados advindos desses parâmetros deram base para o cálculo do IVV e no que diz respeito à valorização imobiliária. A velocidade de vendas apresentada nesta pesquisa é a relação de unidades ofertadas no mês de lançamento de cada empreendimento e o número de unidades ofertadas até Fevereiro de 2020, expressada em percentual, assim como o IVV, calculado também em uma relação entre valores do m² no período de lançamento de cada empreendimento até fevereiro de 2020, como mostra a Tabela 4 para então chegar a valorização imobiliária.

Tabela 4: Índice de Velocidade de Vendas e Valorização– aplicado em cada empreendimento analisado

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity N° de und. Disponíveis para venda no período de lançamento

56

22

196

54 N° de und. Disponíveis para venda até Fevereiro 2020.

12

6

1

23 N° de und. Já comercializadas até Fevereiro 2020.

44

16

195

31

IVV (%)

78,57%

72,72%

99,48%

57,40% Valorização imobiliária.

25%

37,39%

77,75%

-11,20% Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Com relação aos resultados obtidos durante a análise, verifica-se que empreendimentos desenvolvidos e planejados junto a profissionais arquitetos tiveram uma valorização de pelo menos 25% e uma velocidade de venda de pelo menos 72,72%. No caso d empreendimento sem participação do profissional, nota-se



um declínio em sua valorização de -11,20% e uma velocidade de venda de 57,40%, ou seja, uma velocidade 15,32% mais baixa que os demais empreendimentos analisados. Esses resultados foram obtidos a partir da análise dos dados e da avaliação técnica da pesquisadora.

Após apresentar os dados e a análise, é possível retomar um dos marcos teóricos deste estudo. Para Wood (2001, p. 78), em uma sociedade capitalista, praticamente tudo é mercadoria produzida para o mercado. O autor destaca que o capital e o trabalho são dependentes do mercado para obter as condições da sua reprodução, gerando essa dependência não apenas como um simples mecanismo de troca ou distribuição, mas como o determinante e regulador principal da reprodução social. Nessa lógica capitalista, a arquitetura também é vista como um produto.

Tal concepção mercadológica da área precisa entrar na pauta de discussões. Com base nos dados desta pesquisa, foi possível verificar de forma minuciosa alguns itens que precisam de maior atenção e são pouco comentados. Um deles se refere ao fato de que o desenvolvimento dos centros urbanos está nas mãos de empreendedores desde os primeiros tempos, como indicou Karl Marx (1988), e a participação do arquiteto no meio de produção da cidade como mercadoria de consumo é de fato fundamental para o planejamento e real aproveitamento não apenas do meio urbano e da sociedade como um todo, mas também, como indicou esta pesquisa, é indispensável na elaboração de projetos de qualidade, garantindo uma maior valorização e um considerável aumento na velocidade de vendas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É importante assinalar que este trabalho buscou efetuar um estudo que tivesse impactos não apenas no âmbito acadêmico-científico, mas também no social e profissional, visto que os resultados obtidos ao final do estudo buscam entender qual é o papel do arquiteto no mercado imobiliário. Assim sendo, as considerações realizadas nesta pesquisa podem servir de auxílio para profissionais e também de base de pesquisa, visto que existem poucos estudos sobre o tema. Além disso, intenta-se que, **a partir das** análises realizadas, possa-se contribuir para que se produzam e projetem edificações que realmente atendam à demanda da sociedade e entenda e melhore o dinamismo da arquitetura e o mercado imobiliário como um todo. Como se constatou, a indústria de imóveis não dá ênfase ao real potencial do arquiteto, uma vez que há carência de debate sobre **o tema**, o que poderia contribuir para melhoria das concepções e do desenvolvimento de projetos.

O problema que foi levantado para este estudo foi: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário? Estabeleceu-se a hipótese de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece, assim como deseja reduzir custos quanto a erros de compatibilização para obter um significativo aumento na velocidade de venda e na valorização do imóvel. Para que o problema recebesse o tratamento adequado e a hipótese fosse validada ou não, o marco teórico utilizado foi de suma importância, pois norteou as análises empreendidas.

Quanto ao IVV obtido a partir da avaliação técnica da pesquisadora e dos fatores de ponderação, foi possível responder à indagação inicial deste trabalho, a partir da qual nota-se que projetos arquitetônicos de qualidade irão interferir diretamente na valorização e na velocidade de venda de determinado imóvel, além de possibilitar uma significativa melhora na qualidade de vida e do espaço para o cliente final. Percebe-se também que a cidade é o maior bem de consumo; é possível lucrar com ela e com seu crescimento e valorização, mas o papel do arquiteto é evidenciar a importância do planejamento, da cidade para todos, e desenvolver empreendimentos que atendam a todas as necessidades da população e do entorno onde estão inseridos, sendo essa a chave para um melhor e garantido retorno do que foi



investido, visando, não somente ao lucro, mas à sociedade como um todo.

Por fim, com este estudo foi possível constatar a importância de uma análise minuciosa quanto à velocidade de venda de um empreendimento o qual foi projetado e executado **com a participação de** um profissional da área e assim ressaltar a importância do arquiteto no mercado de produção imobiliária. Nesse sentido, sugere-se como proposição para trabalhos futuros a utilização deste estudo como fonte de referência bibliográfica e metodológica, ampliando-se para o estudo de outros casos, bem como a aplicação desse índice em outros empreendimentos, o que pode permitir realizar um comparativo entre resultados.

REFERÊNCIAS

- BARATTO, R. AD Brasil Entrevista: Bjarke Ingels/BIG. ArchDaily Brasil. 2014. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-178048/ad-brasil-entrevista-bjarke-ingels-slash-big>>. Acesso em: 17 ago. 2019.
- BOTTON, A. A Arquitetura da Felicidade. **Rio de Janeiro**: Rocco, 2007.
- CALDEIRA, T. P. R. Cidade de muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2003.
- CAU/BR, **Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil**. Arquiteto Urbanista e seu Papel Social. CAU/BR. 2013. Disponível em: <<https://www.caubr.gov.br/arquiteto-urbanista-e-seu-papel-social/>>. Acesso em: 17 ago. 2019.
- CAU/RJ, **Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro**. CAU/RJ Entrevista o Arquiteto Silvio Colin. CAU/RJ. 2014. Disponível em: <<https://www.caurj.gov.br/entrevista-14/>>. Acesso em 17 ago. 2019.
- COLIN, S. Uma introdução à arquitetura. **Rio de Janeiro**: Uapê, 2000.
- CORREIA, R. L. O espaço urbano. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005.
- CURY, V. M. Marx, Engel e as cidades no capitalismo. Anais. 4º Colóquio Marx e Engels, Unicamp, 2005. Disponível em: <<https://www.unicamp.br/cemarx/ANAIS%20IV%20COLOQUIO/comunica%e7%f5es/GT2/gt2m1c3.pdf>>. Acesso em: 20 ago. 2019.
- LEFEBVRE, H. A Re-produção das relações de produção. Porto: Escorpião, 1973.
- _____. La production de l'espace. Paris: Antrhopos, 2000.
- MAHFUZ, E. C. Práticas de Resistencia nas Fissuras da Arquitetura Mercantilista. Revista AU. 2005. Disponível em: <<http://www.au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/137/arquitetura-brasileira-22213-1.aspx>>. Acesso em: 17 ago. 2019.
- MARX, K. O Capital. 12.ed. **Rio de Janeiro**: Bertrand Brasil, 1988.



_____; ENGELS, F. A ideologia alemã. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

MONTEIRO, A. L. O Papel da Arquitetura no Mercado Imobiliário Brasileiro. LinkedIn. 2016. Disponível em : <<https://www.linkedin.com/pulse/o-papel-da-arquitetura-mercado-imobili%C3%A1rio-brasileiro-alexandra>>. Acesso em: 15 ago. 2019.

NUNES, C. G. F.; LACERDA, N.. Planejamento urbano, **arquitetura e urbanismo**: a serviços de uma outra geografia? Revista Sociedade e Estado, vol. 31, n. 02, 2016. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-69922016000500989>. Acesso em: 30 set. 2019.

PEREIRA, P. C. X. A construção da cidade (1872 – 1914). São Paulo: Rima, 2001.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. 2.ed. Novo Hamburgo, RS: Feevale, 2013.

SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. Investigaciones Geográficas, vol. 54, Cidade do México, 2004.

TEIXEIRA, L. P. Metodologias das Pesquisas do Mercado Imobiliário. Banco de dados comissão de economia e estatística - CEE - CBIC. Belo Horizonte, 1999.

TRAMONTANO, M. Apartamentos, Arquitetura e Mercado: Estado das coisas. NOMADS USP: São Paulo, 2006. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/documentos/livraria/A06-arq_aptos_mercado.pdf>. Acesso em: 14 ago. 2019.

VARGAS, H. C.; ARAUJO, C. P. Arquitetura e Mercado Imobiliário. Barueri: Manole, 2013.

VARGAS, H. C. O Projeto **de Arquitetura e** o Mercado Imobiliário: O caso da cidade de São Paulo. Trabalho apresentado na sessão livre. Tramas da Inclusão: imagem cidade e consumo. Anais. VII Encontro Nacional da ANPUR, Recife, 1997.

WOOD, E. M. A origem do capitalismo. **Rio de Janeiro**: Jorge Zahar Editor



=====
Arquivo 1: [Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc](#) (5908 termos)

Arquivo 2: <http://www.vilafirenze.com.br> (301 termos)

Termos comuns: 12

Similaridade: 0,19%

O texto abaixo é o conteúdo do documento [Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc](#). **Os termos em vermelho foram encontrados no documento**

<http://www.vilafirenze.com.br>
=====

ARQUITETURA E O MERCADO IMOBILIÁRIO

ALBERTI, Fernanda Alonso.

SOUSA, Renata Esser.

Resumo

Esta pesquisa busca compreender a importância do projeto de arquitetura com relação ao mercado imobiliário, tendo como norte para direcionamento o progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário. O problema motivador da pesquisa é: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário? A hipótese é de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece. Assim, construir espaços únicos no meio urbano, com qualidade, agradáveis e principalmente funcionais com a vida do homem é o papel do arquiteto e urbanista. Além disso, um bom projeto arquitetônico reduz custos com relação aos erros de compatibilização, sendo esse capaz de criar iniciativas para economizar na obra, de planejar opções sustentáveis para melhoria da **qualidade de vida** e de desenvolver um produto com maior identidade ao público final que irá usufruir do espaço, juntamente de uma considerável contribuição ao meio ambiente. Isto posto, atualizar essa discussão significa incorporar novas temáticas que simbolizam o novo momento vivido. A pesquisa contemplou referenciais teóricos apontados e explanados na fundamentação e a formulação de estudos de campo em empreendimentos de construtoras da cidade de Cascavel, Paraná, sendo estes Eleve, Country Yard, Vila Firenze e Affinity. Para tanto, foram analisadas obras desenvolvidas com a participação de um profissional arquiteto e obras realizadas sem esse profissional com intuito de análise e resposta ao problema de pesquisa. A combinação desses métodos atendeu à investigação dos objetivos e aos resultados, indicando que esse profissional tem papel fundamental no mercado imobiliário, pois possibilita a execução de projetos arquitetônicos de qualidade, o que influencia diretamente na sua velocidade de venda e valorização dos imóveis.

PALAVRAS-CHAVE: Arquitetura e Mercado Imobiliário. Papel do Arquiteto. Produção imobiliária. Cascavel -PR.

ABSTRACT

This research seeks to understand the importance of architectural design in relation to the real estate market, having as a guide for the progressive growth of series production of architecture aimed at the real estate industry. The motivating problem of the research is: Can quality architectural projects enhance the



real estate market? The hypothesis is that the public is no longer willing to consume any product that the market offers. Thus, building unique spaces in the urban environment, with quality, pleasant and mainly functional with the life of man is the role of the architect and urban planner. In addition, a good architectural design reduces costs in relation to compatibility errors, being able to create initiatives to save on the work, to plan sustainable options to improve the quality of life and to develop a product with greater identity to the final public that will enjoy the space, together with a considerable contribution to the environment. That said, updating this discussion means incorporating new themes that symbolize the new moment experienced. The research included theoretical references pointed out and explained in the foundation and the formulation of field studies in enterprises of construction companies in the city of Cascavel, Paraná, these being Eleve, Country Yard, Vila Firenze and Affinity. To this end, works developed with the participation of a professional architect and works carried out without this professional were analyzed in order to analyze and answer the research problem. The combination of these methods served to investigate the objectives and results, indicating that this professional has a fundamental role in the real estate market, as it allows the execution of quality architectural projects, which directly influences their speed of sale and appreciation of properties.

KEYWORDS: Architecture and Real Estate Market. Role of the Architect. Real estate production. Cascavel -PR.

1 INTRODUÇÃO

Este artigo está vinculado à disciplina de Trabalho de Curso, da graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz – TC CAUFAG. Insere-se na linha de pesquisa Arquitetura e Urbanismo (AU) e no Grupo de Estudos e Discussões em Arquitetura e Urbanismo (GUEAU), que trata de investigações relacionadas ao tema de Arquitetura e Urbanismo, abordando como temática a produção imobiliária e a arquitetura dela resultante, tendo como norte para direcionamento o progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário.

Diante disso desenvolve-se com base em dois marcos teóricos, sendo o primeiro o do autor Colin (2000, p. 75-76), que afirma que um edifício tem a capacidade de traduzir os ideais estéticos e modo de vida do povo para o qual foi construído, bem como práticas religiosas e até culturas de uma nação. Além disso, também pode transmitir o conhecimento de quem o planejou. Portanto, quando se refere ao conteúdo, instantaneamente, é considerada a capacidade que a arquitetura tem de representar para a sociedade que a habita algo a mais que sua simples presença no meio.

O segundo marco teórico se refere ao autor Wood (2001, p. 78), o qual, vendo a arquitetura como um produto, aponta que em uma sociedade capitalista praticamente tudo é mercadoria produzida para o mercado, destacando, desse modo, que o capital e o trabalho são dependentes do mercado para obter as condições da sua reprodução, gerando essa dependência não apenas como um simples mecanismo de troca ou distribuição, mas como o determinante e regulador principal da reprodução social.

Essa lógica mercadológica, isto é, a busca pelo lucro não é uma realidade recente, uma vez que Karl Marx já destacava a especulação e a supervalorização imobiliária na cidade de Londres no ano de 1888: É difícil encontrar uma casa em Londres que não esteja cercada por um sem-número de corretores. O preço da terra em Londres é sempre mais elevado em relação à renda anual, pois todo comprador



especula com a possibilidade de se desfazer da propriedade mais cedo ou mais tarde por um preço de expropriação fixado por um júri ou de ganhar uma valorização extraordinária com a proximidade de qualquer grande empreendimento. Em consequência disso, há um comércio regular de compra de contratos de locação prestes a expirar (MARX, 1988, p. 766).

Desta forma, o objetivo geral do trabalho consiste em identificar o papel do arquiteto no mercado de produção imobiliária e, se justifica pelas contribuições que poderá trazer ao meio acadêmico científico, buscando entender qual é o papel do arquiteto no mercado imobiliário, sendo que tal informação pode servir de auxílio para profissionais e também como base de pesquisa, visto que existem poucos estudos sobre o tema. No âmbito cultural, sua relevância social se dá pelo fato de produzir e projetar edificações que realmente atendem à demanda da sociedade. Profissionalmente, busca-se entender e melhorar o dinamismo da arquitetura e o mercado imobiliário como um todo, pois é nota-se que a indústria de imóveis não dá ênfase ao real potencial do arquiteto, uma vez que há carência de debate sobre o tema, o que poderia contribuir para melhoria das concepções e desenvolvimentos projetuais.

Diante do progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário, o problema motivador da pesquisa é: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário?

Parte-se da hipótese de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece. Assim, construir espaços únicos no meio urbano, com qualidade, agradáveis e principalmente funcionais com a vida do homem é o papel do arquiteto e urbanista. Além disso, um bom projeto arquitetônico reduz custos com relação aos erros de compatibilização, sendo esse capaz de criar iniciativas para economizar na obra, na construção e também de projetos que garantam a sustentabilidade da edificação, além de melhorar a **qualidade de vida** e de desenvolver um produto com maior identidade ao público final que irá usufruir do espaço, juntamente de uma considerável contribuição ao meio ambiente. Assim sendo, atualizar essa discussão significa incorporar novas temáticas que simbolizam o novo momento vivido.

O vigente artigo se estrutura da seguinte forma: inicialmente serão fundamentados os princípios da indústria imobiliária em conjunto com a arquitetura, o papel do arquiteto no mercado imobiliário, e a relação desta produção versus o meio urbano. Em seguida, será apresentado os correlatos elencados para análises referentes a este tema e, o estudo de caso de quatro empreendimentos da cidade de Cascavel Paraná. Por fim, será realizada a análise dos parâmetros aplicados na área de estudo, para se obter o índice de velocidade de vendas e valorização imobiliária, a fim de responder a inquietação inicial deste estudo.

2 METODOLOGIA

A metodologia aplicada nesta pesquisa consiste em uma adaptação da metodologia utilizada por Teixeira (1999) para cálculo do IVV no município de Belo Horizonte, sendo elaborada pelo Instituto de Pesquisas Econômicas e Administrativas da Universidade Federal de Minas Gerais (IPEAD/UFMG), sendo tal metodologia ajustada para a cidade de Cascavel – PR. Para isto se fez necessário alguns ajustes onde sua adaptação consistiu na redução dos tipos de amostra, sendo consideradas apenas unidades residenciais novas para venda. Outro ajuste foi com relação ao período de análise com o recorte a ser apresentado (do período de lançamento das edificações até o mês de fevereiro de 2020).

Além dessa adaptação metodológica, este estudo se configura como uma pesquisa de campo. De acordo



com Prodanov e Freitas (2013, p.59), a pesquisa de campo se baseia na observação de fatos e na coleta de dados, momento em que são registrados fatores relevantes para, posteriormente, serem analisados. Os autores destacam que esse, em uma pesquisa que busca comprovar uma hipótese, é importante realizar a coleta de dados em campo. Nessa direção, a geração de dados desta pesquisa ocorreu por meio de visitas às construtoras e às incorporadoras selecionadas entre as mais representativas do mercado da cidade em questão. Para realizá-las, foi elaborada uma carta de apresentação e entregue aos responsáveis das empresas em estudo, para informá-los sobre a pesquisa e solicitar-lhes dados dos empreendimentos elencados para análise. Em resposta, duas das quatro empresas selecionadas para análise aceitaram disponibilizar seus dados e informações pertinentes referentes a quatro edificações e empreendimentos.

Os dados coletados referem-se ao período estipulado como recorte e são compostos de: número de unidades disponíveis para venda; preços dos imóveis; número de unidades comercializadas; tamanho (m²) de cada imóvel e valor do m². O objetivo da análise é verificar tanto o aspecto da valorização quanto da velocidade na venda desses empreendimentos, buscando entender se projetos arquitetônicos de qualidade podem, de fato, influenciar positivamente o mercado imobiliário, se atendem às normativas de acessibilidade, às normas de desempenho e de ergonomia e se foram adotadas estratégias projetuais referentes à sustentabilidade, ao conforto térmico e acústico.

3 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este tópico elucida assuntos importantes para se ter uma base teórica sobre o tema a ser tratado durante a pesquisa. Neste sentido, serão abordados fundamentos sobre: os princípios da indústria imobiliária em conjunto com a arquitetura, o papel do arquiteto no mercado imobiliário, e a relação desta produção versus o meio urbano, também apresenta os correlatos elencados e por fim, o estudo de caso de quatro empreendimentos da cidade de Cascavel Paraná, apontando as áreas de análise.

3.1 PRINCÍPIOS DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA EM CONJUNTO COM A ARQUITETURA

Quando se fala da origem do termo urbanismo, Nunes e Lacerda (2016) destacam que a sua consolidação ocorreu a partir da necessidade de procurar soluções para o meio urbano, para a sociedade que nele reside e para o caos que muitas vezes existe nas cidades, como o propósito de organizar e prever o crescimento desses espaços. Ademais, o urbanismo se coloca como um dos elementos mais expressivos da transformação do espaço urbano e da cidade em mercadoria, sendo capaz de oferecer infraestrutura para serviços do meio coletivo, como rede viária, água, esgoto, transporte, equipamentos urbanos e também em serviços sociais, como saúde, lazer e educação. Dessa forma, o objetivo do urbanismo é valorizar e adequar o espaço físico da cidade, transformando o meio urbano de uma forma que se torne cada vez mais adequado para se viver em sociedade.

Com a instituição da propriedade privada, no fim do século XIX, o ambiente construído passou a ser visto, de acordo com Vargas e Araujo (2013), não apenas como moradia, mas também como produto e mercadoria, assumindo seu valor rentável de troca, o que começa a abrir espaço para o mercado. A partir de então, o produto imobiliário passou a se consolidar, uma vez que, segundo Tramontano (2006), os grandes centros de cidades com um porte considerável, como São Paulo, passaram por obras, as quais, em sua maioria, são eram financiadas pela elite da época, ligada à comercialização e à extração do café. Ainda no final do século XIX, a burguesia optava pela troca de seus exuberantes palácios rurais, os quais



se encontravam geralmente em fazendas no interior das grandes cidades, pelo refinamento e visibilidade de grandes centros urbanos em construção.

A tipologia adotada na época, como indica Tramontano (2006), foi o sobrado, modelo bem conhecido, que consiste em uma edificação de dois patamares e uso misto, em que o térreo é utilizado com fins voltados ao comércio e o piso superior destinado à moradia. Nesse período, a grande maioria desses sobrados passava por reformas externas, com o intuito de readequá-los ao estilo da moda atual, como os extensos beirais oriundos dos métodos construtivos dos edifícios de taipa que davam lugar às platibandas decoradas ao estilo neoclássico e fachadas com muita mistura de ornamentos, desde o clássico ao atual. Os projetos desenvolvidos a fim de gerar lucros para o proprietário tinham como foco a locação; por isso, eram feitas intervenções simples, como as duplicações no andar de moradia do sobrado tradicional, constituindo, então, um edifício de dois patamares, do tipo térreo mais dois andares, com um acesso comum a partir do térreo e os dois pisos superiores para fim habitacional semelhantes e independentes, ainda seguindo modelos europeus de habitar (TRAMONTANO 2006).

Essa relação entre necessidades imobiliárias e arquitetura favorece também para o avanço em alguns campos relacionados à construção, pois, ao se verticalizarem os prédios, difundiu-se grandemente o uso do concreto armado em estruturas arquitetônicas, já que com as primeiras construções no século XX alguns critérios relacionados à segurança e à viabilidade também passaram a ser analisadas (VARGAS; ARAUJO, 2013).

Como se destacou nessa seção, a indústria imobiliária está intrinsecamente relacionada à arquitetura, pois buscam atender às necessidades dos sujeitos.

3.2 PRINCÍPIOS DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA EM CONJUNTO COM A ARQUITETURA

A arquitetura é junção da arte e da ciência de projetar e garantir que a cidade e os edifícios nela inseridos traduzam o modo como a sociedade que a ocupa quer viver e habitar. Entende-se que, assim como os seres que nela habitam têm a capacidade de adaptar-se ao sistema que se inserem, a cidade deve estar sempre evoluindo, e, nesse sentido, tanto a tecnologia quanto a arquitetura podem contribuir para que se crie um ambiente de acordo com o que se almeja viver (BARATTO, 2014).

De acordo com Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR, 2013), é imprescindível que o arquiteto veja o planejamento urbano de forma ampliada, pensando no modo de se viver, a partir de aspectos como acessibilidade, conforto, segurança, beleza, além de paisagens, culturas, memórias e, especialmente, vocações determinadas de cada lugar.

Na mesma perspectiva, Botton (2007) trata os projetos de arquitetura de acordo com a felicidade que trazem para as pessoas, seja pela beleza que um edifício impõe, ou pelas necessidades que são contempladas, ou, ainda, pelas memórias que evocam. O autor salienta que a função principal de um lar é o de abrigar, mas também tem um papel emocional, além de ser considerado um guardião da identidade. Botton (2007) ainda argumenta que cada nova obra é uma tábua rasa, na qual se tem a chance de criar ambientes que sejam desencadeadores de felicidade, algo que emocione e materialize anseios e crenças de cada ser.

Por conta de uma decorrente instabilidade com relação à segurança, e aliado também à histórica desigualdade social vivida, segundo Caldeira (2003), os edifícios verticais são uma das tipologias mais presentes no meio urbano e, conseqüentemente, responsáveis pelo maior impacto formal e visual tratando-se da cidade. Tal ordem ocorre por transforma o meio urbano em um meio segregado, visto que o mercado passa a oferecer um modelo habitacional completamente fechado e isolado por muros, com



grande oferta de área comum e lazer e pouca ou quase nenhuma relação com os espaços públicos em si. Para que sejam oferecidos produtos diferenciados, tem-se o papel da arquitetura e a figura do arquiteto, que, desde o seu início, estão diretamente ligados ao mercado de produção imobiliária. Entretanto, atualmente, no século XXI, não mais se segue a linha de produção do início do século XX, com as Escolas de Arquitetura Moderna, lideradas por Vilanova Artigas e Lucio Costa, que tomavam conta das grandes metrópoles e todo o cenário urbano, trazendo consigo toda a real contribuição arquitetônica e organizando os espaços para a sociedade viver. A ânsia de construir, visando apenas ao lucro, buscando menores custos possíveis, criou-se uma era de pobreza na arquitetura brasileira. O que se pode perceber na atualidade é uma repetição de projetos, transformando a arquitetura em um produto de uma reprodução em série (MONTEIRO, 2016).

A arquitetura passa a se reduzir a aspectos técnicos, funcionais e racionais, esquecendo-se de levar em conta o historicismo e o regionalismo crítico. Assim, segue-se uma ideologia mercadológica e produtivista, que traz como resultado cada vez mais edifícios sem afinidades com o contexto inserido, sendo chamados de “mega-objetos”, os quais não contribuem de forma positiva com a criação da cidade (CAU/RJ, 2014). Esse tipo de linha de trabalho contribui para criar o caos urbano, proveniente também da grande procura do setor de manter uma arquitetura interessante, acarretando em uma produção em massa e uma inconsciência informal. Nas palavras de Mahfuz (2005), sempre que se objetiva fazer algo complexo, impactante, deslumbrante e interessante aos olhos de todos, tende-se ao fracasso. Trata-se de uma produção narcisista, que não leva todo o meio em questão, já que a visão tende a destacar apenas o grandioso e o luxuoso edifício, e, para destacá-lo do meio, é oferecido um prazer momentâneo com a proliferação de inúmeros elementos supérfluos. Suas aparências e formas acabam por não seguir uma lógica relacionada à técnica construtiva local ou até mesmo ao seu programa de necessidades. Tais problemáticas afetam não apenas a arquitetura, mas também toda a sociedade que dela depende. Após se destacar o papel central do arquiteto no mercado de imóveis, a seguir, tematiza-se a relação entre produção imobiliária e meio urbano.

3.3 PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA X MEIO URBANO

Segundo Marx e Engels (2001, p. 55), “A cidade constitui o espaço da concentração, da população, dos instrumentos de produção, do capital, dos prazeres e das necessidades, ao passo que o campo evidencia o oposto, o isolamento e a dispersão”. Nesse viés, entende-se a real importância da formação dos centros urbanos, após períodos como a revolução industrial na consolidação como um sistema capitalista, que gera mercadoria e produto de troca para os meios que habitam a sociedade. Assim sendo, entende-se que o espaço urbano é percebido com um caráter muito mais amplo do que apenas histórico formal do espaço das cidades.

As cidades representam o espaço físico e social mais rico e dinâmico, sendo principalmente por conta do alto índice populacional que atende, já que são nas cidades que milhares de pessoas constituirão uma família, experimentarão vivências e construirão carreiras e moradias. Também, as cidades são locus de novos produtos, de perspectivas e de sonhos de inúmeros grupos, de novos projetos e de novas ideias. Relacionado a isso, Cury (2005) afirma que a **qualidade de vida**, deparando-se com o estágio do desenvolvimento capitalista, tende a declinar, ficando perceptível na poluição ambiental e sonora, nos enormes congestionamentos, nas disputas pelos poucos imóveis que realmente atendem às necessidades do todo, dentre outros fatores. Isso significa que produzir, viver e criar tende a ficar cada vez mais difícil



com o aumento desordenado e não planejado dos centros urbanos.

Fica evidente, diante de tais constatações, que a cidade depende principalmente da indústria para se desenvolver, desde suas primeiras instalações urbanas. De acordo com Corrêa (2005), há nisso um processo conflituoso que evidencia que os agentes determinantes para formação da cidade apropriam-se do espaço urbano de acordo com seus interesses econômicos, esquecendo-se, na maioria das vezes, do âmbito social que meio engloba.

Ao encontro disso, Lefebvre (1973, p. 66) argumenta: “Com a dita generalização da troca, o solo tem se convertido em mercadoria. O espaço imprescindível para a vida cotidiana se vende e se compra. Tudo quanto constitui a vitalidade da cidade, enquanto obra, tem desaparecido diante da generalização do produto”.

Desse modo, o espaço consumido no meio de produção capitalista tem suas qualidades e características transformadas por meio do consumo; porém, juntamente dessa transformação, tem-se também a capacidade de modificar e de produzir o novo. Como lembra Lefebvre (2000), o consumo do espaço e meio urbano é duplamente produtivo, na medida em que é capaz de gerar mais-valia, referindo-se à urbanização do meio, mas, se comandadas apenas pela obtenção de lucro, tende a estar marcada pela crescente segregação socioeconômica e também cultural.

Fica nítido, portanto, o desrespeito constante com a paisagem existente. A imagem do meio urbano é transformada a cada nova construção, passando da escala de apenas edifício, mas sim como construção da cidade, podendo um empreendimento modificar com melhorias, ou não, toda uma estrutura e ainda ficar presente na paisagem urbana por décadas. Tudo isso pode estar aliado a profissionais sem competência para o planejamento, como o de um arquiteto e urbanista (VARGAS, 1997).

A urbanização no século XXI não é apenas uma consequência do meio capitalista, mas, como ressalta Pereira (2001), se tornou ela mesma um meio de reprodução do capital. Tendo isso como base, entender as especificidades do setor de produção imobiliária é um pré-requisito básico para um entendimento mais profundo das razões da segregação do meio urbano, juntamente com o grande contraste socioespacial das cidades sob o meio capitalista.

Percebe-se que o papel dos promotores imobiliários aparece cada vez mais relevante com relação à produção do espaço e ao processo de urbanização, e, mesmo percebendo pequenas melhoras no tocante aos financiamentos habitacionais que promovem o acesso à moradia, as contradições sociais produzidas no meio urbano estão se tornando cada vez mais presentes e evidentes (SPOSITO, 2004).

3.4 APLICAÇÕES NO TEMA DELIMITADO: O CASO DE QUATRO EMPREENDIMENTOS NA CIDADE DE CASCAVEL, PARANÁ

Neste subtópico, serão apresentados os empreendimentos determinados como objeto de estudo com intuito de resposta ao problema de pesquisa: Projetos arquitetônicos de qualidade podem influenciar o mercado imobiliário? As obras escolhidas são de duas incorporadoras que compartilharam informações pertinentes à pesquisa, que são elas Wust e Casarotto – Consultoria e Construção e Construtora JN. Os produtos analisados são: edifício Eleve, em execução na Rua Visconde de Guarapuava, 3548 (número 1 na Figura 24); edifício Country Yard Residence, em execução na Rua Goiás, 2037 (número 2 na mesma figura); Condomínio residencial Vila Firenze, em execução na Rua Jorge Lacerda, 2843 (número 3 na mesma figura); e edifício Affinity, situado na Rua Mobral 531 (número 4 na mesma figura).

Figura SEQ Figura * ARABIC 24 : Mapa da cidade de Cascavel, Paraná com demarcação da localização

de cada empreendimento

Fonte: Produzida pela autora.

3.4.1 Recortes da área de estudo

Com o intuito de aplicar a metodologia do Índice de Velocidade de Vendas e Valorização Imobiliária, foram escolhidos quatro empreendimentos da cidade de Cascavel -PR que serão apresentados e detalhados a seguir, configurando um total de oito áreas a analisar, com recorte na data de lançamento destes imóveis até fevereiro de 2020, sendo essas áreas: número de unidades disponíveis para venda; preços dos imóveis; número de unidades comercializadas; tamanho (m²); preço do metro quadrado; se tem estratégias relacionadas à sustentabilidade; se respeita as normas de acessibilidade; desempenho e ergonomia e se adota soluções para o conforto térmico e acústico.

A escolha de tais produtos para análise é relevante, pois ambas as empresas atuam no mercado de Cascavel e região por um período de 20 anos ou mais, trazendo respaldo e participando efetivamente do desenvolvimento da cidade como um todo.

3.4.2 Edifício Eleve

O Edifício Eleve, segundo dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), está em execução na Rua Visconde de Guarapuava, 3548, no bairro Cancelli de Cascavel, Paraná, e é um projeto de interesse social desenvolvido pelo Studio CSD – Arquitetura e Design. O edifício subdivide-se em nove pavimentos, sendo um subsolo para garagens, o pavimento térreo que conta com cinco apartamentos tipo, um **salão de festas** e uma academia e oito pavimentos tipo com oito apartamentos por andar, os quais contam com duas tipologias de planta, sendo tipo 01 - com 49,29m² de área privativa e uma vaga de garagem - e tipo 02 - com 49,91m² de área privativa e uma vaga de garagem –. Há também dois apartamentos tipo duplex com 99,82m² de área privativa de duas vagas de garagem. O edifício tem **previsão de entrega** para julho de 2021.

Segundos dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), em sua data de lançamento, em junho de 2019 foram disponibilizados 56 apartamentos para venda, com valores começando em R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) para os apartamentos tipo 01 e 02, variando conforme andar e posição do sol. Para os apartamentos tipo duplex, o valores começavam em R \$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), tendo ambos um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Edifício Eleve conta com estratégias projetais relacionadas à sustentabilidade, como o reaproveitamento



da água da chuva, respeita as normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico, com amplas janelas permitindo incidência de luz solar e circulação de ar, assim como sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento.

Nos dados fornecidos em Fevereiro 2020 também pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção, restaram disponíveis para venda 12 apartamentos, com valores que começam em R\$200.000,00 (duzentos mil reais) para planta tipo 02, variando conforme andar e posição do sol. Para os apartamentos tipo duplex, os valores começam em R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), tendo ambos um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$4.000,00 (quatro mil reais).

3.4.3 Edifício Country Yard

O Edifício Country Yard, segundo dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), está em execução na Rua Goiás, 2037, esquina com a Rua Vicente Machado no bairro Country em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de alto padrão com autoria do grupo NBC Arquitetura. O edifício subdivide-se em 19 pavimentos, totalizando 22 apartamentos, sendo eles 16 plantas tipo com 161,83m² de área privativa e duas vagas de garagem, duas coberturas com 317,19 m² de área privativa e três vagas de garagem, e quatro duplex com 258,51m² de área privativa e três vagas de garagem. O edifício tem **previsão de entrega** para julho de 2022.

Segundos dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), em sua data de lançamento, em novembro de 2018, foram disponibilizados 22 apartamentos para venda, com valores começando em R\$723.195,00 (setecentos e vinte e três mil e cento e noventa e cinco reais) para os apartamentos, variando conforme o andar e a posição do sol. Para os apartamentos da cobertura, os valores começam em R\$1.641.152,00 (um milhão seiscentos e quarenta e um mil e cento e cinquenta e dois reais). Já no caso dos apartamentos tipo duplex, os valores começam em R\$ 1.285.860,00 (um milhão duzentos e oitenta e cinco mil e oitocentos e sessenta reais), tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$4.480,00 (quatro mil quatrocentos e oitenta reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Edifício Country Yard conta com mais estratégias projetais relacionadas à sustentabilidade - garagens com infraestrutura para abastecimento de carro elétrico, painéis fotovoltaicos para abastecer as áreas comuns e poço artesiano -, respeita normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico com amplas janelas e varandas, permitindo incidência de luz solar e circulação de ar, como uma ótima relação com o entorno cercado de natureza, assim como a sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento.

Nos dados fornecidos com em Fevereiro 2020 também pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção, restaram disponíveis para venda seis apartamentos, com valores que começam em R\$991.045,00 (novecentos e noventa e um mil e quarenta e cinco reais) para apartamentos tipo, variando conforme andar e posição do sol, R\$2.307.870,00 (dois milhões trezentos e sete mil e oitocentos e setenta reais) para cobertura e R\$1.654.473,00 (um milhão seiscentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos e setenta e três reais) para o duplex, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$6.155,00 (seis mil cento e cinquenta e cinco reais).

3.4.4 Condomínio Residencial Vila Firenze



O Condomínio Residencial **Vila Firenze Residence**, segundo dados fornecidos pela Construtora JN (2020), está em execução **na Rua Jorge Lacerda**, 2843 no bairro Centro **em Cascavel - PR**. Trata-se de um projeto de condomínio residencial desenvolvido pelo grupo A5 Arquitetura, que se subdivide em 196 terrenos, com metragens a de 200m² a 384,74m². O condomínio conta com infraestrutura completa oferecendo em sua área comum os seguintes aspectos: quiosque gourmet, academia, piscina adulto e infantil, brinquedoteca, sala de jogos, quadra poliesportiva e de areia e dois salões de festas. O condomínio tem **previsão de entrega** para julho de 2020.

Segundos dados fornecidos pela Construtora JN, em sua data de lançamento, em abril de 2019, foram disponibilizados 196 terrenos para venda, com valores começando em R\$179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais) para terrenos com 200m² e R\$273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais) para terrenos com até 230m². Assim, o valor por m² é de aproximadamente R\$895,00 (oitocentos e noventa e cinco reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Condomínio Residencial **Vila Firenze Residence** não tem estratégias projetuais específicas relacionadas à sustentabilidade, segue apenas a questão de arborização. Apesar disso, respeita as normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto, como alameda principal com vias duplas para melhor locomoção interna e segurança, **portaria monitorada 24 horas**, portões de ferro e cerca elétrica em todo condomínio, assim como sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento quanto à posição solar.

Nos dados fornecidos em fevereiro 2020 também pela Construtora JN, apenas uma unidade de terreno disponível para venda (terreno nº 129 - Anexo 13), com valor de R\$295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), tendo uma área de 207,51m². O valor de m² é de aproximadamente R\$1.422,00 (um mil quatrocentos e vinte e dois reais).

3.4.5 Edifício Affinity

O Edifício Affinity, segundo dados fornecidos pela Construtora JN (2020), **está localizado na Rua Mobral**, 531, no bairro Maria Luiza **em Cascavel - PR**. Trata-se de um projeto de condomínio residencial médio/alto padrão desenvolvido pela Construtora JN, sem participação de arquiteto. O projeto arquitetônico foi assinado pela Engenheira Civil Elza Martins de Oliveira Pinheiro – CREA – PR 25411/D. O edifício foi entregue pela construtora em dezembro de 2018.

O prédio subdivide-se em 10 pavimentos, sendo dois subsolos de garagem, o térreo com 12 opções de lazer, sendo elas: hall **de entrada**, **salão de festas**, espaço gourmet, terraço com churrasqueira, sala de jogos, brinquedoteca, playground; home cinema, home office, academia, sala de descanso e lavanderia coletiva. Além disso, há mais nove andares tipo, com seis apartamentos por andar, com possibilidade de cinco plantas diferentes, totalizando 54 apartamentos.

A planta tipo A tem 78,70m² de área privativa e duas vagas de garagem, a tipo B tem 74,60m² de área privativa e duas vagas de garagem, a tipo C tem 66,70m² de área privativa e uma vaga de garagem, a tipo D tem 74,60m² de área privativa de duas vagas de garagem e a tipo E tem 89,90m² de área privativa e duas vagas de garagem.

Segundos dados fornecidos pela Construtora JN (2020), em sua data de lançamento em julho de 2016, foram disponibilizados 54 apartamentos para venda, com valores começando em R\$525.600,00 (quinhentos e vinte e cinco mil e seiscentos reais) para apartamentos da planta tipo A, R\$504.900,00



(quinhentos e quatro mil e novecentos reais) para apartamentos da planta tipo B, R\$379.000,00 (trezentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo C, R\$479.800,00 (quatrocentos e setenta e nove mil e oitocentos reais) para apartamentos da planta tipo D e R\$558.800,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil e oitocentos reais) para apartamentos da planta tipo E, variando conforme andar e posição do sol, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R \$6.430,00 (seis mil quatrocentos e trinta reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, não foram encontradas estratégias projetuais específicas relacionadas à sustentabilidade no Edifício Affinity, mas respeita normas de acessibilidade, desempenho e ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico como contrapiso flutuante com isolamento acústico entre os pavimentos, paredes externas em tijolo deitado, paredes contíguas com isolamento acústico, tubulação hidráulica com proteção acústica em lã de rocha prevenindo ruídos, assim como sua posição no terreno tem bom aproveitamento quanto à posição solar.

Nos dados fornecidos em fevereiro 2020 também pela Construtora JN, restaram disponíveis para venda 23 apartamentos, com valores que começam em R\$489.000,00 (quatrocentos e oitenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo A, R\$479.000,00 (quatrocentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo B, R\$425.900,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil e novecentos reais) para apartamentos da planta tipo C, com um diferencial de duas vagas de garagem – único nessa tipologia -, R\$479.000,00 (quatrocentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo D e R\$539.000,00 (quinhentos trinta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo E, variando conforme andar e posição do sol, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R \$5.710,00 (cinco mil setecentos e dez reais).

4 ANÁLISES E DISCUSSÕES

Considerando a metodologia apresentada e o problema motivador de pesquisa, os dados levantados foram analisados e apresentados em números e subdivididos em três tabelas de análise, sendo elas: Tabela 1 - com dados do período de lançamento dos empreendimentos; Tabela 2 – com informações referentes a normativas projetuais adotadas e Tabela 3 – com dados do período de Fevereiro de 2020 dos empreendimentos.

Tabela 1: Período de Lançamento dos empreendimentos

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity Nº de und. Comercializadas

56

22

196

54

Preços de und. Comercializadas R\$160.000,00 – Tipo.

R\$320.000,00

- Duplex. R\$723.195,00 – Tipo;



R\$1.641.152,00 – Cobertura;
R\$1.285.860,00 - Duplex. R\$179.000,00 a R\$273.000,00 R\$525.600,00 – A
R\$504.900,00 – B
R\$379.000,00 – C
R\$479.800,00 – D
R\$558.800,00 – E Tamanho (m² privativo) und. Comercializadas. 49,91m² - Tipo;
99,82m² - Duplex. 161,83m² - Tipo;
317,19m² - Cobertura;
258,51m² - Duplex. Á partir de 200m² a 384,74m² 78,70m² - A
74,60m² - B
66,70m² - C
74,60m² - D
89,90m² - E Valor do m²
R\$3.200,00
R\$4.480,00
R\$895,00
R\$6.430,00 Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Tabela 2: Normativas projetuais adotadas

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity

Acessibilidade

X

X

X

X

Desempenho e Ergonomia

X

X

X

X

Sustentabilidade

X

X

Não

Não Conforto: térmico e acústico

X

X

X

X Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Todos os edifícios apresentados, como mostra a Tabela 2, seguem normativas projetuais quanto à



acessibilidade, ao desempenho, à ergonomia e ao conforto térmico e acústico, como aborda a fundamentação teórica desta pesquisa. Porém, percebe-se que o quesito sustentabilidade não foi adotado por dois empreendimentos, ambos da Construtora JN, sendo eles: Condomínio Residencial Vila Firenze e Edifício Affinity.

Tabela 3: Período de Fevereiro de 2020 dos empreendimentos

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity Nº de und. Disponíveis para venda

12

6

1

23

Preços de und. Disponíveis para venda

R\$200.000,00 – Tipo.

R\$420.000,00

- Duplex. R\$991.045,00 – Tipo;

R\$2.307.870,00 – Cobertura;

R\$1.654.473,00 -Duplex.

R\$295.000,00 R\$489.000,00 – A

R\$479.000,00 – B

R\$425.900,00 – C

R\$479.000,00 – D

R\$539.000,00 – E Tamanho (m² privativo) und. Disponíveis para venda

49,91m² - Tipo;

99,82m² - Duplex.

161,83m² - Tipo;

317,19m² - Cobertura;

258,51m² - Duplex.

207,51m² 78,70m² - A

74,60m² - B

66,70m² - C

74,60m² - D

89,90m² - E

Valor do m²

R\$4.000,00

R\$6.155,00

R\$1.422,00

R\$5.710,00 Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Com base nos dados fornecidos, juntamente da análise técnica da autora e fundamentação teórica desta pesquisa para análise quanto a soluções projetuais adotadas será possível o desenvolvimento do IVV e também quanto a valorização imobiliária.



4.1 RESULTADOS DA ANÁLISE

Este subcapítulo expôs a metodologia de análise aplicada à área de estudo delimitada, para a qual foram definidos cinco parâmetros de análise com base no cálculo do IVV, sendo eles: número de unidades disponíveis para venda no período de lançamento; número de unidades disponíveis para venda até fevereiro de 2020; número de unidades já comercializadas até o período definido como recorte nesta pesquisa; valor do m² no período de lançamento e valor do m² até fevereiro 2020. Os dados advindos desses parâmetros deram base para o cálculo do IVV e no que diz respeito à valorização imobiliária. A velocidade de vendas apresentada nesta pesquisa é a relação de unidades ofertadas no mês de lançamento de cada empreendimento e o número de unidades ofertadas até Fevereiro de 2020, expressada em percentual, assim como o IVV, calculado também em uma relação entre valores do m² no período de lançamento de cada empreendimento até fevereiro de 2020, como mostra a Tabela 4 para então chegar a valorização imobiliária.

Tabela 4: Índice de Velocidade de Vendas e Valorização– aplicado em cada empreendimento analisado

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity N^o de und. Disponíveis para venda no período de lançamento

56

22

196

54 N^o de und. Disponíveis para venda até Fevereiro 2020.

12

6

1

23 N^o de und. Já comercializadas até Fevereiro 2020.

44

16

195

31

IVV (%)

78,57%

72,72%

99,48%

57,40% Valorização imobiliária.

25%

37,39%

77,75%

-11,20% Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Com relação aos resultados obtidos durante a análise, verifica-se que empreendimentos desenvolvidos e planejados junto a profissionais arquitetos tiveram uma valorização de pelo menos 25% e uma velocidade



de venda de pelo menos 72,72%. No caso de empreendimento sem participação do profissional, nota-se um declínio em sua valorização de -11,20% e uma velocidade de venda de 57,40%, ou seja, uma velocidade 15,32% mais baixa que os demais empreendimentos analisados. Esses resultados foram obtidos a partir da análise dos dados e da avaliação técnica da pesquisadora.

Após apresentar os dados e a análise, é possível retomar um dos marcos teóricos deste estudo. Para Wood (2001, p. 78), em uma sociedade capitalista, praticamente tudo é mercadoria produzida para o mercado. O autor destaca que o capital e o trabalho são dependentes do mercado para obter as condições da sua reprodução, gerando essa dependência não apenas como um simples mecanismo de troca ou distribuição, mas como o determinante e regulador principal da reprodução social. Nessa lógica capitalista, a arquitetura também é vista como um produto.

Tal concepção mercadológica da área precisa entrar na pauta de discussões. Com base nos dados desta pesquisa, foi possível verificar de forma minuciosa alguns itens que precisam de maior atenção e são pouco comentados. Um deles se refere ao fato de que o desenvolvimento dos centros urbanos está nas mãos de empreendedores desde os primeiros tempos, como indicou Karl Marx (1988), e a participação do arquiteto no meio de produção da cidade como mercadoria de consumo é de fato fundamental para o planejamento e real aproveitamento não apenas do meio urbano e da sociedade como um todo, mas também, como indicou esta pesquisa, é indispensável na elaboração de projetos de qualidade, garantindo uma maior valorização e um considerável aumento na velocidade de vendas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É importante assinalar que este trabalho buscou efetuar um estudo que tivesse impactos não apenas no âmbito acadêmico-científico, mas também no social e profissional, visto que os resultados obtidos ao final do estudo buscam entender qual é o papel do arquiteto no mercado imobiliário. Assim sendo, as considerações realizadas nesta pesquisa podem servir de auxílio para profissionais e também de base de pesquisa, visto que existem poucos estudos sobre o tema. Além disso, intenta-se que, a partir das análises realizadas, possa-se contribuir para que se produzam e projetem edificações que realmente atendam à demanda da sociedade e entenda e melhore o dinamismo da arquitetura e o mercado imobiliário como um todo. Como se constatou, a indústria de imóveis não dá ênfase ao real potencial do arquiteto, uma vez que há carência de debate sobre o tema, o que poderia contribuir para melhoria das concepções e do desenvolvimento de projetos.

O problema que foi levantado para este estudo foi: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário? Estabeleceu-se a hipótese de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece, assim como deseja reduzir custos quanto a erros de compatibilização para obter um significativo aumento na velocidade de venda e na valorização do imóvel. Para que o problema recebesse o tratamento adequado e a hipótese fosse validada ou não, o marco teórico utilizado foi de suma importância, pois norteou as análises empreendidas.

Quanto ao IVV obtido a partir da avaliação técnica da pesquisadora e dos fatores de ponderação, foi possível responder à indagação inicial deste trabalho, a partir da qual nota-se que projetos arquitetônicos de qualidade irão interferir diretamente na valorização e na velocidade de venda de determinado imóvel, além de possibilitar uma significativa melhora na **qualidade de vida** e do espaço para o cliente final. Percebe-se também que a cidade é o maior bem de consumo; é possível lucrar com ela e com seu crescimento e valorização, mas o papel do arquiteto é evidenciar a importância do planejamento, da cidade para todos, e desenvolver empreendimentos que atendam a todas as necessidades da população e



do entorno onde estão inseridos, sendo essa a chave para um melhor e garantido retorno do que foi investido, visando, não somente ao lucro, mas à sociedade como um todo.

Por fim, com este estudo foi possível constatar a importância de uma análise minuciosa quanto à velocidade de venda de um empreendimento o qual foi projetado e executado com a participação de um profissional da área e assim ressaltar a importância do arquiteto no mercado de produção imobiliária. Nesse sentido, sugere-se como proposição para trabalhos futuros a utilização deste estudo como fonte de referência bibliográfica e metodológica, ampliando-se para o estudo de outros casos, bem como a aplicação desse índice em outros empreendimentos, o que pode permitir realizar um comparativo entre resultados.

REFERÊNCIAS

- BARATTO, R. AD Brasil Entrevista: Bjarke Ingels/BIG. ArchDaily Brasil. 2014. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-178048/ad-brasil-entrevista-bjarke-ingels-slash-big>>. Acesso em: 17 ago. 2019.
- BOTTON, A. A Arquitetura da Felicidade. Rio de Janeiro: Rocco, 2007.
- CALDEIRA, T. P. R. Cidade de muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2003.
- CAU/BR, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil. Arquiteto Urbanista e seu Papel Social. CAU/BR. 2013. Disponível em: <<https://www.caubr.gov.br/arquiteto-urbanista-e-seu-papel-social/>>. Acesso em: 17 ago. 2019.
- CAU/RJ, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro. CAU/RJ Entrevista o Arquiteto Silvio Colin. CAU/RJ. 2014. Disponível em: <<https://www.caurj.gov.br/entrevista-14/>>. Acesso em 17 ago. 2019.
- COLIN, S. Uma introdução à arquitetura. Rio de Janeiro: Uapê, 2000.
- CORRÊA, R. L. O espaço urbano. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005.
- CURY, V. M. Marx, Engel e as cidades no capitalismo. Anais. 4º Colóquio Marx e Engels, Unicamp, 2005. Disponível em: <<https://www.unicamp.br/cemarx/ANAIS%20IV%20COLOQUIO/comunica%e7%f5es/GT2/gt2m1c3.pdf>>. Acesso em: 20 ago. 2019.
- LEFEBVRE, H. A Re-produção das relações de produção. Porto: Escorpião, 1973.
- _____. La production de l'espace. Paris: Antrhopos, 2000.
- MAHFUZ, E. C. Práticas de Resistencia nas Fissuras da Arquitetura Mercantilista. Revista AU. 2005. Disponível em: <<http://www.au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/137/arquitetura-brasileira-22213-1.aspx>>. Acesso em: 17 ago. 2019.



MARX, K. O Capital. 12.ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

_____; ENGELS, F. A ideologia alemã. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

MONTEIRO, A. L. O Papel da Arquitetura no Mercado Imobiliário Brasileiro. LinkedIn. 2016. Disponível em : <<https://www.linkedin.com/pulse/o-papel-da-arquitetura-mercado-imobili%C3%A1rio-brasileiro-alexandra>>; Acesso em: 15 ago. 2019.

NUNES, C. G. F.; LACERDA, N.. Planejamento urbano, arquitetura e urbanismo: a serviços de uma outra geografia? Revista Sociedade e Estado, vol. 31, n. 02, 2016. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-69922016000500989>; Acesso em: 30 set. 2019.

PEREIRA, P. C. X. A construção da cidade (1872 – 1914). São Paulo: Rima, 2001.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. 2.ed. Novo Hamburgo, RS: Feevale, 2013.

SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. Investigaciones Geográficas, vol. 54, Cidade do México, 2004.

TEIXEIRA, L. P. Metodologias das Pesquisas do Mercado Imobiliário. Banco de dados comissão de economia e estatística - CEE - CBIC. Belo Horizonte, 1999.

TRAMONTANO, M. Apartamentos, Arquitetura e Mercado: Estado das coisas. NOMADS USP: São Paulo, 2006. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/documentos/livraria/A06-arq_aptos_mercado.pdf>; Acesso em: 14 ago. 2019.

VARGAS, H. C.; ARAUJO, C. P. Arquitetura e Mercado Imobiliário. Barueri: Manole, 2013.

VARGAS, H. C. O Projeto de Arquitetura e o Mercado Imobiliário: O caso da cidade de São Paulo. Trabalho apresentado na sessão livre. Tramas da Inclusão: imagem cidade e consumo. Anais. VII Encontro Nacional da ANPUR, Recife, 1997.

WOOD, E. M. A origem do capitalismo. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor



=====
Arquivo 1: [Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc](#) (5908 termos)

Arquivo 2: <https://123i.uol.com.br/condominio-cd8c2a0a1.html> (347 termos)

Termos comuns: 7

Similaridade: 0,11%

O texto abaixo é o conteúdo do documento [Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc](#). Os termos em vermelho foram encontrados no documento

<https://123i.uol.com.br/condominio-cd8c2a0a1.html>

=====
ARQUITETURA E O MERCADO IMOBILIÁRIO

ALBERTI, Fernanda Alonso.

SOUSA, Renata Esser.

Resumo

Esta pesquisa busca compreender a importância do projeto de arquitetura com relação ao mercado imobiliário, tendo como norte para direcionamento o progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário. O problema motivador da pesquisa é: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário? A hipótese é de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece. Assim, construir espaços únicos no meio urbano, com qualidade, agradáveis e principalmente funcionais com a vida do homem é o papel do arquiteto e urbanista. Além disso, um bom projeto arquitetônico reduz custos com relação aos erros de compatibilização, sendo esse capaz de criar iniciativas para economizar na obra, de planejar opções sustentáveis para melhoria da qualidade de vida e de desenvolver um produto com maior identidade ao público final que irá usufruir do espaço, juntamente de uma considerável contribuição ao meio ambiente. Isto posto, atualizar essa discussão significa incorporar novas temáticas que simbolizam o novo momento vivido. A pesquisa contemplou referenciais teóricos apontados e explanados na fundamentação e a formulação de estudos de campo em empreendimentos de construtoras da cidade de Cascavel, Paraná, sendo estes Eleve, Country Yard, Vila Firenze e Affinity. Para tanto, foram analisadas obras desenvolvidas com a participação de um profissional arquiteto e obras realizadas sem esse profissional com intuito de análise e resposta ao problema de pesquisa. A combinação desses métodos atendeu à investigação dos objetivos e aos resultados, indicando que esse profissional tem papel fundamental no mercado imobiliário, pois possibilita a execução de projetos arquitetônicos de qualidade, o que influencia diretamente na sua velocidade de venda e valorização dos imóveis.

PALAVRAS-CHAVE: Arquitetura e Mercado Imobiliário. Papel do Arquiteto. Produção imobiliária. Cascavel -PR.

ABSTRACT

This research seeks to understand the importance of architectural design in relation to the real estate market, having as a guide for the progressive growth of series production of architecture aimed at the real estate industry. The motivating problem of the research is: Can quality architectural projects enhance the



real estate market? The hypothesis is that the public is no longer willing to consume any product that the market offers. Thus, building unique spaces in the urban environment, with quality, pleasant and mainly functional with the life of man is the role of the architect and urban planner. In addition, a good architectural design reduces costs in relation to compatibility errors, being able to create initiatives to save on the work, to plan sustainable options to improve the quality of life and to develop a product with greater identity to the final public that will enjoy the space, together with a considerable contribution to the environment. That said, updating this discussion means incorporating new themes that symbolize the new moment experienced. The research included theoretical references pointed out and explained in the foundation and the formulation of field studies in enterprises of construction companies in the city of Cascavel, Paraná, these being Eleve, Country Yard, Vila Firenze and Affinity. To this end, works developed with the participation of a professional architect and works carried out without this professional were analyzed in order to analyze and answer the research problem. The combination of these methods served to investigate the objectives and results, indicating that this professional has a fundamental role in the real estate market, as it allows the execution of quality architectural projects, which directly influences their speed of sale and appreciation of properties.

KEYWORDS: Architecture and Real Estate Market. Role of the Architect. Real estate production. Cascavel -PR.

1 INTRODUÇÃO

Este artigo está vinculado à disciplina de Trabalho de Curso, da graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz – TC CAUFAG. Insere-se na linha de pesquisa Arquitetura e Urbanismo (AU) e no Grupo de Estudos e Discussões em Arquitetura e Urbanismo (GUEAU), que trata de investigações relacionadas ao tema de Arquitetura e Urbanismo, abordando como temática a produção imobiliária e a arquitetura dela resultante, tendo como norte para direcionamento o progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário.

Diante disso desenvolve-se com base em dois marcos teóricos, sendo o primeiro o do autor Colin (2000, p. 75-76), que afirma que um edifício tem a capacidade de traduzir os ideais estéticos e modo de vida do povo para o qual foi construído, bem como práticas religiosas e até culturas de uma nação. Além disso, também pode transmitir o conhecimento de quem o planejou. Portanto, quando se refere ao conteúdo, instantaneamente, é considerada a capacidade que a arquitetura tem de representar para a sociedade que a habita algo a mais que sua simples presença no meio.

O segundo marco teórico se refere ao autor Wood (2001, p. 78), o qual, vendo a arquitetura como um produto, aponta que em uma sociedade capitalista praticamente tudo é mercadoria produzida para o mercado, destacando, desse modo, que o capital e o trabalho são dependentes do mercado para obter as condições da sua reprodução, gerando essa dependência não apenas como um simples mecanismo de troca ou distribuição, mas como o determinante e regulador principal da reprodução social.

Essa lógica mercadológica, isto é, a busca pelo lucro não é uma realidade recente, uma vez que Karl Marx já destacava a especulação e a supervalorização imobiliária na cidade de Londres no ano de 1888: É difícil encontrar uma casa em Londres que não esteja cercada por um sem-número de corretores. O preço da terra em Londres é sempre mais elevado em relação à renda anual, pois todo comprador



especula com a possibilidade de se desfazer da propriedade mais cedo ou mais tarde por um preço de expropriação fixado por um júri ou de ganhar uma valorização extraordinária com a proximidade de qualquer grande empreendimento. Em consequência disso, há um comércio regular de compra de contratos de locação prestes a expirar (MARX, 1988, p. 766).

Desta forma, o objetivo geral do trabalho consiste em identificar o papel do arquiteto no mercado de produção imobiliária e, se justifica pelas contribuições que poderá trazer ao meio acadêmico científico, buscando entender qual é o papel do arquiteto no mercado imobiliário, sendo que tal informação pode servir de auxílio para profissionais e também como base de pesquisa, visto que existem poucos estudos sobre o tema. No âmbito cultural, sua relevância social se dá pelo fato de produzir e projetar edificações que realmente atendem à demanda da sociedade. Profissionalmente, busca-se entender e melhorar o dinamismo da arquitetura e o mercado imobiliário como um todo, pois é nota-se que a indústria de imóveis não dá ênfase ao real potencial do arquiteto, uma vez que há carência de debate sobre o tema, o que poderia contribuir para melhoria das concepções e desenvolvimentos projetuais.

Diante do progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário, o problema motivador da pesquisa é: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário?

Parte-se da hipótese de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece. Assim, construir espaços únicos no meio urbano, com qualidade, agradáveis e principalmente funcionais com a vida do homem é o papel do arquiteto e urbanista. Além disso, um bom projeto arquitetônico reduz custos com relação aos erros de compatibilização, sendo esse capaz de criar iniciativas para economizar na obra, na construção e também de projetos que garantam a sustentabilidade da edificação, além de melhorar a qualidade de vida e de desenvolver um produto com maior identidade ao público final que irá usufruir do espaço, juntamente de uma considerável contribuição ao meio ambiente. Assim sendo, atualizar essa discussão significa incorporar novas temáticas que simbolizam o novo momento vivido.

O vigente artigo se estrutura da seguinte forma: inicialmente serão fundamentados os princípios da indústria imobiliária em conjunto com a arquitetura, o papel do arquiteto no mercado imobiliário, e a relação desta produção versus o meio urbano. Em seguida, será apresentado os correlatos elencados para análises referentes a este tema e, o estudo de caso de quatro empreendimentos da cidade de Cascavel Paraná. Por fim, será realizada a análise dos parâmetros aplicados na área de estudo, para se obter o índice de velocidade de vendas e valorização imobiliária, a fim de responder a inquietação inicial deste estudo.

2 METODOLOGIA

A metodologia aplicada nesta pesquisa consiste em uma adaptação da metodologia utilizada por Teixeira (1999) para cálculo do IVV no município de Belo Horizonte, sendo elaborada pelo Instituto de Pesquisas Econômicas e Administrativas da Universidade Federal de Minas Gerais (IPEAD/UFMG), sendo tal metodologia ajustada para a cidade de Cascavel – PR. Para isto se fez necessário alguns ajustes onde sua adaptação consistiu na redução dos tipos de amostra, sendo consideradas apenas unidades residenciais novas para venda. Outro ajuste foi com relação ao período de análise com o recorte a ser apresentado (do período de lançamento das edificações até o mês de fevereiro de 2020).

Além dessa adaptação metodológica, este estudo se configura como uma pesquisa de campo. De acordo



com Prodanov e Freitas (2013, p.59), a pesquisa de campo se baseia na observação de fatos e na coleta de dados, momento em que são registrados fatores relevantes para, posteriormente, serem analisados. Os autores destacam que esse, em uma pesquisa que busca comprovar uma hipótese, é importante realizar a coleta de dados em campo. Nessa direção, a geração de dados desta pesquisa ocorreu por meio de visitas às construtoras e às incorporadoras selecionadas entre as mais representativas do mercado da cidade em questão. Para realizá-las, foi elaborada uma carta de apresentação e entregue aos responsáveis das empresas em estudo, para informá-los sobre a pesquisa e solicitar-lhes dados dos empreendimentos elencados para análise. Em resposta, duas das quatro empresas selecionadas para análise aceitaram disponibilizar seus dados e informações pertinentes referentes a quatro edificações e empreendimentos.

Os dados coletados referem-se ao período estipulado como recorte e são compostos de: número de unidades disponíveis para venda; preços dos imóveis; número de unidades comercializadas; tamanho (m²) de cada imóvel e valor do m². O objetivo da análise é verificar tanto o aspecto da valorização quanto da velocidade na venda desses empreendimentos, buscando entender se projetos arquitetônicos de qualidade podem, de fato, influenciar positivamente o mercado imobiliário, se atendem às normativas de acessibilidade, às normas de desempenho e de ergonomia e se foram adotadas estratégias projetuais referentes à sustentabilidade, ao conforto térmico e acústico.

3 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este tópico elucida assuntos importantes para se ter uma base teórica sobre o tema a ser tratado durante a pesquisa. Neste sentido, serão abordados fundamentos sobre: os princípios da indústria imobiliária em conjunto com a arquitetura, o papel do arquiteto no mercado imobiliário, e a relação desta produção versus o meio urbano, também apresenta os correlatos elencados e por fim, o estudo de caso de quatro empreendimentos da cidade de Cascavel Paraná, apontando as áreas de análise.

3.1 PRINCÍPIOS DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA EM CONJUNTO COM A ARQUITETURA

Quando se fala da origem do termo urbanismo, Nunes e Lacerda (2016) destacam que a sua consolidação ocorreu a partir da necessidade de procurar soluções para o meio urbano, para a sociedade que nele reside e para o caos que muitas vezes existe nas cidades, como o propósito de organizar e prever o crescimento desses espaços. Ademais, o urbanismo se coloca como um dos elementos mais expressivos da transformação do espaço urbano e da cidade em mercadoria, sendo capaz de oferecer infraestrutura para serviços do meio coletivo, como rede viária, água, esgoto, transporte, equipamentos urbanos e também em serviços sociais, como saúde, lazer e educação. Dessa forma, o objetivo do urbanismo é valorizar e adequar o espaço físico da cidade, transformando o meio urbano de uma forma que se torne cada vez mais adequado para se viver em sociedade.

Com a instituição da propriedade privada, no fim do século XIX, o ambiente construído passou a ser visto, de acordo com Vargas e Araujo (2013), não apenas como moradia, mas também como produto e mercadoria, assumindo seu valor rentável de troca, o que começa a abrir espaço para o mercado. A partir de então, o produto imobiliário passou a se consolidar, uma vez que, segundo Tramontano (2006), os grandes centros de cidades com um porte considerável, como São Paulo, passaram por obras, as quais, em sua maioria, são eram financiadas pela elite da época, ligada à comercialização e à extração do café. Ainda no final do século XIX, a burguesia optava pela troca de seus exuberantes palácios rurais, os quais



se encontravam geralmente em fazendas no interior das grandes cidades, pelo refinamento e visibilidade de grandes centros urbanos em construção.

A tipologia adotada na época, como indica Tramontano (2006), foi o sobrado, modelo bem conhecido, que consiste em uma edificação de dois patamares e uso misto, em que o térreo é utilizado com fins voltados ao comércio e o piso superior destinado à moradia. Nesse período, a grande maioria desses sobrados passava por reformas externas, com o intuito de readequá-los ao estilo da moda atual, como os extensos beirais oriundos dos métodos construtivos dos edifícios de taipa que davam lugar às platibandas decoradas ao estilo neoclássico e fachadas com muita mistura de ornamentos, desde o clássico ao atual. Os projetos desenvolvidos a fim de gerar lucros para o proprietário tinham como foco a locação; por isso, eram feitas intervenções simples, como as duplicações no andar de moradia do sobrado tradicional, constituindo, então, um edifício de dois patamares, do tipo térreo mais dois andares, com um acesso comum a partir do térreo e os dois pisos superiores para fim habitacional semelhantes e independentes, ainda seguindo modelos europeus de habitar (TRAMONTANO 2006).

Essa relação entre necessidades imobiliárias e arquitetura favorece também para o avanço em alguns campos relacionados à construção, pois, ao se verticalizarem os prédios, difundiu-se grandemente o uso do concreto armado em estruturas arquitetônicas, já que com as primeiras construções no século XX alguns critérios relacionados à segurança e à viabilidade também passaram a ser analisadas (VARGAS; ARAUJO, 2013).

Como se destacou nessa seção, a indústria imobiliária está intrinsecamente relacionada à arquitetura, pois buscam atender às necessidades dos sujeitos.

3.2 PRINCÍPIOS DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA EM CONJUNTO COM A ARQUITETURA

A arquitetura é junção da arte e da ciência de projetar e garantir que a cidade e os edifícios nela inseridos traduzam o modo como a sociedade que a ocupa quer viver e habitar. Entende-se que, assim como os seres que nela habitam têm a capacidade de adaptar-se ao sistema que se inserem, a cidade deve estar sempre evoluindo, e, nesse sentido, tanto a tecnologia quanto a arquitetura podem contribuir para que se crie um ambiente de acordo com o que se almeja viver (BARATTO, 2014).

De acordo com Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR, 2013), é imprescindível que o arquiteto veja o planejamento urbano de forma ampliada, pensando no modo de se viver, a partir de aspectos como acessibilidade, conforto, segurança, beleza, além de paisagens, culturas, memórias e, especialmente, vocações determinadas de cada lugar.

Na mesma perspectiva, Botton (2007) trata os projetos de arquitetura de acordo com a felicidade que trazem para as pessoas, seja pela beleza que um edifício impõe, ou pelas necessidades que são contempladas, ou, ainda, pelas memórias que evocam. O autor salienta que a função principal de um lar é o de abrigar, mas também tem um papel emocional, além de ser considerado um guardião da identidade. Botton (2007) ainda argumenta que cada nova obra é uma tábula rasa, na qual se tem a chance de criar ambientes que sejam desencadeadores de felicidade, algo que emocione e materialize anseios e crenças de cada ser.

Por conta de uma decorrente instabilidade com relação à segurança, e aliado também à histórica desigualdade social vivida, segundo Caldeira (2003), os edifícios verticais são uma das tipologias mais presentes no meio urbano e, conseqüentemente, responsáveis pelo maior impacto formal e visual tratando-se da cidade. Tal ordem ocorre por transformar o meio urbano em um meio segregado, visto que o mercado passa a oferecer um modelo habitacional completamente fechado e isolado por muros, com



grande oferta de área comum e lazer e pouca ou quase nenhuma relação com os espaços públicos em si. Para que sejam oferecidos produtos diferenciados, tem-se o papel da arquitetura e a figura do arquiteto, que, desde o seu início, estão diretamente ligados ao mercado de produção imobiliária. Entretanto, atualmente, no século XXI, não mais se segue a linha de produção do início do século XX, com as Escolas de Arquitetura Moderna, lideradas por Vilanova Artigas e Lucio Costa, que tomavam conta das grandes metrópoles e todo o cenário urbano, trazendo consigo toda a real contribuição arquitetônica e organizando os espaços para a sociedade viver. A ânsia de construir, visando apenas ao lucro, buscando menores custos possíveis, criou-se uma era de pobreza na arquitetura brasileira. O que se pode perceber na atualidade é uma repetição de projetos, transformando a arquitetura em um produto de uma reprodução em série (MONTEIRO, 2016).

A arquitetura passa a se reduzir a aspectos técnicos, funcionais e racionais, esquecendo-se de levar em conta o historicismo e o regionalismo crítico. Assim, segue-se uma ideologia mercadológica e produtivista, que traz como resultado cada vez mais edifícios sem afinidades com o contexto inserido, sendo chamados de “mega-objetos”, os quais não contribuem de forma positiva com a criação da cidade (CAU/RJ, 2014). Esse tipo de linha de trabalho contribui para criar o caos urbano, proveniente também da grande procura do setor de manter uma arquitetura interessante, acarretando em uma produção em massa e uma inconsciência informal. Nas palavras de Mahfuz (2005), sempre que se objetiva fazer algo complexo, impactante, deslumbrante e interessante aos olhos de todos, tende-se ao fracasso. Trata-se de uma produção narcisista, que não leva todo o meio em questão, já que a visão tende a destacar apenas o grandioso e o luxuoso edifício, e, para destacá-lo do meio, é oferecido um prazer momentâneo com a proliferação de inúmeros elementos supérfluos. Suas aparências e formas acabam por não seguir uma lógica relacionada à técnica construtiva local ou até mesmo ao seu programa de necessidades. Tais problemáticas afetam não apenas a arquitetura, mas também toda a sociedade que dela depende. Após se destacar o papel central do arquiteto no mercado de imóveis, a seguir, tematiza-se a relação entre produção imobiliária e meio urbano.

3.3 PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA X MEIO URBANO

Segundo Marx e Engels (2001, p. 55), “A cidade constitui o espaço da concentração, da população, dos instrumentos de produção, do capital, dos prazeres e das necessidades, ao passo que o campo evidencia o oposto, o isolamento e a dispersão”. Nesse viés, entende-se a real importância da formação dos centros urbanos, após períodos como a revolução industrial na consolidação como um sistema capitalista, que gera mercadoria e produto de troca para os meios que habitam a sociedade. Assim sendo, entende-se que o espaço urbano é percebido com um caráter muito mais amplo do que apenas histórico formal do espaço das cidades.

As cidades representam o espaço físico e social mais rico e dinâmico, sendo principalmente por conta do alto índice populacional que atende, já que são nas cidades que milhares de pessoas constituirão uma família, experimentarão vivências e construirão carreiras e moradias. Também, as cidades são locus de novos produtos, de perspectivas e de sonhos de inúmeros grupos, de novos projetos e de novas ideias. Relacionado a isso, Cury (2005) afirma que a qualidade de vida, deparando-se com o estágio do desenvolvimento capitalista, tende a declinar, ficando perceptível na poluição ambiental e sonora, nos enormes congestionamentos, nas disputas pelos poucos imóveis que realmente atendem às necessidades do todo, dentre outros fatores. Isso significa que produzir, viver e criar tende a ficar cada vez mais difícil



com o aumento desordenado e não planejado dos centros urbanos.

Fica evidente, diante de tais constatações, que a cidade depende principalmente da indústria para se desenvolver, desde suas primeiras instalações urbanas. De acordo com Corrêa (2005), há nisso um processo conflituoso que evidencia que os agentes determinantes para formação da cidade apropriam-se do espaço urbano de acordo com seus interesses econômicos, esquecendo-se, na maioria das vezes, do âmbito social que meio engloba.

Ao encontro disso, Lefebvre (1973, p. 66) argumenta: “Com a dita generalização da troca, o solo tem se convertido em mercadoria. O espaço imprescindível para a vida cotidiana se vende e se compra. Tudo quanto constitui a vitalidade da cidade, enquanto obra, tem desaparecido diante da generalização do produto”.

Desse modo, o espaço consumido no meio de produção capitalista tem suas qualidades e características transformadas por meio do consumo; porém, juntamente dessa transformação, tem-se também a capacidade de modificar e de produzir o novo. Como lembra Lefebvre (2000), o consumo do espaço e meio urbano é duplamente produtivo, na medida em que é capaz de gerar mais-valia, referindo-se à urbanização do meio, mas, se comandadas apenas pela obtenção de lucro, tende a estar marcada pela crescente segregação socioeconômica e também cultural.

Fica nítido, portanto, o desrespeito constante com a paisagem existente. A imagem do meio urbano é transformada a cada nova construção, passando da escala de apenas edifício, mas sim como construção da cidade, podendo um empreendimento modificar com melhorias, ou não, toda uma estrutura e ainda ficar presente na paisagem urbana por décadas. Tudo isso pode estar aliado a profissionais sem competência para o planejamento, como o de um arquiteto e urbanista (VARGAS, 1997).

A urbanização no século XXI não é apenas uma consequência do meio capitalista, mas, como ressalta Pereira (2001), se tornou ela mesma um meio de reprodução do capital. Tendo isso como base, entender as especificidades do setor de produção imobiliária é um pré-requisito básico para um entendimento mais profundo das razões da segregação do meio urbano, juntamente com o grande contraste socioespacial das cidades sob o meio capitalista.

Percebe-se que o papel dos promotores imobiliários aparece cada vez mais relevante com relação à produção do espaço e ao processo de urbanização, e, mesmo percebendo pequenas melhoras no tocante aos financiamentos habitacionais que promovem o acesso à moradia, as contradições sociais produzidas no meio urbano estão se tornando cada vez mais presentes e evidentes (SPOSITO, 2004).

3.4 APLICAÇÕES NO TEMA DELIMITADO: O CASO DE QUATRO EMPREENDIMENTOS NA CIDADE DE CASCAVEL, PARANÁ

Neste subtópico, serão apresentados os empreendimentos determinados como objeto de estudo com intuito de resposta ao problema de pesquisa: Projetos arquitetônicos de qualidade podem influenciar o mercado imobiliário? As obras escolhidas são de duas incorporadoras que compartilharam informações pertinentes à pesquisa, que são elas Wust e Casarotto – Consultoria e Construção e Construtora JN. Os produtos analisados são: edifício Eleve, em execução na Rua Visconde de Guarapuava, 3548 (número 1 na Figura 24); edifício Country Yard Residence, em execução na Rua Goiás, 2037 (número 2 na mesma figura); **Condomínio residencial Vila Firenze**, em execução na Rua Jorge Lacerda, 2843 (número 3 na mesma figura); e edifício Affinity, situado na Rua Mobral 531 (número 4 na mesma figura).

Figura SEQ Figura * ARABIC 24 : Mapa da cidade de Cascavel, Paraná com demarcação da localização



de cada empreendimento

Fonte: Produzida pela autora.

3.4.1 Recortes da área de estudo

Com o intuito de aplicar a metodologia do Índice de Velocidade de Vendas e Valorização Imobiliária, foram escolhidos quatro empreendimentos da cidade de Cascavel -PR que serão apresentados e detalhados a seguir, configurando um total de oito áreas a analisar, com recorte na data de lançamento destes imóveis até fevereiro de 2020, sendo essas áreas: número de unidades disponíveis para venda; preços dos imóveis; número de unidades comercializadas; tamanho (m²); preço do metro quadrado; se tem estratégias relacionadas à sustentabilidade; se respeita as normas de acessibilidade; desempenho e ergonomia e se adota soluções para o conforto térmico e acústico.

A escolha de tais produtos para análise é relevante, pois ambas as empresas atuam no mercado de Cascavel e região por um período de 20 anos ou mais, trazendo respaldo e participando efetivamente do desenvolvimento da cidade como um todo.

3.4.2 Edifício Eleve

O Edifício Eleve, segundo dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), está em execução na Rua Visconde de Guarapuava, 3548, no bairro Cancelli de Cascavel, Paraná, e é um projeto de interesse social desenvolvido pelo Studio CSD – Arquitetura e Design. O edifício subdivide-se em nove pavimentos, sendo um subsolo para garagens, o pavimento térreo que conta com cinco apartamentos tipo, um salão de festas e uma academia e oito pavimentos tipo com oito apartamentos por andar, os quais contam com duas tipologias de planta, sendo tipo 01 - com 49,29m² de área privativa e uma vaga de garagem - e tipo 02 - com 49,91m² de área privativa e uma vaga de garagem –. Há também dois apartamentos tipo duplex com 99,82m² de área privativa de duas vagas de garagem. O edifício tem previsão de entrega para julho de 2021.

Segundos dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), em sua data de lançamento, em junho de 2019 foram disponibilizados 56 apartamentos para venda, com valores começando em R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) para os apartamentos tipo 01 e 02, variando conforme andar e posição do sol. Para os apartamentos tipo duplex, o valores começavam em R \$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), tendo ambos um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Edifício Eleve conta com estratégias projetais relacionadas à sustentabilidade, como o reaproveitamento



da água da chuva, respeita as normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico, com amplas janelas permitindo incidência de luz solar e circulação de ar, assim como sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento.

Nos dados fornecidos em Fevereiro 2020 também pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção, restaram disponíveis para venda 12 apartamentos, com valores que começam em R\$200.000,00 (duzentos mil reais) para planta tipo 02, variando conforme andar e posição do sol. Para os apartamentos tipo duplex, os valores começam em R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), tendo ambos um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$4.000,00 (quatro mil reais).

3.4.3 Edifício Country Yard

O Edifício Country Yard, segundo dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), está em execução na Rua Goiás, 2037, esquina com a Rua Vicente Machado no bairro Country em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de alto padrão com autoria do grupo NBC Arquitetura. O edifício subdivide-se em 19 pavimentos, totalizando 22 apartamentos, sendo eles 16 plantas tipo com 161,83m² de área privativa e duas vagas de garagem, duas coberturas com 317,19 m² de área privativa e três vagas de garagem, e quatro duplex com 258,51m² de área privativa e três vagas de garagem. O edifício tem previsão de entrega para julho de 2022.

Segundos dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), em sua data de lançamento, em novembro de 2018, foram disponibilizados 22 apartamentos para venda, com valores começando em R\$723.195,00 (setecentos e vinte e três mil e cento e noventa e cinco reais) para os apartamentos, variando conforme o andar e a posição do sol. Para os apartamentos da cobertura, os valores começam em R\$1.641.152,00 (um milhão seiscentos e quarenta e um mil e cento e cinquenta e dois reais). Já no caso dos apartamentos tipo duplex, os valores começam em R\$ 1.285.860,00 (um milhão duzentos e oitenta e cinco mil e oitocentos e sessenta reais), tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$4.480,00 (quatro mil quatrocentos e oitenta reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Edifício Country Yard conta com mais estratégias projetais relacionadas à sustentabilidade - garagens com infraestrutura para abastecimento de carro elétrico, painéis fotovoltaicos para abastecer as áreas comuns e poço artesiano -, respeita normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico com amplas janelas e varandas, permitindo incidência de luz solar e circulação de ar, como uma ótima relação com o entorno cercado de natureza, assim como a sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento.

Nos dados fornecidos com em Fevereiro 2020 também pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção, restaram disponíveis para venda seis apartamentos, com valores que começam em R\$991.045,00 (novecentos e noventa e um mil e quarenta e cinco reais) para apartamentos tipo, variando conforme andar e posição do sol, R\$2.307.870,00 (dois milhões trezentos e sete mil e oitocentos e setenta reais) para cobertura e R\$1.654.473,00 (um milhão seiscentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos e setenta e três reais) para o duplex, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$6.155,00 (seis mil cento e cinquenta e cinco reais).

3.4.4 Condomínio Residencial Vila Firenze



O Condomínio Residencial Vila Firenze Residence, segundo dados fornecidos pela Construtora JN (2020), está em execução na Rua Jorge Lacerda, 2843 no bairro Centro em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de condomínio residencial desenvolvido pelo grupo A5 Arquitetura, que se subdivide em 196 terrenos, com metragens a **de 200m² a 384,74m²**. O condomínio conta com infraestrutura completa oferecendo em sua área comum os seguintes aspectos: quiosque gourmet, academia, piscina adulto e infantil, brinquedoteca, sala de jogos, quadra poliesportiva e de areia e dois salões de festas. O condomínio tem previsão de entrega para julho de 2020.

Segundos dados fornecidos pela Construtora JN, em sua data de lançamento, em abril de 2019, foram disponibilizados 196 terrenos para venda, com valores começando em R\$179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais) para terrenos com 200m² e R\$273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais) para terrenos com até 230m². Assim, o valor por m² é de aproximadamente R\$895,00 (oitocentos e noventa e cinco reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que **o Condomínio Residencial Vila Firenze** Residence não tem estratégias projetuais específicas relacionadas à sustentabilidade, segue apenas a questão de arborização. Apesar disso, respeita as normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto, como alameda principal com vias duplas para melhor locomoção interna e segurança, portaria monitorada 24 horas, portões de ferro e cerca elétrica em todo condomínio, assim como sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento quanto à posição solar.

Nos dados fornecidos em fevereiro 2020 também pela Construtora JN, apenas uma unidade de terreno disponível para venda (terreno nº 129 - Anexo 13), com valor de R\$295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), tendo uma área de 207,51m². O valor de m² é de aproximadamente R\$1.422,00 (um mil quatrocentos e vinte e dois reais).

3.4.5 Edifício Affinity

O Edifício Affinity, segundo dados fornecidos pela Construtora JN (2020), está localizado na Rua Mobral, 531, no bairro Maria Luiza em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de condomínio residencial médio/alto padrão desenvolvido pela Construtora JN, sem participação de arquiteto. O projeto arquitetônico foi assinado pela Engenheira Civil Elza Martins de Oliveira Pinheiro – CREA – PR 25411/D. O edifício foi entregue pela construtora em dezembro de 2018.

O prédio subdivide-se em 10 pavimentos, sendo dois subsolos de garagem, o térreo com 12 opções de lazer, sendo elas: hall de entrada, salão de festas, espaço gourmet, terraço com churrasqueira, sala de jogos, brinquedoteca, playground; home cinema, home office, academia, sala de descanso e lavanderia coletiva. Além disso, há mais nove andares tipo, com seis apartamentos por andar, com possibilidade de cinco plantas diferentes, totalizando 54 apartamentos.

A planta tipo A tem 78,70m² de área privativa e duas vagas de garagem, a tipo B tem 74,60m² de área privativa e duas vagas de garagem, a tipo C tem 66,70m² de área privativa e uma vaga de garagem, a tipo D tem 74,60m² de área privativa de duas vagas de garagem e a tipo E tem 89,90m² de área privativa e duas vagas de garagem.

Segundos dados fornecidos pela Construtora JN (2020), em sua data de lançamento em julho de 2016, foram disponibilizados 54 apartamentos para venda, com valores começando em R\$525.600,00 (quinhentos e vinte e cinco mil e seiscentos reais) para apartamentos da planta tipo A, R\$504.900,00



(quinhentos e quatro mil e novecentos reais) para apartamentos da planta tipo B, R\$379.000,00 (trezentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo C, R\$479.800,00 (quatrocentos e setenta e nove mil e oitocentos reais) para apartamentos da planta tipo D e R\$558.800,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil e oitocentos reais) para apartamentos da planta tipo E, variando conforme andar e posição do sol, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R \$6.430,00 (seis mil quatrocentos e trinta reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, não foram encontradas estratégias projetuais específicas relacionadas à sustentabilidade no Edifício Affinity, mas respeita normas de acessibilidade, desempenho e ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico como contrapiso flutuante com isolamento acústico entre os pavimentos, paredes externas em tijolo deitado, paredes contíguas com isolamento acústico, tubulação hidráulica com proteção acústica em lã de rocha prevenindo ruídos, assim como sua posição no terreno tem bom aproveitamento quanto à posição solar.

Nos dados fornecidos em fevereiro 2020 também pela Construtora JN, restaram disponíveis para venda 23 apartamentos, com valores que começam em R\$489.000,00 (quatrocentos e oitenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo A, R\$479.000,00 (quatrocentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo B, R\$425.900,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil e novecentos reais) para apartamentos da planta tipo C, com um diferencial de duas vagas de garagem – único nessa tipologia -, R\$479.000,00 (quatrocentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo D e R\$539.000,00 (quinhentos trinta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo E, variando conforme andar e posição do sol, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R \$5.710,00 (cinco mil setecentos e dez reais).

4 ANÁLISES E DISCUSSÕES

Considerando a metodologia apresentada e o problema motivador de pesquisa, os dados levantados foram analisados e apresentados em números e subdivididos em três tabelas de análise, sendo elas: Tabela 1 - com dados do período de lançamento dos empreendimentos; Tabela 2 – com informações referentes a normativas projetuais adotadas e Tabela 3 – com dados do período de Fevereiro de 2020 dos empreendimentos.

Tabela 1: Período de Lançamento dos empreendimentos

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity Nº de und. Comercializadas

56

22

196

54

Preços de und. Comercializadas R\$160.000,00 – Tipo.

R\$320.000,00

- Duplex. R\$723.195,00 – Tipo;



R\$1.641.152,00 – Cobertura;
R\$1.285.860,00 - Duplex. R\$179.000,00 a R\$273.000,00 R\$525.600,00 – A
R\$504.900,00 – B
R\$379.000,00 – C
R\$479.800,00 – D
R\$558.800,00 – E Tamanho (m² privativo) und. Comercializadas. 49,91m² - Tipo;
99,82m² - Duplex. 161,83m² - Tipo;
317,19m² - Cobertura;
258,51m² - Duplex. Á partir de 200m² a 384,74m² 78,70m² - A
74,60m² - B
66,70m² - C
74,60m² - D
89,90m² - E Valor do m²
R\$3.200,00
R\$4.480,00
R\$895,00
R\$6.430,00 Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Tabela 2: Normativas projetuais adotadas

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity

Acessibilidade

X

X

X

X

Desempenho e Ergonomia

X

X

X

X

Sustentabilidade

X

X

Não

Não Conforto: térmico e acústico

X

X

X

X Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Todos os edifícios apresentados, como mostra a Tabela 2, seguem normativas projetuais quanto à



acessibilidade, ao desempenho, à ergonomia e ao conforto térmico e acústico, como aborda a fundamentação teórica desta pesquisa. Porém, percebe-se que o quesito sustentabilidade não foi adotado por dois empreendimentos, ambos da Construtora JN, sendo eles: **Condomínio Residencial Vila Firenze** e Edifício Affinity.

Tabela 3: Período de Fevereiro de 2020 dos empreendimentos

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity Nº de und. Disponíveis para venda

12

6

1

23

Preços de und. Disponíveis para venda

R\$200.000,00 – Tipo.

R\$420.000,00

- Duplex. R\$991.045,00 – Tipo;

R\$2.307.870,00 – Cobertura;

R\$1.654473,00 -Duplex.

R\$295.000,00 R\$489.000,00 – A

R\$479.000,00 – B

R\$425.900,00 – C

R\$479.000,00 – D

R\$539.000,00 – E Tamanho (m² privativo) und. Disponíveis para venda

49,91m² - Tipo;

99,82m² - Duplex.

161,83m² - Tipo;

317,19m² - Cobertura;

258,51m² - Duplex.

207,51m² 78,70m² - **A**

74,60m² - B

66,70m² - C

74,60m² - D

89,90m² - E

Valor do m²

R\$4.000,00

R\$6.155,00

R\$1.422,00

R\$5.710,00 Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Com base nos dados fornecidos, juntamente da análise técnica da autora e fundamentação teórica desta pesquisa para análise quanto a soluções projetuais adotadas será possível o desenvolvimento do IVV e também quanto a valorização imobiliária.



4.1 RESULTADOS DA ANÁLISE

Este subcapítulo expôs a metodologia de análise aplicada à área de estudo delimitada, para a qual foram definidos cinco parâmetros de análise com base no cálculo do IVV, sendo eles: número de unidades disponíveis para venda no período de lançamento; número de unidades disponíveis para venda até fevereiro de 2020; número de unidades já comercializadas até o período definido como recorte nesta pesquisa; valor do m² no período de lançamento e valor do m² até fevereiro 2020. Os dados advindos desses parâmetros deram base para o cálculo do IVV e no que diz respeito à valorização imobiliária. A velocidade de vendas apresentada nesta pesquisa é a relação de unidades ofertadas no mês de lançamento de cada empreendimento e o número de unidades ofertadas até Fevereiro de 2020, expressada em percentual, assim como o IVV, calculado também em uma relação entre valores do m² no período de lançamento de cada empreendimento até fevereiro de 2020, como mostra a Tabela 4 para então chegar a valorização imobiliária.

Tabela 4: Índice de Velocidade de Vendas e Valorização– aplicado em cada empreendimento analisado

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity Nº de und. Disponíveis para venda no período de lançamento

56

22

196

54 Nº de und. Disponíveis para venda até Fevereiro 2020.

12

6

1

23 Nº de und. Já comercializadas até Fevereiro 2020.

44

16

195

31

IVV (%)

78,57%

72,72%

99,48%

57,40% Valorização imobiliária.

25%

37,39%

77,75%

-11,20% Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Com relação aos resultados obtidos durante a análise, verifica-se que empreendimentos desenvolvidos e planejados junto a profissionais arquitetos tiveram uma valorização de pelo menos 25% e uma velocidade



de venda de pelo menos 72,72%. No caso de empreendimento sem participação do profissional, nota-se um declínio em sua valorização de -11,20% e uma velocidade de venda de 57,40%, ou seja, uma velocidade 15,32% mais baixa que os demais empreendimentos analisados. Esses resultados foram obtidos a partir da análise dos dados e da avaliação técnica da pesquisadora.

Após apresentar os dados e a análise, é possível retomar um dos marcos teóricos deste estudo. Para Wood (2001, p. 78), em uma sociedade capitalista, praticamente tudo é mercadoria produzida para o mercado. O autor destaca que o capital e o trabalho são dependentes do mercado para obter as condições da sua reprodução, gerando essa dependência não apenas como um simples mecanismo de troca ou distribuição, mas como o determinante e regulador principal da reprodução social. Nessa lógica capitalista, a arquitetura também é vista como um produto.

Tal concepção mercadológica da área precisa entrar na pauta de discussões. Com base nos dados desta pesquisa, foi possível verificar de forma minuciosa alguns itens que precisam de maior atenção e são pouco comentados. Um deles se refere ao fato de que o desenvolvimento dos centros urbanos está nas mãos de empreendedores desde os primeiros tempos, como indicou Karl Marx (1988), e a participação do arquiteto no meio de produção da cidade como mercadoria de consumo é de fato fundamental para o planejamento e real aproveitamento não apenas do meio urbano e da sociedade como um todo, mas também, como indicou esta pesquisa, é indispensável na elaboração de projetos de qualidade, garantindo uma maior valorização e um considerável aumento na velocidade de vendas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É importante assinalar que este trabalho buscou efetuar um estudo que tivesse impactos não apenas no âmbito acadêmico-científico, mas também no social e profissional, visto que os resultados obtidos ao final do estudo buscam entender qual é o papel do arquiteto no mercado imobiliário. Assim sendo, as considerações realizadas nesta pesquisa podem servir de auxílio para profissionais e também de base de pesquisa, visto que existem poucos estudos sobre o tema. Além disso, intenta-se que, a partir das análises realizadas, possa-se contribuir para que se produzam e projetem edificações que realmente atendam à demanda da sociedade e entenda e melhore o dinamismo da arquitetura e o mercado imobiliário como um todo. Como se constatou, a indústria de imóveis não dá ênfase ao real potencial do arquiteto, uma vez que há carência de debate sobre o tema, o que poderia contribuir para melhoria das concepções e do desenvolvimento de projetos.

O problema que foi levantado para este estudo foi: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário? Estabeleceu-se a hipótese de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece, assim como deseja reduzir custos quanto a erros de compatibilização para obter um significativo aumento na velocidade de venda e na valorização do imóvel. Para que o problema recebesse o tratamento adequado e a hipótese fosse validada ou não, o marco teórico utilizado foi de suma importância, pois norteou as análises empreendidas.

Quanto ao IVV obtido a partir da avaliação técnica da pesquisadora e dos fatores de ponderação, foi possível responder à indagação inicial deste trabalho, a partir da qual nota-se que projetos arquitetônicos de qualidade irão interferir diretamente na valorização e na velocidade de venda de determinado imóvel, além de possibilitar uma significativa melhora na qualidade de vida e do espaço para o cliente final. Percebe-se também que a cidade é o maior bem de consumo; é possível lucrar com ela e com seu crescimento e valorização, mas o papel do arquiteto é evidenciar a importância do planejamento, da cidade para todos, e desenvolver empreendimentos que atendam a todas as necessidades da população e



do entorno onde estão inseridos, sendo essa a chave para um melhor e garantido retorno do que foi investido, visando, não somente ao lucro, mas à sociedade como um todo.

Por fim, com este estudo foi possível constatar a importância de uma análise minuciosa quanto à velocidade de venda de um empreendimento o qual foi projetado e executado com a participação de um profissional da área e assim ressaltar a importância do arquiteto no mercado de produção imobiliária. Nesse sentido, sugere-se como proposição para trabalhos futuros a utilização deste estudo como fonte de referência bibliográfica e metodológica, ampliando-se para o estudo de outros casos, bem como a aplicação desse índice em outros empreendimentos, o que pode permitir realizar um comparativo entre resultados.

REFERÊNCIAS

BARATTO, R. AD Brasil Entrevista: Bjarke Ingels/BIG. ArchDaily Brasil. 2014. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-178048/ad-brasil-entrevista-bjarke-ingels-slash-big>>. Acesso em: 17 ago. 2019.

BOTTON, A. A Arquitetura da Felicidade. Rio de Janeiro: Rocco, 2007.

CALDEIRA, T. P. R. Cidade de muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2003.

CAU/BR, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil. Arquiteto Urbanista e seu Papel Social. CAU/BR. 2013. Disponível em: <<https://www.caubr.gov.br/arquiteto-urbanista-e-seu-papel-social/>>. Acesso em: 17 ago. 2019.

CAU/RJ, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro. CAU/RJ Entrevista o Arquiteto Silvio Colin. CAU/RJ. 2014. Disponível em: <<https://www.caurj.gov.br/entrevista-14/>>. Acesso em 17 ago. 2019.

COLIN, S. Uma introdução à arquitetura. Rio de Janeiro: Uapê, 2000.

CORRÊA, R. L. O espaço urbano. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005.

CURY, V. M. Marx, Engel e as cidades no capitalismo. Anais. 4º Colóquio Marx e Engels, Unicamp, 2005. Disponível em: <<https://www.unicamp.br/cemarx/ANAIS%20IV%20COLOQUIO/comunica%e7%f5es/GT2/gt2m1c3.pdf>>. Acesso em: 20 ago. 2019.

LEFEBVRE, H. A Re-produção das relações de produção. Porto: Escorpião, 1973.

_____. La production de l'espace. Paris: Antrhopos, 2000.

MAHFUZ, E. C. Práticas de Resistencia nas Fissuras da Arquitetura Mercantilista. Revista AU. 2005. Disponível em: <<http://www.au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/137/arquitetura-brasileira-22213-1.aspx>>. Acesso em: 17 ago. 2019.



MARX, K. O Capital. 12.ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

_____; ENGELS, F. A ideologia alemã. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

MONTEIRO, A. L. O Papel da Arquitetura no Mercado Imobiliário Brasileiro. LinkedIn. 2016. Disponível em : <<https://www.linkedin.com/pulse/o-papel-da-arquitetura-mercado-imobili%C3%A1rio-brasileiro-alexandra>>; Acesso em: 15 ago. 2019.

NUNES, C. G. F.; LACERDA, N.. Planejamento urbano, arquitetura e urbanismo: a serviços de uma outra geografia? Revista Sociedade e Estado, vol. 31, n. 02, 2016. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-69922016000500989>; Acesso em: 30 set. 2019.

PEREIRA, P. C. X. A construção da cidade (1872 – 1914). São Paulo: Rima, 2001.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. 2.ed. Novo Hamburgo, RS: Feevale, 2013.

SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. Investigações Geográficas, vol. 54, Cidade do México, 2004.

TEIXEIRA, L. P. Metodologias das Pesquisas do Mercado Imobiliário. Banco de dados comissão de economia e estatística - CEE - CBIC. Belo Horizonte, 1999.

TRAMONTANO, M. Apartamentos, Arquitetura e Mercado: Estado das coisas. NOMADS USP: São Paulo, 2006. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/documentos/livraria/A06-arq_aptos_mercado.pdf>; Acesso em: 14 ago. 2019.

VARGAS, H. C.; ARAUJO, C. P. Arquitetura e Mercado Imobiliário. Barueri: Manole, 2013.

VARGAS, H. C. O Projeto de Arquitetura e o Mercado Imobiliário: O caso da cidade de São Paulo. Trabalho apresentado na sessão livre. Tramas da Inclusão: imagem cidade e consumo. Anais. VII Encontro Nacional da ANPUR, Recife, 1997.

WOOD, E. M. A origem do capitalismo. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor



=====
Arquivo 1: [Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc](#) (5908 termos)

Arquivo 2: <https://www.construtorajn.com.br/empreendimentos/villa-firenze-cascavel> (344 termos)

Termos comuns: 5

Similaridade: 0,08%

O texto abaixo é o conteúdo do documento [Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc](#). **Os termos em vermelho foram encontrados no documento**

<https://www.construtorajn.com.br/empreendimentos/villa-firenze-cascavel>

=====
ARQUITETURA E O MERCADO IMOBILIÁRIO

ALBERTI, Fernanda Alonso.

SOUSA, Renata Esser.

Resumo

Esta pesquisa busca compreender a importância do projeto de arquitetura com relação ao mercado imobiliário, tendo como norte para direcionamento o progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário. O problema motivador da pesquisa é: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário? A hipótese é de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece. Assim, construir espaços únicos no meio urbano, com qualidade, agradáveis e principalmente funcionais com a vida do homem é o papel do arquiteto e urbanista. Além disso, um bom projeto arquitetônico reduz custos com relação aos erros de compatibilização, sendo esse capaz de criar iniciativas para economizar na obra, de planejar opções sustentáveis para melhoria da **qualidade de vida** e de desenvolver um produto com maior identidade ao público final que irá usufruir do espaço, juntamente de uma considerável contribuição ao meio ambiente. Isto posto, atualizar essa discussão significa incorporar novas temáticas que simbolizam o novo momento vivido. A pesquisa contemplou referenciais teóricos apontados e explanados na fundamentação e a formulação de estudos de campo em empreendimentos de construtoras da cidade de Cascavel, Paraná, sendo estes Eleve, Country Yard, Vila Firenze e Affinity. Para tanto, foram analisadas obras desenvolvidas com a participação de um profissional arquiteto e obras realizadas sem esse profissional com intuito de análise e resposta ao problema de pesquisa. A combinação desses métodos atendeu à investigação dos objetivos e aos resultados, indicando que esse profissional tem papel fundamental no mercado imobiliário, pois possibilita a execução de projetos arquitetônicos de qualidade, o que influencia diretamente na sua velocidade de venda e valorização dos imóveis.

PALAVRAS-CHAVE: Arquitetura e Mercado Imobiliário. Papel do Arquiteto. Produção imobiliária. Cascavel -PR.

ABSTRACT

This research seeks to understand the importance of architectural design in relation to the real estate market, having as a guide for the progressive growth of series production of architecture aimed at the real estate industry. The motivating problem of the research is: Can quality architectural projects enhance the



real estate market? The hypothesis is that the public is no longer willing to consume any product that the market offers. Thus, building unique spaces in the urban environment, with quality, pleasant and mainly functional with the life of man is the role of the architect and urban planner. In addition, a good architectural design reduces costs in relation to compatibility errors, being able to create initiatives to save on the work, to plan sustainable options to improve the quality of life and to develop a product with greater identity to the final public that will enjoy the space, together with a considerable contribution to the environment. That said, updating this discussion means incorporating new themes that symbolize the new moment experienced. The research included theoretical references pointed out and explained in the foundation and the formulation of field studies in enterprises of construction companies in the city of Cascavel, Paraná, these being Eleve, Country Yard, Vila Firenze and Affinity. To this end, works developed with the participation of a professional architect and works carried out without this professional were analyzed in order to analyze and answer the research problem. The combination of these methods served to investigate the objectives and results, indicating that this professional has a fundamental role in the real estate market, as it allows the execution of quality architectural projects, which directly influences their speed of sale and appreciation of properties.

KEYWORDS: Architecture and Real Estate Market. Role of the Architect. Real estate production. Cascavel -PR.

1 INTRODUÇÃO

Este artigo está vinculado à disciplina de Trabalho de Curso, da graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz – TC CAUFAG. Insere-se na linha de pesquisa Arquitetura e Urbanismo (AU) e no Grupo de Estudos e Discussões em Arquitetura e Urbanismo (GUEDAU), que trata de investigações relacionadas ao tema de Arquitetura e Urbanismo, abordando como temática a produção imobiliária e a arquitetura dela resultante, tendo como norte para direcionamento o progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário.

Diante disso desenvolve-se com base em dois marcos teóricos, sendo o primeiro o do autor Colin (2000, p. 75-76), que afirma que um edifício tem a capacidade de traduzir os ideais estéticos e modo de vida do povo para o qual foi construído, bem como práticas religiosas e até culturas de uma nação. Além disso, também pode transmitir o conhecimento de quem o planejou. Portanto, quando se refere ao conteúdo, instantaneamente, é considerada a capacidade que a arquitetura tem de representar para a sociedade que a habita algo a mais que sua simples presença no meio.

O segundo marco teórico se refere ao autor Wood (2001, p. 78), o qual, vendo a arquitetura como um produto, aponta que em uma sociedade capitalista praticamente tudo é mercadoria produzida para o mercado, destacando, desse modo, que o capital e o trabalho são dependentes do mercado para obter as condições da sua reprodução, gerando essa dependência não apenas como um simples mecanismo de troca ou distribuição, mas como o determinante e regulador principal da reprodução social.

Essa lógica mercadológica, isto é, a busca pelo lucro não é uma realidade recente, uma vez que Karl Marx já destacava a especulação e a supervalorização imobiliária na cidade de Londres no ano de 1888: É difícil encontrar uma casa em Londres que não esteja cercada por um sem-número de corretores. O preço da terra em Londres é sempre mais elevado em relação à renda anual, pois todo comprador



especula com a possibilidade de se desfazer da propriedade mais cedo ou mais tarde por um preço de expropriação fixado por um júri ou de ganhar uma valorização extraordinária com a proximidade de qualquer grande empreendimento. Em consequência disso, há um comércio regular de compra de contratos de locação prestes a expirar (MARX, 1988, p. 766).

Desta forma, o objetivo geral do trabalho consiste em identificar o papel do arquiteto no mercado de produção imobiliária e, se justifica pelas contribuições que poderá trazer ao meio acadêmico científico, buscando entender qual é o papel do arquiteto no mercado imobiliário, sendo que tal informação pode servir de auxílio para profissionais e também como base de pesquisa, visto que existem poucos estudos sobre o tema. No âmbito cultural, sua relevância social se dá pelo fato de produzir e projetar edificações que realmente atendem à demanda da sociedade. Profissionalmente, busca-se entender e melhorar o dinamismo da arquitetura e o mercado imobiliário como um todo, pois é nota-se que a indústria de imóveis não dá ênfase ao real potencial do arquiteto, uma vez que há carência de debate sobre o tema, o que poderia contribuir para melhoria das concepções e desenvolvimentos projetuais.

Diante do progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário, o problema motivador da pesquisa é: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário?

Parte-se da hipótese de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece. Assim, construir espaços únicos no meio urbano, com qualidade, agradáveis e principalmente funcionais com a vida do homem é o papel do arquiteto e urbanista. Além disso, um bom projeto arquitetônico reduz custos com relação aos erros de compatibilização, sendo esse capaz de criar iniciativas para economizar na obra, na construção e também de projetos que garantam a sustentabilidade da edificação, além de melhorar a **qualidade de vida** e de desenvolver um produto com maior identidade ao público final que irá usufruir do espaço, juntamente de uma considerável contribuição ao meio ambiente. Assim sendo, atualizar essa discussão significa incorporar novas temáticas que simbolizam o novo momento vivido.

O vigente artigo se estrutura da seguinte forma: inicialmente serão fundamentados os princípios da indústria imobiliária em conjunto com a arquitetura, o papel do arquiteto no mercado imobiliário, e a relação desta produção versus o meio urbano. Em seguida, será apresentado os correlatos elencados para análises referentes a este tema e, o estudo de caso de quatro empreendimentos da cidade de Cascavel Paraná. Por fim, será realizada a análise dos parâmetros aplicados na área de estudo, para se obter o índice de velocidade de vendas e valorização imobiliária, a fim de responder a inquietação inicial deste estudo.

2 METODOLOGIA

A metodologia aplicada nesta pesquisa consiste em uma adaptação da metodologia utilizada por Teixeira (1999) para cálculo do IVV no município de Belo Horizonte, sendo elaborada pelo Instituto de Pesquisas Econômicas e Administrativas da Universidade Federal de Minas Gerais (IPEAD/UFMG), sendo tal metodologia ajustada para a cidade de Cascavel – PR. Para isto se fez necessário alguns ajustes onde sua adaptação consistiu na redução dos tipos de amostra, sendo consideradas apenas unidades residenciais novas para venda. Outro ajuste foi com relação ao período de análise com o recorte a ser apresentado (do período de lançamento das edificações até o mês de fevereiro de 2020).

Além dessa adaptação metodológica, este estudo se configura como uma pesquisa de campo. De acordo



com Prodanov e Freitas (2013, p.59), a pesquisa de campo se baseia na observação de fatos e na coleta de dados, momento em que são registrados fatores relevantes para, posteriormente, serem analisados. Os autores destacam que esse, em uma pesquisa que busca comprovar uma hipótese, é importante realizar a coleta de dados em campo. Nessa direção, a geração de dados desta pesquisa ocorreu por meio de visitas às construtoras e às incorporadoras selecionadas entre as mais representativas do mercado da cidade em questão. Para realizá-las, foi elaborada uma carta de apresentação e entregue aos responsáveis das empresas em estudo, para informá-los sobre a pesquisa e solicitar-lhes dados dos empreendimentos elencados para análise. Em resposta, duas das quatro empresas selecionadas para análise aceitaram disponibilizar seus dados e informações pertinentes referentes a quatro edificações e empreendimentos.

Os dados coletados referem-se ao período estipulado como recorte e são compostos de: número de unidades disponíveis para venda; preços dos imóveis; número de unidades comercializadas; tamanho (m²) de cada imóvel e valor do m². O objetivo da análise é verificar tanto o aspecto da valorização quanto da velocidade na venda desses empreendimentos, buscando entender se projetos arquitetônicos de qualidade podem, de fato, influenciar positivamente o mercado imobiliário, se atendem às normativas de acessibilidade, às normas de desempenho e de ergonomia e se foram adotadas estratégias projetuais referentes à sustentabilidade, ao conforto térmico e acústico.

3 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este tópico elucida assuntos importantes para se ter uma base teórica sobre o tema a ser tratado durante a pesquisa. Neste sentido, serão abordados fundamentos sobre: os princípios da indústria imobiliária em conjunto com a arquitetura, o papel do arquiteto no mercado imobiliário, e a relação desta produção versus o meio urbano, também apresenta os correlatos elencados e por fim, o estudo de caso de quatro empreendimentos da cidade de Cascavel Paraná, apontando as áreas de análise.

3.1 PRINCÍPIOS DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA EM CONJUNTO COM A ARQUITETURA

Quando se fala da origem do termo urbanismo, Nunes e Lacerda (2016) destacam que a sua consolidação ocorreu a partir da necessidade de procurar soluções para o meio urbano, para a sociedade que nele reside e para o caos que muitas vezes existe nas cidades, como o propósito de organizar e prever o crescimento desses espaços. Ademais, o urbanismo se coloca como um dos elementos mais expressivos da transformação do espaço urbano e da cidade em mercadoria, sendo capaz de oferecer infraestrutura para serviços do meio coletivo, como rede viária, água, esgoto, transporte, equipamentos urbanos e também em serviços sociais, como saúde, lazer e educação. Dessa forma, o objetivo do urbanismo é valorizar e adequar o espaço físico da cidade, transformando o meio urbano de uma forma que se torne cada vez mais adequado para se viver em sociedade.

Com a instituição da propriedade privada, no fim do século XIX, o ambiente construído passou a ser visto, de acordo com Vargas e Araujo (2013), não apenas como moradia, mas também como produto e mercadoria, assumindo seu valor rentável de troca, o que começa a abrir espaço para o mercado. A partir de então, o produto imobiliário passou a se consolidar, uma vez que, segundo Tramontano (2006), os grandes centros de cidades com um porte considerável, como São Paulo, passaram por obras, as quais, em sua maioria, são eram financiadas pela elite da época, ligada à comercialização e à extração do café. Ainda no final do século XIX, a burguesia optava pela troca de seus exuberantes palácios rurais, os quais



se encontravam geralmente em fazendas no interior das grandes cidades, pelo refinamento e visibilidade de grandes centros urbanos em construção.

A tipologia adotada na época, como indica Tramontano (2006), foi o sobrado, modelo bem conhecido, que consiste em uma edificação de dois patamares e uso misto, em que o térreo é utilizado com fins voltados ao comércio e o piso superior destinado à moradia. Nesse período, a grande maioria desses sobrados passava por reformas externas, com o intuito de readequá-los ao estilo da moda atual, como os extensos beirais oriundos dos métodos construtivos dos edifícios de taipa que davam lugar às platibandas decoradas ao estilo neoclássico e fachadas com muita mistura de ornamentos, desde o clássico ao atual. Os projetos desenvolvidos a fim de gerar lucros para o proprietário tinham como foco a locação; por isso, eram feitas intervenções simples, como as duplicações no andar de moradia do sobrado tradicional, constituindo, então, um edifício de dois patamares, do tipo térreo mais dois andares, com um acesso comum a partir do térreo e os dois pisos superiores para fim habitacional semelhantes e independentes, ainda seguindo modelos europeus de habitar (TRAMONTANO 2006).

Essa relação entre necessidades imobiliárias e arquitetura favorece também para o avanço em alguns campos relacionados à construção, pois, ao se verticalizarem os prédios, difundiu-se grandemente o uso do concreto armado em estruturas arquitetônicas, já que com as primeiras construções no século XX alguns critérios relacionados à segurança e à viabilidade também passaram a ser analisados (VARGAS; ARAUJO, 2013).

Como se destacou nessa seção, a indústria imobiliária está intrinsecamente relacionada à arquitetura, pois buscam atender às necessidades dos sujeitos.

3.2 PRINCÍPIOS DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA EM CONJUNTO COM A ARQUITETURA

A arquitetura é junção da arte e da ciência de projetar e garantir que a cidade e os edifícios nela inseridos traduzam o modo como a sociedade que a ocupa quer viver e habitar. Entende-se que, assim como os seres que nela habitam têm a capacidade de adaptar-se ao sistema que se inserem, a cidade deve estar sempre evoluindo, e, nesse sentido, tanto a tecnologia quanto a arquitetura podem contribuir para que se crie um ambiente de acordo com o que se almeja viver (BARATTO, 2014).

De acordo com Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR, 2013), é imprescindível que o arquiteto veja o planejamento urbano de forma ampliada, pensando no modo de se viver, a partir de aspectos como acessibilidade, conforto, segurança, beleza, além de paisagens, culturas, memórias e, especialmente, vocações determinadas de cada lugar.

Na mesma perspectiva, Botton (2007) trata os projetos de arquitetura de acordo com a felicidade que trazem para as pessoas, seja pela beleza que um edifício impõe, ou pelas necessidades que são contempladas, ou, ainda, pelas memórias que evocam. O autor salienta que a função principal de um lar é o de abrigar, mas também tem um papel emocional, além de ser considerado um guardião da identidade. Botton (2007) ainda argumenta que cada nova obra é uma tábua rasa, na qual se tem a chance de criar ambientes que sejam desencadeadores de felicidade, algo que emocione e materialize anseios e crenças de cada ser.

Por conta de uma decorrente instabilidade com relação à segurança, e aliado também à histórica desigualdade social vivida, segundo Caldeira (2003), os edifícios verticais são uma das tipologias mais presentes no meio urbano e, conseqüentemente, responsáveis pelo maior impacto formal e visual tratando-se da cidade. Tal ordem ocorre por transformar o meio urbano em um meio segregado, visto que o mercado passa a oferecer um modelo habitacional completamente fechado e isolado por muros, com



grande oferta de área comum e lazer e pouca ou quase nenhuma relação com os espaços públicos em si. Para que sejam oferecidos produtos diferenciados, tem-se o papel da arquitetura e a figura do arquiteto, que, desde o seu início, estão diretamente ligados ao mercado de produção imobiliária. Entretanto, atualmente, no século XXI, não mais se segue a linha de produção do início do século XX, com as Escolas de Arquitetura Moderna, lideradas por Vilanova Artigas e Lucio Costa, que tomavam conta das grandes metrópoles e todo o cenário urbano, trazendo consigo toda a real contribuição arquitetônica e organizando os espaços para a sociedade viver. A ânsia de construir, visando apenas ao lucro, buscando menores custos possíveis, criou-se uma era de pobreza na arquitetura brasileira. O que se pode perceber na atualidade é uma repetição de projetos, transformando a arquitetura em um produto de uma reprodução em série (MONTEIRO, 2016).

A arquitetura passa a se reduzir a aspectos técnicos, funcionais e racionais, esquecendo-se de levar em conta o historicismo e o regionalismo crítico. Assim, segue-se uma ideologia mercadológica e produtivista, que traz como resultado cada vez mais edifícios sem afinidades com o contexto inserido, sendo chamados de “mega-objetos”, os quais não contribuem de forma positiva com a criação da cidade (CAU/RJ, 2014). Esse tipo de linha de trabalho contribui para criar o caos urbano, proveniente também da grande procura do setor de manter uma arquitetura interessante, acarretando em uma produção em massa e uma inconsciência informal. Nas palavras de Mahfuz (2005), sempre que se objetiva fazer algo complexo, impactante, deslumbrante e interessante aos olhos de todos, tende-se ao fracasso. Trata-se de uma produção narcisista, que não leva todo o meio em questão, já que a visão tende a destacar apenas o grandioso e o luxuoso edifício, e, para destacá-lo do meio, é oferecido um prazer momentâneo com a proliferação de inúmeros elementos supérfluos. Suas aparências e formas acabam por não seguir uma lógica relacionada à técnica construtiva local ou até mesmo ao seu programa de necessidades. Tais problemáticas afetam não apenas a arquitetura, mas também toda a sociedade que dela depende. Após se destacar o papel central do arquiteto no mercado de imóveis, a seguir, tematiza-se a relação entre produção imobiliária e meio urbano.

3.3 PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA X MEIO URBANO

Segundo Marx e Engels (2001, p. 55), “A cidade constitui o espaço da concentração, da população, dos instrumentos de produção, do capital, dos prazeres e das necessidades, ao passo que o campo evidencia o oposto, o isolamento e a dispersão”. Nesse viés, entende-se a real importância da formação dos centros urbanos, após períodos como a revolução industrial na consolidação como um sistema capitalista, que gera mercadoria e produto de troca para os meios que habitam a sociedade. Assim sendo, entende-se que o espaço urbano é percebido com um caráter muito mais amplo do que apenas histórico formal do espaço das cidades.

As cidades representam o espaço físico e social mais rico e dinâmico, sendo principalmente por conta do alto índice populacional que atende, já que são nas cidades que milhares de pessoas constituirão uma família, experimentarão vivências e construirão carreiras e moradias. Também, as cidades são locus de novos produtos, de perspectivas e de sonhos de inúmeros grupos, de novos projetos e de novas ideias. Relacionado a isso, Cury (2005) afirma que a **qualidade de vida**, deparando-se com o estágio do desenvolvimento capitalista, tende a declinar, ficando perceptível na poluição ambiental e sonora, nos enormes congestionamentos, nas disputas pelos poucos imóveis que realmente atendem às necessidades do todo, dentre outros fatores. Isso significa que produzir, viver e criar tende a ficar cada vez mais difícil



com o aumento desordenado e não planejado dos centros urbanos.

Fica evidente, diante de tais constatações, que a cidade depende principalmente da indústria para se desenvolver, desde suas primeiras instalações urbanas. De acordo com Corrêa (2005), há nisso um processo conflituoso que evidencia que os agentes determinantes para formação da cidade apropriam-se do espaço urbano de acordo com seus interesses econômicos, esquecendo-se, na maioria das vezes, do âmbito social que meio engloba.

Ao encontro disso, Lefebvre (1973, p. 66) argumenta: “Com a dita generalização da troca, o solo tem se convertido em mercadoria. O espaço imprescindível para a vida cotidiana se vende e se compra. Tudo quanto constitui a vitalidade da cidade, enquanto obra, tem desaparecido diante da generalização do produto”.

Desse modo, o espaço consumido no meio de produção capitalista tem suas qualidades e características transformadas por meio do consumo; porém, juntamente dessa transformação, tem-se também a capacidade de modificar e de produzir o novo. Como lembra Lefebvre (2000), o consumo do espaço e meio urbano é duplamente produtivo, na medida em que é capaz de gerar mais-valia, referindo-se à urbanização do meio, mas, se comandadas apenas pela obtenção de lucro, tende a estar marcada pela crescente segregação socioeconômica e também cultural.

Fica nítido, portanto, o desrespeito constante com a paisagem existente. A imagem do meio urbano é transformada a cada nova construção, passando da escala de apenas edifício, mas sim como construção da cidade, podendo um empreendimento modificar com melhorias, ou não, toda uma estrutura e ainda ficar presente na paisagem urbana por décadas. Tudo isso pode estar aliado a profissionais sem competência para o planejamento, como o de um arquiteto e urbanista (VARGAS, 1997).

A urbanização no século XXI não é apenas uma consequência do meio capitalista, mas, como ressalta Pereira (2001), se tornou ela mesma um meio de reprodução do capital. Tendo isso como base, entender as especificidades do setor de produção imobiliária é um pré-requisito básico para um entendimento mais profundo das razões da segregação do meio urbano, juntamente com o grande contraste socioespacial das cidades sob o meio capitalista.

Percebe-se que o papel dos promotores imobiliários aparece cada vez mais relevante com relação à produção do espaço e ao processo de urbanização, e, mesmo percebendo pequenas melhoras no tocante aos financiamentos habitacionais que promovem o acesso à moradia, as contradições sociais produzidas no meio urbano estão se tornando cada vez mais presentes e evidentes (SPOSITO, 2004).

3.4 APLICAÇÕES NO TEMA DELIMITADO: O CASO DE QUATRO EMPREENDIMENTOS NA CIDADE DE CASCAVEL, PARANÁ

Neste subtópico, serão apresentados os empreendimentos determinados como objeto de estudo com intuito de resposta ao problema de pesquisa: Projetos arquitetônicos de qualidade podem influenciar o mercado imobiliário? As obras escolhidas são de duas incorporadoras que compartilharam informações pertinentes à pesquisa, que são elas Wust e Casarotto – Consultoria e Construção e Construtora JN. Os produtos analisados são: edifício Eleve, em execução na Rua Visconde de Guarapuava, 3548 (número 1 na Figura 24); edifício Country Yard Residence, em execução na Rua Goiás, 2037 (número 2 na mesma figura); Condomínio residencial Vila Firenze, em execução na Rua Jorge Lacerda, 2843 (número 3 na mesma figura); e edifício Affinity, situado na Rua Mobral 531 (número 4 na mesma figura).

Figura SEQ Figura * ARABIC 24 : Mapa da cidade de Cascavel, Paraná com demarcação da localização



de cada empreendimento

Fonte: Produzida pela autora.

3.4.1 Recortes da área de estudo

Com o intuito de aplicar a metodologia do Índice de Velocidade de Vendas e Valorização Imobiliária, foram escolhidos quatro empreendimentos da cidade de Cascavel -PR que serão apresentados e detalhados a seguir, configurando um total de oito áreas a analisar, com recorte na data de lançamento destes imóveis até fevereiro de 2020, sendo essas áreas: número de unidades disponíveis para venda; preços dos imóveis; número de unidades comercializadas; tamanho (m²); preço do metro quadrado; se tem estratégias relacionadas à sustentabilidade; se respeita as normas de acessibilidade; desempenho e ergonomia e se adota soluções para o conforto térmico e acústico.

A escolha de tais produtos para análise é relevante, pois ambas as empresas atuam no mercado de Cascavel e região por um período de 20 anos ou mais, trazendo respaldo e participando efetivamente do desenvolvimento da cidade como um todo.

3.4.2 Edifício Eleve

O Edifício Eleve, segundo dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), está em execução na Rua Visconde de Guarapuava, 3548, no bairro Cancelli de Cascavel, Paraná, e é um projeto de interesse social desenvolvido pelo Studio CSD – Arquitetura e Design. O edifício subdivide-se em nove pavimentos, sendo um subsolo para garagens, o pavimento térreo que conta com cinco apartamentos tipo, um **salão de festas** e uma academia e oito pavimentos tipo com oito apartamentos por andar, os quais contam com duas tipologias de planta, sendo tipo 01 - com 49,29m² de área privativa e uma vaga de garagem - e tipo 02 - com 49,91m² de área privativa e uma vaga de garagem –. Há também dois apartamentos tipo duplex com 99,82m² de área privativa de duas vagas de garagem. O edifício tem previsão de entrega para julho de 2021.

Segundos dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), em sua data de lançamento, em junho de 2019 foram disponibilizados 56 apartamentos para venda, com valores começando em R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) para os apartamentos tipo 01 e 02, variando conforme andar e posição do sol. Para os apartamentos tipo duplex, o valores começavam em R \$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), tendo ambos um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Edifício Eleve conta com estratégias projetais relacionadas à sustentabilidade, como o reaproveitamento



da água da chuva, respeita as normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico, com amplas janelas permitindo incidência de luz solar e circulação de ar, assim como sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento.

Nos dados fornecidos em Fevereiro 2020 também pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção, restaram disponíveis para venda 12 apartamentos, com valores que começam em R\$200.000,00 (duzentos mil reais) para planta tipo 02, variando conforme andar e posição do sol. Para os apartamentos tipo duplex, os valores começam em R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), tendo ambos um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$4.000,00 (quatro mil reais).

3.4.3 Edifício Country Yard

O Edifício Country Yard, segundo dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), está em execução na Rua Goiás, 2037, esquina com a Rua Vicente Machado no bairro Country em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de alto padrão com autoria do grupo NBC Arquitetura. O edifício subdivide-se em 19 pavimentos, totalizando 22 apartamentos, sendo eles 16 plantas tipo com 161,83m² de área privativa e duas vagas de garagem, duas coberturas com 317,19 m² de área privativa e três vagas de garagem, e quatro duplex com 258,51m² de área privativa e três vagas de garagem. O edifício tem previsão de entrega para julho de 2022.

Segundos dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), em sua data de lançamento, em novembro de 2018, foram disponibilizados 22 apartamentos para venda, com valores começando em R\$723.195,00 (setecentos e vinte e três mil e cento e noventa e cinco reais) para os apartamentos, variando conforme o andar e a posição do sol. Para os apartamentos da cobertura, os valores começam em R\$1.641.152,00 (um milhão seiscentos e quarenta e um mil e cento e cinquenta e dois reais). Já no caso dos apartamentos tipo duplex, os valores começam em R\$ 1.285.860,00 (um milhão duzentos e oitenta e cinco mil e oitocentos e sessenta reais), tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$4.480,00 (quatro mil quatrocentos e oitenta reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Edifício Country Yard conta com mais estratégias projetais relacionadas à sustentabilidade - garagens com infraestrutura para abastecimento de carro elétrico, painéis fotovoltaicos para abastecer as áreas comuns e poço artesianos -, respeita normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico com amplas janelas e varandas, permitindo incidência de luz solar e circulação de ar, como uma ótima relação com o entorno cercado de natureza, assim como a sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento.

Nos dados fornecidos com em Fevereiro 2020 também pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção, restaram disponíveis para venda seis apartamentos, com valores que começam em R\$991.045,00 (novecentos e noventa e um mil e quarenta e cinco reais) para apartamentos tipo, variando conforme andar e posição do sol, R\$2.307.870,00 (dois milhões trezentos e sete mil e oitocentos e setenta reais) para cobertura e R\$1.654.473,00 (um milhão seiscentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos e setenta e três reais) para o duplex, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$6.155,00 (seis mil cento e cinquenta e cinco reais).

3.4.4 Condomínio Residencial Vila Firenze



O Condomínio Residencial **Vila Firenze Residence**, segundo dados fornecidos pela Construtora JN (2020), está em execução na Rua Jorge Lacerda, 2843 no bairro Centro em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de condomínio residencial desenvolvido pelo grupo A5 Arquitetura, que se subdivide em 196 terrenos, com metragens a de 200m² a 384,74m². O condomínio conta com infraestrutura completa oferecendo em sua área comum os seguintes aspectos: quiosque gourmet, academia, piscina adulto e infantil, brinquedoteca, **sala de jogos**, quadra poliesportiva e de areia e dois salões de festas. O condomínio tem previsão de entrega para julho de 2020.

Segundos dados fornecidos pela Construtora JN, em sua data de lançamento, em abril de 2019, foram disponibilizados 196 terrenos para venda, com valores começando em R\$179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais) para terrenos com 200m² e R\$273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais) para terrenos com até 230m². Assim, o valor por m² é de aproximadamente R\$895,00 (oitocentos e noventa e cinco reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Condomínio Residencial **Vila Firenze Residence** não tem estratégias projetuais específicas relacionadas à sustentabilidade, segue apenas a questão de arborização. Apesar disso, respeita as normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto, como alameda principal com vias duplas para melhor locomoção interna e segurança, portaria monitorada 24 horas, portões de ferro e cerca elétrica em todo condomínio, assim como sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento quanto à posição solar.

Nos dados fornecidos em fevereiro 2020 também pela Construtora JN, apenas uma unidade de terreno disponível para venda (terreno nº 129 - Anexo 13), com valor de R\$295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), tendo uma área de 207,51m². O valor de m² é de aproximadamente R\$1.422,00 (um mil quatrocentos e vinte e dois reais).

3.4.5 Edifício Affinity

O Edifício Affinity, segundo dados fornecidos pela Construtora JN (2020), está localizado na Rua Mobral, 531, no bairro Maria Luiza em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de condomínio residencial médio/alto padrão desenvolvido pela Construtora JN, sem participação de arquiteto. O projeto arquitetônico foi assinado pela Engenheira Civil Elza Martins de Oliveira Pinheiro – CREA – PR 25411/D. O edifício foi entregue pela construtora em dezembro de 2018.

O prédio subdivide-se em 10 pavimentos, sendo dois subsolos de garagem, o térreo com 12 opções de lazer, sendo elas: hall de entrada, **salão de festas**, espaço gourmet, terraço com churrasqueira, **sala de jogos**, brinquedoteca, playground; home cinema, home office, academia, sala de descanso e lavanderia coletiva. Além disso, há mais nove andares tipo, com seis apartamentos por andar, com possibilidade de cinco plantas diferentes, totalizando 54 apartamentos.

A planta tipo A tem 78,70m² de área privativa e duas vagas de garagem, a tipo B tem 74,60m² de área privativa e duas vagas de garagem, a tipo C tem 66,70m² de área privativa e uma vaga de garagem, a tipo D tem 74,60m² de área privativa de duas vagas de garagem e a tipo E tem 89,90m² de área privativa e duas vagas de garagem.

Segundos dados fornecidos pela Construtora JN (2020), em sua data de lançamento em julho de 2016, foram disponibilizados 54 apartamentos para venda, com valores começando em R\$525.600,00 (quinhentos e vinte e cinco mil e seiscentos reais) para apartamentos da planta tipo A, R\$504.900,00



(quinhentos e quatro mil e novecentos reais) para apartamentos da planta tipo B, R\$379.000,00 (trezentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo C, R\$479.800,00 (quatrocentos e setenta e nove mil e oitocentos reais) para apartamentos da planta tipo D e R\$558.800,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil e oitocentos reais) para apartamentos da planta tipo E, variando conforme andar e posição do sol, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R \$6.430,00 (seis mil quatrocentos e trinta reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, não foram encontradas estratégias projetuais específicas relacionadas à sustentabilidade no Edifício Affinity, mas respeita normas de acessibilidade, desempenho e ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico como contrapiso flutuante com isolamento acústico entre os pavimentos, paredes externas em tijolo deitado, paredes contíguas com isolamento acústico, tubulação hidráulica com proteção acústica em lã de rocha prevenindo ruídos, assim como sua posição no terreno tem bom aproveitamento quanto à posição solar.

Nos dados fornecidos em fevereiro 2020 também pela Construtora JN, restaram disponíveis para venda 23 apartamentos, com valores que começam em R\$489.000,00 (quatrocentos e oitenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo A, R\$479.000,00 (quatrocentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo B, R\$425.900,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil e novecentos reais) para apartamentos da planta tipo C, com um diferencial de duas vagas de garagem – único nessa tipologia -, R\$479.000,00 (quatrocentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo D e R\$539.000,00 (quinhentos trinta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo E, variando conforme andar e posição do sol, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R \$5.710,00 (cinco mil setecentos e dez reais).

4 ANÁLISES E DISCUSSÕES

Considerando a metodologia apresentada e o problema motivador de pesquisa, os dados levantados foram analisados e apresentados em números e subdivididos em três tabelas de análise, sendo elas: Tabela 1 - com dados do período de lançamento dos empreendimentos; Tabela 2 – com informações referentes a normativas projetuais adotadas e Tabela 3 – com dados do período de Fevereiro de 2020 dos empreendimentos.

Tabela 1: Período de Lançamento dos empreendimentos

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity Nº de und. Comercializadas

56

22

196

54

Preços de und. Comercializadas R\$160.000,00 – Tipo.

R\$320.000,00

- Duplex. R\$723.195,00 – Tipo;



R\$1.641.152,00 – Cobertura;
 R\$1.285.860,00 - Duplex. R\$179.000,00 a R\$273.000,00 R\$525.600,00 – A
 R\$504.900,00 – B
 R\$379.000,00 – C
 R\$479.800,00 – D
 R\$558.800,00 – E Tamanho (m² privativo) und. Comercializadas. 49,91m² - Tipo;
 99,82m² - Duplex. 161,83m² - Tipo;
 317,19m² - Cobertura;
 258,51m² - Duplex. Á partir de 200m² a 384,74m² 78,70m² - A
 74,60m² - B
 66,70m² - C
 74,60m² - D
 89,90m² - E Valor do m²
 R\$3.200,00
 R\$4.480,00
 R\$895,00
 R\$6.430,00 Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Tabela 2: Normativas projetuais adotadas

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity

Acessibilidade

X

X

X

X

Desempenho e Ergonomia

X

X

X

X

Sustentabilidade

X

X

Não

Não Conforto: térmico e acústico

X

X

X

X Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Todos os edifícios apresentados, como mostra a Tabela 2, seguem normativas projetuais quanto à



acessibilidade, ao desempenho, à ergonomia e ao conforto térmico e acústico, como aborda a fundamentação teórica desta pesquisa. Porém, percebe-se que o quesito sustentabilidade não foi adotado por dois empreendimentos, ambos da Construtora JN, sendo eles: Condomínio Residencial Vila Firenze e Edifício Affinity.

Tabela 3: Período de Fevereiro de 2020 dos empreendimentos

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity Nº de und. Disponíveis para venda

12

6

1

23

Preços de und. Disponíveis para venda

R\$200.000,00 – Tipo.

R\$420.000,00

- Duplex. R\$991.045,00 – Tipo;

R\$2.307.870,00 – Cobertura;

R\$1.654.473,00 -Duplex.

R\$295.000,00 R\$489.000,00 – A

R\$479.000,00 – B

R\$425.900,00 – C

R\$479.000,00 – D

R\$539.000,00 – E Tamanho (m² privativo) und. Disponíveis para venda

49,91m² - Tipo;

99,82m² - Duplex.

161,83m² - Tipo;

317,19m² - Cobertura;

258,51m² - Duplex.

207,51m² 78,70m² - A

74,60m² - B

66,70m² - C

74,60m² - D

89,90m² - E

Valor do m²

R\$4.000,00

R\$6.155,00

R\$1.422,00

R\$5.710,00 Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Com base nos dados fornecidos, juntamente da análise técnica da autora e fundamentação teórica desta pesquisa para análise quanto a soluções projetuais adotadas será possível o desenvolvimento do IVV e também quanto a valorização imobiliária.



4.1 RESULTADOS DA ANÁLISE

Este subcapítulo expôs a metodologia de análise aplicada à área de estudo delimitada, para a qual foram definidos cinco parâmetros de análise com base no cálculo do IVV, sendo eles: número de unidades disponíveis para venda no período de lançamento; número de unidades disponíveis para venda até fevereiro de 2020; número de unidades já comercializadas até o período definido como recorte nesta pesquisa; valor do m² no período de lançamento e valor do m² até fevereiro 2020. Os dados advindos desses parâmetros deram base para o cálculo do IVV e no que diz respeito à valorização imobiliária. A velocidade de vendas apresentada nesta pesquisa é a relação de unidades ofertadas no mês de lançamento de cada empreendimento e o número de unidades ofertadas até Fevereiro de 2020, expressada em percentual, assim como o IVV, calculado também em uma relação entre valores do m² no período de lançamento de cada empreendimento até fevereiro de 2020, como mostra a Tabela 4 para então chegar a valorização imobiliária.

Tabela 4: Índice de Velocidade de Vendas e Valorização– aplicado em cada empreendimento analisado

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity Nº de und. Disponíveis para venda no período de lançamento

56

22

196

54 Nº de und. Disponíveis para venda até Fevereiro 2020.

12

6

1

23 Nº de und. Já comercializadas até Fevereiro 2020.

44

16

195

31

IVV (%)

78,57%

72,72%

99,48%

57,40% Valorização imobiliária.

25%

37,39%

77,75%

-11,20% Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Com relação aos resultados obtidos durante a análise, verifica-se que empreendimentos desenvolvidos e planejados junto a profissionais arquitetos tiveram uma valorização de pelo menos 25% e uma velocidade



de venda de pelo menos 72,72%. No caso de empreendimento sem participação do profissional, nota-se um declínio em sua valorização de -11,20% e uma velocidade de venda de 57,40%, ou seja, uma velocidade 15,32% mais baixa que os demais empreendimentos analisados. Esses resultados foram obtidos a partir da análise dos dados e da avaliação técnica da pesquisadora.

Após apresentar os dados e a análise, é possível retomar um dos marcos teóricos deste estudo. Para Wood (2001, p. 78), em uma sociedade capitalista, praticamente tudo é mercadoria produzida para o mercado. O autor destaca que o capital e o trabalho são dependentes do mercado para obter as condições da sua reprodução, gerando essa dependência não apenas como um simples mecanismo de troca ou distribuição, mas como o determinante e regulador principal da reprodução social. Nessa lógica capitalista, a arquitetura também é vista como um produto.

Tal concepção mercadológica da área precisa entrar na pauta de discussões. Com base nos dados desta pesquisa, foi possível verificar de forma minuciosa alguns itens que precisam de maior atenção e são pouco comentados. Um deles se refere ao fato de que o desenvolvimento dos centros urbanos está nas mãos de empreendedores desde os primeiros tempos, como indicou Karl Marx (1988), e a participação do arquiteto no meio de produção da cidade como mercadoria de consumo é de fato fundamental para o planejamento e real aproveitamento não apenas do meio urbano e da sociedade como um todo, mas também, como indicou esta pesquisa, é indispensável na elaboração de projetos de qualidade, garantindo uma maior valorização e um considerável aumento na velocidade de vendas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É importante assinalar que este trabalho buscou efetuar um estudo que tivesse impactos não apenas no âmbito acadêmico-científico, mas também no social e profissional, visto que os resultados obtidos ao final do estudo buscam entender qual é o papel do arquiteto no mercado imobiliário. Assim sendo, as considerações realizadas nesta pesquisa podem servir de auxílio para profissionais e também de base de pesquisa, visto que existem poucos estudos sobre o tema. Além disso, intenta-se que, a partir das análises realizadas, possa-se contribuir para que se produzam e projetem edificações que realmente atendam à demanda da sociedade e entenda e melhore o dinamismo da arquitetura e o mercado imobiliário como um todo. Como se constatou, a indústria de imóveis não dá ênfase ao real potencial do arquiteto, uma vez que há carência de debate sobre o tema, o que poderia contribuir para melhoria das concepções e do desenvolvimento de projetos.

O problema que foi levantado para este estudo foi: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário? Estabeleceu-se a hipótese de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece, assim como deseja reduzir custos quanto a erros de compatibilização para obter um significativo aumento na velocidade de venda e na valorização do imóvel. Para que o problema recebesse o tratamento adequado e a hipótese fosse validada ou não, o marco teórico utilizado foi de suma importância, pois norteou as análises empreendidas.

Quanto ao IVV obtido a partir da avaliação técnica da pesquisadora e dos fatores de ponderação, foi possível responder à indagação inicial deste trabalho, a partir da qual nota-se que projetos arquitetônicos de qualidade irão interferir diretamente na valorização e na velocidade de venda de determinado imóvel, além de possibilitar uma significativa melhora na **qualidade de vida** e do espaço para o cliente final. Percebe-se também que a cidade é o maior bem de consumo; é possível lucrar com ela e com seu crescimento e valorização, mas o papel do arquiteto é evidenciar a importância do planejamento, da cidade para todos, e desenvolver empreendimentos que atendam a todas as necessidades da população e



do entorno onde estão inseridos, sendo essa a chave para um melhor e garantido retorno do que foi investido, visando, não somente ao lucro, mas à sociedade como um todo.

Por fim, com este estudo foi possível constatar a importância de uma análise minuciosa quanto à velocidade de venda de um empreendimento o qual foi projetado e executado com a participação de um profissional da área e assim ressaltar a importância do arquiteto no mercado de produção imobiliária. Nesse sentido, sugere-se como proposição para trabalhos futuros a utilização deste estudo como fonte de referência bibliográfica e metodológica, ampliando-se para o estudo de outros casos, bem como a aplicação desse índice em outros empreendimentos, o que pode permitir realizar um comparativo entre resultados.

REFERÊNCIAS

BARATTO, R. AD Brasil Entrevista: Bjarke Ingels/BIG. ArchDaily Brasil. 2014. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-178048/ad-brasil-entrevista-bjarke-ingels-slash-big>>. Acesso em: 17 ago. 2019.

BOTTON, A. A Arquitetura da Felicidade. Rio de Janeiro: Rocco, 2007.

CALDEIRA, T. P. R. Cidade de muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2003.

CAU/BR, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil. Arquiteto Urbanista e seu Papel Social. CAU/BR. 2013. Disponível em: <<https://www.caubr.gov.br/arquiteto-urbanista-e-seu-papel-social/>>. Acesso em: 17 ago. 2019.

CAU/RJ, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro. CAU/RJ Entrevista o Arquiteto Silvio Colin. CAU/RJ. 2014. Disponível em: <<https://www.caurj.gov.br/entrevista-14/>>. Acesso em 17 ago. 2019.

COLIN, S. Uma introdução à arquitetura. Rio de Janeiro: Uapê, 2000.

CORRÊA, R. L. O espaço urbano. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005.

CURY, V. M. Marx, Engel e as cidades no capitalismo. Anais. 4º Colóquio Marx e Engels, Unicamp, 2005. Disponível em: <<https://www.unicamp.br/cemarx/ANAIS%20IV%20COLOQUIO/comunica%e7%f5es/GT2/gt2m1c3.pdf>>. Acesso em: 20 ago. 2019.

LEFEBVRE, H. A Re-produção das relações de produção. Porto: Escorpião, 1973.

_____. La production de l'espace. Paris: Antrhopos, 2000.

MAHFUZ, E. C. Práticas de Resistencia nas Fissuras da Arquitetura Mercantilista. Revista AU. 2005. Disponível em: <<http://www.au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/137/arquitetura-brasileira-22213-1.aspx>>. Acesso em: 17 ago. 2019.



MARX, K. O Capital. 12.ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

_____; ENGELS, F. A ideologia alemã. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

MONTEIRO, A. L. O Papel da Arquitetura no Mercado Imobiliário Brasileiro. LinkedIn. 2016. Disponível em : <<https://www.linkedin.com/pulse/o-papel-da-arquitetura-mercado-imobili%C3%A1rio-brasileiro-alexandra>>; Acesso em: 15 ago. 2019.

NUNES, C. G. F.; LACERDA, N.. Planejamento urbano, arquitetura e urbanismo: a serviços de uma outra geografia? Revista Sociedade e Estado, vol. 31, n. 02, 2016. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-69922016000500989>; Acesso em: 30 set. 2019.

PEREIRA, P. C. X. A construção da cidade (1872 – 1914). São Paulo: Rima, 2001.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. 2.ed. Novo Hamburgo, RS: Feevale, 2013.

SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. Investigações Geográficas, vol. 54, Cidade do México, 2004.

TEIXEIRA, L. P. Metodologias das Pesquisas do Mercado Imobiliário. Banco de dados comissão de economia e estatística - CEE - CBIC. Belo Horizonte, 1999.

TRAMONTANO, M. Apartamentos, Arquitetura e Mercado: Estado das coisas. NOMADS USP: São Paulo, 2006. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/documentos/livraria/A06-arq_aptos_mercado.pdf>; Acesso em: 14 ago. 2019.

VARGAS, H. C.; ARAUJO, C. P. Arquitetura e Mercado Imobiliário. Barueri: Manole, 2013.

VARGAS, H. C. O Projeto de Arquitetura e o Mercado Imobiliário: O caso da cidade de São Paulo. Trabalho apresentado na sessão livre. Tramas da Inclusão: imagem cidade e consumo. Anais. VII Encontro Nacional da ANPUR, Recife, 1997.

WOOD, E. M. A origem do capitalismo. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor



=====
Arquivo 1: [Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc](#) (5908 termos)

Arquivo 2: <http://imobiliariamvl.com.br/imovel/venda/apartamento/cascavel-pr/country/edificio-country-yard/214796> (456 termos)

Termos comuns: 2

Similaridade: 0,03%

O texto abaixo é o conteúdo do documento [Artigo Científico - Arquitetura e o Merc. Imob. Fernanda Alonso Alberti.doc](#). **Os termos em vermelho foram encontrados no documento**

<http://imobiliariamvl.com.br/imovel/venda/apartamento/cascavel-pr/country/edificio-country-yard/214796>
=====

ARQUITETURA E O MERCADO IMOBILIÁRIO

ALBERTI, Fernanda Alonso.

SOUSA, Renata Esser.

Resumo

Esta pesquisa busca compreender a importância do projeto de arquitetura com relação ao mercado imobiliário, tendo como norte para direcionamento o progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário. O problema motivador da pesquisa é: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário? A hipótese é de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece. Assim, construir espaços únicos no meio urbano, com qualidade, agradáveis e principalmente funcionais com a vida do homem é o papel do arquiteto e urbanista. Além disso, um bom projeto arquitetônico reduz custos com relação aos erros de compatibilização, sendo esse capaz de criar iniciativas para economizar na obra, de planejar opções sustentáveis para melhoria da qualidade de vida e de desenvolver um produto com maior identidade ao público final que irá usufruir do espaço, juntamente de uma considerável contribuição ao meio ambiente. Isto posto, atualizar essa discussão significa incorporar novas temáticas que simbolizam o novo momento vivido. A pesquisa contemplou referenciais teóricos apontados e explanados na fundamentação e a formulação de estudos de campo em empreendimentos de construtoras da cidade de Cascavel, Paraná, sendo estes Eleve, Country Yard, Vila Firenze e Affinity. Para tanto, foram analisadas obras desenvolvidas com a participação de um profissional arquiteto e obras realizadas sem esse profissional com intuito de análise e resposta ao problema de pesquisa. A combinação desses métodos atendeu à investigação dos objetivos e aos resultados, indicando que esse profissional tem papel fundamental no mercado imobiliário, pois possibilita a execução de projetos arquitetônicos de qualidade, o que influencia diretamente na sua velocidade de venda e valorização dos imóveis.

PALAVRAS-CHAVE: Arquitetura e Mercado Imobiliário. Papel do Arquiteto. Produção imobiliária. Cascavel -PR.

ABSTRACT

This research seeks to understand the importance of architectural design in relation to the real estate market, having as a guide for the progressive growth of series production of architecture aimed at the real



estate industry. The motivating problem of the research is: Can quality architectural projects enhance the real estate market? The hypothesis is that the public is no longer willing to consume any product that the market offers. Thus, building unique spaces in the urban environment, with quality, pleasant and mainly functional with the life of man is the role of the architect and urban planner. In addition, a good architectural design reduces costs in relation to compatibility errors, being able to create initiatives to save on the work, to plan sustainable options to improve the quality of life and to develop a product with greater identity to the final public that will enjoy the space, together with a considerable contribution to the environment. That said, updating this discussion means incorporating new themes that symbolize the new moment experienced. The research included theoretical references pointed out and explained in the foundation and the formulation of field studies in enterprises of construction companies in the city of Cascavel, Paraná, these being Eleve, Country Yard, Vila Firenze and Affinity. To this end, works developed with the participation of a professional architect and works carried out without this professional were analyzed in order to analyze and answer the research problem. The combination of these methods served to investigate the objectives and results, indicating that this professional has a fundamental role in the real estate market, as it allows the execution of quality architectural projects, which directly influences their speed of sale and appreciation of properties.

KEYWORDS: Architecture and Real Estate Market. Role of the Architect. Real estate production. Cascavel -PR.

1 INTRODUÇÃO

Este artigo está vinculado à disciplina de Trabalho de Curso, da graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz – TC CAUFAG. Insere-se na linha de pesquisa Arquitetura e Urbanismo (AU) e no Grupo de Estudos e Discussões em Arquitetura e Urbanismo (GUEDA), que trata de investigações relacionadas ao tema de Arquitetura e Urbanismo, abordando como temática a produção imobiliária e a arquitetura dela resultante, tendo como norte para direcionamento o progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário.

Diante disso desenvolve-se com base em dois marcos teóricos, sendo o primeiro o do autor Colin (2000, p. 75-76), que afirma que um edifício tem a capacidade de traduzir os ideais estéticos e modo de vida do povo para o qual foi construído, bem como práticas religiosas e até culturas de uma nação. Além disso, também pode transmitir o conhecimento de quem o planejou. Portanto, quando se refere ao conteúdo, instantaneamente, é considerada a capacidade que a arquitetura tem de representar para a sociedade que a habita algo a mais que sua simples presença no meio.

O segundo marco teórico se refere ao autor Wood (2001, p. 78), o qual, vendo a arquitetura como um produto, aponta que em uma sociedade capitalista praticamente tudo é mercadoria produzida para o mercado, destacando, desse modo, que o capital e o trabalho são dependentes do mercado para obter as condições da sua reprodução, gerando essa dependência não apenas como um simples mecanismo de troca ou distribuição, mas como o determinante e regulador principal da reprodução social.

Essa lógica mercadológica, isto é, a busca pelo lucro não é uma realidade recente, uma vez que Karl Marx já destacava a especulação e a supervalorização imobiliária na cidade de Londres no ano de 1888:

É difícil encontrar uma casa em Londres que não esteja cercada por um sem-número de corretores. O



preço da terra em Londres é sempre mais elevado em relação à renda anual, pois todo comprador especula com a possibilidade de se desfazer da propriedade mais cedo ou mais tarde por um preço de expropriação fixado por um júri ou de ganhar uma valorização extraordinária com a proximidade de qualquer grande empreendimento. Em consequência disso, há um comércio regular de compra de contratos de locação prestes a expirar (MARX, 1988, p. 766).

Desta forma, o objetivo geral do trabalho consiste em identificar o papel do arquiteto no mercado de produção imobiliária e, se justifica pelas contribuições que poderá trazer ao meio acadêmico científico, buscando entender qual é o papel do arquiteto no mercado imobiliário, sendo que tal informação pode servir de auxílio para profissionais e também como base de pesquisa, visto que existem poucos estudos sobre o tema. No âmbito cultural, sua relevância social se dá pelo fato de produzir e projetar edificações que realmente atendem à demanda da sociedade. Profissionalmente, busca-se entender e melhorar o dinamismo da arquitetura e o mercado imobiliário como um todo, pois é nota-se que a indústria de imóveis não dá ênfase ao real potencial do arquiteto, uma vez que há carência de debate sobre o tema, o que poderia contribuir para melhoria das concepções e desenvolvimentos projetuais.

Diante do progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário, o problema motivador da pesquisa é: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário?

Parte-se da hipótese de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece. Assim, construir espaços únicos no meio urbano, com qualidade, agradáveis e principalmente funcionais com a vida do homem é o papel do arquiteto e urbanista. Além disso, um bom projeto arquitetônico reduz custos com relação aos erros de compatibilização, sendo esse capaz de criar iniciativas para economizar na obra, na construção e também de projetos que garantam a sustentabilidade da edificação, além de melhorar a qualidade de vida e de desenvolver um produto com maior identidade ao público final que irá usufruir do espaço, juntamente de uma considerável contribuição ao meio ambiente. Assim sendo, atualizar essa discussão significa incorporar novas temáticas que simbolizam o novo momento vivido.

O vigente artigo se estrutura da seguinte forma: inicialmente serão fundamentados os princípios da indústria imobiliária em conjunto com a arquitetura, o papel do arquiteto no mercado imobiliário, e a relação desta produção versus o meio urbano. Em seguida, será apresentado os correlatos elencados para análises referentes a este tema e, o estudo de caso de quatro empreendimentos da cidade de Cascavel Paraná. Por fim, será realizada a análise dos parâmetros aplicados na área de estudo, para se obter o índice de velocidade de vendas e valorização imobiliária, a fim de responder a inquietação inicial deste estudo.

2 METODOLOGIA

A metodologia aplicada nesta pesquisa consiste em uma adaptação da metodologia utilizada por Teixeira (1999) para cálculo do IVV no município de Belo Horizonte, sendo elaborada pelo Instituto de Pesquisas Econômicas e Administrativas da Universidade Federal de Minas Gerais (IPEAD/UFMG), sendo tal metodologia ajustada para a cidade de Cascavel – PR. Para isto se fez necessário alguns ajustes onde sua adaptação consistiu na redução dos tipos de amostra, sendo consideradas apenas unidades residenciais novas para venda. Outro ajuste foi com relação ao período de análise com o recorte a ser apresentado (do período de lançamento das edificações até o mês de fevereiro de 2020).



Além dessa adaptação metodológica, este estudo se configura como uma pesquisa de campo. De acordo com Prodanov e Freitas (2013, p.59), a pesquisa de campo se baseia na observação de fatos e na coleta de dados, momento em que são registrados fatores relevantes para, posteriormente, serem analisados. Os autores destacam que esse, em uma pesquisa que busca comprovar uma hipótese, é importante realizar a coleta de dados em campo. Nessa direção, a geração de dados desta pesquisa ocorreu por meio de visitas às construtoras e às incorporadoras selecionadas entre as mais representativas do mercado da cidade em questão. Para realizá-las, foi elaborada uma carta de apresentação e entregue aos responsáveis das empresas em estudo, para informá-los sobre a pesquisa e solicitar-lhes dados dos empreendimentos elencados para análise. Em resposta, duas das quatro empresas selecionadas para análise aceitaram disponibilizar seus dados e informações pertinentes referentes a quatro edificações e empreendimentos.

Os dados coletados referem-se ao período estipulado como recorte e são compostos de: número de unidades disponíveis para venda; preços dos imóveis; número de unidades comercializadas; tamanho (m²) de cada imóvel e valor do m². O objetivo da análise é verificar tanto o aspecto da valorização quanto da velocidade na venda desses empreendimentos, buscando entender se projetos arquitetônicos de qualidade podem, de fato, influenciar positivamente o mercado imobiliário, se atendem às normativas de acessibilidade, às normas de desempenho e de ergonomia e se foram adotadas estratégias projetuais referentes à sustentabilidade, ao conforto térmico e acústico.

3 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este tópico elucida assuntos importantes para se ter uma base teórica sobre o tema a ser tratado durante a pesquisa. Neste sentido, serão abordados fundamentos sobre: os princípios da indústria imobiliária em conjunto com a arquitetura, o papel do arquiteto no mercado imobiliário, e a relação desta produção versus o meio urbano, também apresenta os correlatos elencados e por fim, o estudo de caso de quatro empreendimentos da cidade de Cascavel Paraná, apontando as áreas de análise.

3.1 PRINCÍPIOS DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA EM CONJUNTO COM A ARQUITETURA

Quando se fala da origem do termo urbanismo, Nunes e Lacerda (2016) destacam que a sua consolidação ocorreu a partir da necessidade de procurar soluções para o meio urbano, para a sociedade que nele reside e para o caos que muitas vezes existe nas cidades, como o propósito de organizar e prever o crescimento desses espaços. Ademais, o urbanismo se coloca como um dos elementos mais expressivos da transformação do espaço urbano e da cidade em mercadoria, sendo capaz de oferecer infraestrutura para serviços do meio coletivo, como rede viária, água, esgoto, transporte, equipamentos urbanos e também em serviços sociais, como saúde, lazer e educação. Dessa forma, o objetivo do urbanismo é valorizar e adequar o espaço físico da cidade, transformando o meio urbano de uma forma que se torne cada vez mais adequado para se viver em sociedade.

Com a instituição da propriedade privada, no fim do século XIX, o ambiente construído passou a ser visto, de acordo com Vargas e Araujo (2013), não apenas como moradia, mas também como produto e mercadoria, assumindo seu valor rentável de troca, o que começa a abrir espaço para o mercado. A partir de então, o produto imobiliário passou a se consolidar, uma vez que, segundo Tramontano (2006), os grandes centros de cidades com um porte considerável, como São Paulo, passaram por obras, as quais, em sua maioria, são eram financiadas pela elite da época, ligada à comercialização e à extração do café.



Ainda no final do século XIX, a burguesia optava pela troca de seus exuberantes palácios rurais, os quais se encontravam geralmente em fazendas no interior das grandes cidades, pelo refinamento e visibilidade de grandes centros urbanos em construção.

A tipologia adotada na época, como indica Tramontano (2006), foi o sobrado, modelo bem conhecido, que consiste em uma edificação de dois patamares e uso misto, em que o térreo é utilizado com fins voltados ao comércio e o piso superior destinado à moradia. Nesse período, a grande maioria desses sobrados passava por reformas externas, com o intuito de readequá-los ao estilo da moda atual, como os extensos beirais oriundos dos métodos construtivos dos edifícios de taipa que davam lugar às platibandas decoradas ao estilo neoclássico e fachadas com muita mistura de ornamentos, desde o clássico ao atual. Os projetos desenvolvidos a fim de gerar lucros para o proprietário tinham como foco a locação; por isso, eram feitas intervenções simples, como as duplicações no andar de moradia do sobrado tradicional, constituindo, então, um edifício de dois patamares, do tipo térreo mais dois andares, com um acesso comum a partir do térreo e os dois pisos superiores para fim habitacional semelhantes e independentes, ainda seguindo modelos europeus de habitar (TRAMONTANO 2006).

Essa relação entre necessidades imobiliárias e arquitetura favorece também para o avanço em alguns campos relacionados à construção, pois, ao se verticalizarem os prédios, difundiu-se grandemente o uso do concreto armado em estruturas arquitetônicas, já que com as primeiras construções no século XX alguns critérios relacionados à segurança e à viabilidade também passaram a ser analisadas (VARGAS; ARAUJO, 2013).

Como se destacou nessa seção, a indústria imobiliária está intrinsecamente relacionada à arquitetura, pois buscam atender às necessidades dos sujeitos.

3.2 PRINCÍPIOS DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA EM CONJUNTO COM A ARQUITETURA

A arquitetura é junção da arte e da ciência de projetar e garantir que a cidade e os edifícios nela inseridos traduzam o modo como a sociedade que a ocupa quer viver e habitar. Entende-se que, assim como os seres que nela habitam têm a capacidade de adaptar-se ao sistema que se inserem, a cidade deve estar sempre evoluindo, e, nesse sentido, tanto a tecnologia quanto a arquitetura podem contribuir para que se crie um ambiente de acordo com o que se almeja viver (BARATTO, 2014).

De acordo com Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR, 2013), é imprescindível que o arquiteto veja o planejamento urbano de forma ampliada, pensando no modo de se viver, a partir de aspectos como acessibilidade, conforto, segurança, beleza, além de paisagens, culturas, memórias e, especialmente, vocações determinadas de cada lugar.

Na mesma perspectiva, Botton (2007) trata os projetos de arquitetura de acordo com a felicidade que trazem para as pessoas, seja pela beleza que um edifício impõe, ou pelas necessidades que são contempladas, ou, ainda, pelas memórias que evocam. O autor salienta que a função principal de um lar é o de abrigar, mas também tem um papel emocional, além de ser considerado um guardião da identidade. Botton (2007) ainda argumenta que cada nova obra é uma tábula rasa, na qual se tem a chance de criar ambientes que sejam desencadeadores de felicidade, algo que emocione e materialize anseios e crenças de cada ser.

Por conta de uma decorrente instabilidade com relação à segurança, e aliado também à histórica desigualdade social vivida, segundo Caldeira (2003), os edifícios verticais são uma das tipologias mais presentes no meio urbano e, conseqüentemente, responsáveis pelo maior impacto formal e visual tratando-se da cidade. Tal ordem ocorre por transforma o meio urbano em um meio segregado, visto que o



mercado passa a oferecer um modelo habitacional completamente fechado e isolado por muros, com grande oferta de área comum e lazer e pouca ou quase nenhuma relação com os espaços públicos em si. Para que sejam oferecidos produtos diferenciados, tem-se o papel da arquitetura e a figura do arquiteto, que, desde o seu início, estão diretamente ligados ao mercado de produção imobiliária. Entretanto, atualmente, no século XXI, não mais se segue a linha de produção do início do século XX, com as Escolas de Arquitetura Moderna, lideradas por Vilanova Artigas e Lucio Costa, que tomavam conta das grandes metrópoles e todo o cenário urbano, trazendo consigo toda a real contribuição arquitetônica e organizando os espaços para a sociedade viver. A ânsia de construir, visando apenas ao lucro, buscando menores custos possíveis, criou-se uma era de pobreza na arquitetura brasileira. O que se pode perceber na atualidade é uma repetição de projetos, transformando a arquitetura em um produto de uma reprodução em série (MONTEIRO, 2016).

A arquitetura passa a se reduzir a aspectos técnicos, funcionais e racionais, esquecendo-se de levar em conta o historicismo e o regionalismo crítico. Assim, segue-se uma ideologia mercadológica e produtivista, que traz como resultado cada vez mais edifícios sem afinidades com o contexto inserido, sendo chamados de “mega-objetos”, os quais não contribuem de forma positiva com a criação da cidade (CAU/RJ, 2014). Esse tipo de linha de trabalho contribui para criar o caos urbano, proveniente também da grande procura do setor de manter uma arquitetura interessante, acarretando em uma produção em massa e uma inconsciência informal. Nas palavras de Mahfuz (2005), sempre que se objetiva fazer algo complexo, impactante, deslumbrante e interessante aos olhos de todos, tende-se ao fracasso. Trata-se de uma produção narcisista, que não leva todo o meio em questão, já que a visão tende a destacar apenas o grandioso e o luxuoso edifício, e, para destacá-lo do meio, é oferecido um prazer momentâneo com a proliferação de inúmeros elementos supérfluos. Suas aparências e formas acabam por não seguir uma lógica relacionada à técnica construtiva local ou até mesmo ao seu programa de necessidades. Tais problemáticas afetam não apenas a arquitetura, mas também toda a sociedade que dela depende. Após se destacar o papel central do arquiteto no mercado de imóveis, a seguir, tematiza-se a relação entre produção imobiliária e meio urbano.

3.3 PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA X MEIO URBANO

Segundo Marx e Engels (2001, p. 55), “A cidade constitui o espaço da concentração, da população, dos instrumentos de produção, do capital, dos prazeres e das necessidades, ao passo que o campo evidencia o oposto, o isolamento e a dispersão”. Nesse viés, entende-se a real importância da formação dos centros urbanos, após períodos como a revolução industrial na consolidação como um sistema capitalista, que gera mercadoria e produto de troca para os meios que habitam a sociedade. Assim sendo, entende-se que o espaço urbano é percebido com um caráter muito mais amplo do que apenas histórico formal do espaço das cidades.

As cidades representam o espaço físico e social mais rico e dinâmico, sendo principalmente por conta do alto índice populacional que atende, já que são nas cidades que milhares de pessoas constituirão uma família, experimentarão vivências e construirão carreiras e moradias. Também, as cidades são lócus de novos produtos, de perspectivas e de sonhos de inúmeros grupos, de novos projetos e de novas ideias. Relacionado a isso, Cury (2005) afirma que a qualidade de vida, deparando-se com o estágio do desenvolvimento capitalista, tende a declinar, ficando perceptível na poluição ambiental e sonora, nos enormes congestionamentos, nas disputas pelos poucos imóveis que realmente atendem às necessidades



do todo, dentre outros fatores. Isso significa que produzir, viver e criar tende a ficar cada vez mais difícil com o aumento desordenado e não planejado dos centros urbanos.

Fica evidente, diante de tais constatações, que a cidade depende principalmente da indústria para se desenvolver, desde suas primeiras instalações urbanas. De acordo com Corrêa (2005), há nisso um processo conflituoso que evidencia que os agentes determinantes para formação da cidade apropriam-se do espaço urbano de acordo com seus interesses econômicos, esquecendo-se, na maioria das vezes, do âmbito social que meio engloba.

Ao encontro disso, Lefebvre (1973, p. 66) argumenta: “Com a dita generalização da troca, o solo tem se convertido em mercadoria. O espaço imprescindível para a vida cotidiana se vende e se compra. Tudo quanto constitui a vitalidade da cidade, enquanto obra, tem desaparecido diante da generalização do produto”.

Desse modo, o espaço consumido no meio de produção capitalista tem suas qualidades e características transformadas por meio do consumo; porém, juntamente dessa transformação, tem-se também a capacidade de modificar e de produzir o novo. Como lembra Lefebvre (2000), o consumo do espaço e meio urbano é duplamente produtivo, na medida em que é capaz de gerar mais-valia, referindo-se à urbanização do meio, mas, se comandadas apenas pela obtenção de lucro, tende a estar marcada pela crescente segregação socioeconômica e também cultural.

Fica nítido, portanto, o desrespeito constante com a paisagem existente. A imagem do meio urbano é transformada a cada nova construção, passando da escala de apenas edifício, mas sim como construção da cidade, podendo um empreendimento modificar com melhorias, ou não, toda uma estrutura e ainda ficar presente na paisagem urbana por décadas. Tudo isso pode estar aliado a profissionais sem competência para o planejamento, como o de um arquiteto e urbanista (VARGAS, 1997).

A urbanização no século XXI não é apenas uma consequência do meio capitalista, mas, como ressalta Pereira (2001), se tornou ela mesma um meio de reprodução do capital. Tendo isso como base, entender as especificidades do setor de produção imobiliária é um pré-requisito básico para um entendimento mais profundo das razões da segregação do meio urbano, juntamente com o grande contraste socioespacial das cidades sob o meio capitalista.

Percebe-se que o papel dos promotores imobiliários aparece cada vez mais relevante com relação à produção do espaço e ao processo de urbanização, e, mesmo percebendo pequenas melhoras no tocante aos financiamentos habitacionais que promovem o acesso à moradia, as contradições sociais produzidas no meio urbano estão se tornando cada vez mais presentes e evidentes (SPOSITO, 2004).

3.4 APLICAÇÕES NO TEMA DELIMITADO: O CASO DE QUATRO EMPREENDIMENTOS NA CIDADE DE CASCAVEL, PARANÁ

Neste subtópico, serão apresentados os empreendimentos determinados como objeto de estudo com intuito de resposta ao problema de pesquisa: Projetos arquitetônicos de qualidade podem influenciar o mercado imobiliário? As obras escolhidas são de duas incorporadoras que compartilharam informações pertinentes à pesquisa, que são elas Wust e Casarotto – Consultoria e Construção e Construtora JN. Os produtos analisados são: edifício Eleve, em execução na Rua Visconde de Guarapuava, 3548 (número 1 na Figura 24); edifício Country Yard Residence, em execução na Rua Goiás, 2037 (número 2 na mesma figura); Condomínio residencial Vila Firenze, em execução na Rua Jorge Lacerda, 2843 (número 3 na mesma figura); e edifício Affinity, situado na Rua Mobral 531 (número 4 na mesma figura).



Figura SEQ Figura * ARABIC 24 : Mapa da cidade de Cascavel, Paraná com demarcação da localização de cada empreendimento

Fonte: Produzida pela autora.

3.4.1 Recortes da área de estudo

Com o intuito de aplicar a metodologia do Índice de Velocidade de Vendas e Valorização Imobiliária, foram escolhidos quatro empreendimentos da cidade de Cascavel -PR que serão apresentados e detalhados a seguir, configurando um total de oito áreas a analisar, com recorte na data de lançamento destes imóveis até fevereiro de 2020, sendo essas áreas: número de unidades disponíveis para venda; preços dos imóveis; número de unidades comercializadas; tamanho (m²); preço do metro quadrado; se tem estratégias relacionadas à sustentabilidade; se respeita as normas de acessibilidade; desempenho e ergonomia e se adota soluções para o conforto térmico e acústico.

A escolha de tais produtos para análise é relevante, pois ambas as empresas atuam no mercado de Cascavel e região por um período de 20 anos ou mais, trazendo respaldo e participando efetivamente do desenvolvimento da cidade como um todo.

3.4.2 Edifício Eleve

O Edifício Eleve, segundo dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), está em execução na Rua Visconde de Guarapuava, 3548, no bairro Cancelli de Cascavel, Paraná, e é um projeto de interesse social desenvolvido pelo Studio CSD – Arquitetura e Design. O edifício subdivide-se em nove pavimentos, sendo um subsolo para garagens, o pavimento térreo que conta com cinco apartamentos tipo, um salão de festas e uma academia e oito pavimentos tipo com oito apartamentos por andar, os quais contam com duas tipologias de planta, sendo tipo 01 - com 49,29m² de área privativa e uma vaga de garagem - e tipo 02 - com 49,91m² de área privativa e uma vaga de garagem –. Há também dois apartamentos tipo duplex com 99,82m² de área privativa de duas vagas de garagem. O edifício tem previsão de entrega para julho de 2021.

Segundos dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), em sua data de lançamento, em junho de 2019 foram disponibilizados 56 apartamentos para venda, com valores começando em R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) para os apartamentos tipo 01 e 02, variando conforme andar e posição do sol. Para os apartamentos tipo duplex, o valores começavam em R \$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), tendo ambos um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que



o Edifício Eleve conta com estratégias projetais relacionadas à sustentabilidade, como o reaproveitamento da água da chuva, respeita as normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico, com amplas janelas permitindo incidência de luz solar e circulação de ar, assim como sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento.

Nos dados fornecidos em Fevereiro 2020 também pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção, restaram disponíveis para venda 12 apartamentos, com valores que começam em R\$200.000,00 (duzentos mil reais) para planta tipo 02, variando conforme andar e posição do sol. Para os apartamentos tipo duplex, os valores começam em R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), tendo ambos um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$4.000,00 (quatro mil reais).

3.4.3 Edifício Country Yard

O Edifício Country Yard, segundo dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), está em execução na Rua Goiás, 2037, **esquina com a Rua** Vicente Machado no bairro Country em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de alto padrão com autoria do grupo NBC Arquitetura. O edifício subdivide-se em 19 pavimentos, totalizando 22 apartamentos, sendo eles 16 plantas tipo com 161,83m² de área privativa e duas vagas de garagem, duas coberturas com 317,19 m² de área privativa e três vagas de garagem, e quatro duplex com 258,51m² de área privativa e três vagas de garagem. O edifício tem previsão de entrega para julho de 2022.

Segundos dados fornecidos pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção (2020), em sua data de lançamento, em novembro de 2018, foram disponibilizados 22 apartamentos para venda, com valores começando em R\$723.195,00 (setecentos e vinte e três mil e cento e noventa e cinco reais) para os apartamentos, variando conforme o andar e a posição do sol. Para os apartamentos da cobertura, os valores começam em R\$1.641.152,00 (um milhão seiscentos e quarenta e um mil e cento e cinquenta e dois reais). Já no caso dos apartamentos tipo duplex, os valores começam em R\$ 1.285.860,00 (um milhão duzentos e oitenta e cinco mil e oitocentos e sessenta reais), tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$4.480,00 (quatro mil quatrocentos e oitenta reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Edifício Country Yard conta com mais estratégias projetais relacionadas à sustentabilidade - garagens com infraestrutura para abastecimento de carro elétrico, painéis fotovoltaicos para abastecer as áreas comuns e poço artesiano -, respeita normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico com amplas janelas e varandas, permitindo incidência de luz solar e circulação de ar, como uma ótima relação com o entorno cercado de natureza, assim como a sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento.

Nos dados fornecidos com em Fevereiro 2020 também pela Wust e Casarotto – Consultoria e Construção, restaram disponíveis para venda seis apartamentos, com valores que começam em R\$991.045,00 (novecentos e noventa e um mil e quarenta e cinco reais) para apartamentos tipo, variando conforme andar e posição do sol, R\$2.307.870,00 (dois milhões trezentos e sete mil e oitocentos e setenta reais) para cobertura e R\$1.654.473,00 (um milhão seiscentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos e setenta e três reais) para o duplex, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R\$6.155,00 (seis mil cento e cinquenta e cinco reais).



3.4.4 Condomínio Residencial Vila Firenze

O Condomínio Residencial Vila Firenze Residence, segundo dados fornecidos pela Construtora JN (2020), está em execução na Rua Jorge Lacerda, 2843 no bairro Centro em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de condomínio residencial desenvolvido pelo grupo A5 Arquitetura, que se subdivide em 196 terrenos, com metragens a de 200m² a 384,74m². O condomínio conta com infraestrutura completa oferecendo em sua área comum os seguintes aspectos: quiosque gourmet, academia, piscina adulto e infantil, brinquedoteca, sala de jogos, quadra poliesportiva e de areia e dois salões de festas. O condomínio tem previsão de entrega para julho de 2020.

Segundos dados fornecidos pela Construtora JN, em sua data de lançamento, em abril de 2019, foram disponibilizados 196 terrenos para venda, com valores começando em R\$179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais) para terrenos com 200m² e R\$273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais) para terrenos com até 230m². Assim, o valor por m² é de aproximadamente R\$895,00 (oitocentos e noventa e cinco reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, percebe-se que o Condomínio Residencial Vila Firenze Residence não tem estratégias projetuais específicas relacionadas à sustentabilidade, segue apenas a questão de arborização. Apesar disso, respeita as normas de acessibilidade, de desempenho e de ergonomia e também adota soluções para o conforto, como alameda principal com vias duplas para melhor locomoção interna e segurança, portaria monitorada 24 horas, portões de ferro e cerca elétrica em todo condomínio, assim como sua posição no terreno tem o melhor aproveitamento quanto à posição solar.

Nos dados fornecidos em fevereiro 2020 também pela Construtora JN, apenas uma unidade de terreno disponível para venda (terreno nº 129 - Anexo 13), com valor de R\$295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), tendo uma área de 207,51m². O valor de m² é de aproximadamente R\$1.422,00 (um mil quatrocentos e vinte e dois reais).

3.4.5 Edifício Affinity

O Edifício Affinity, segundo dados fornecidos pela Construtora JN (2020), está localizado na Rua Mobral, 531, no bairro Maria Luiza em Cascavel - PR. Trata-se de um projeto de condomínio residencial médio/alto padrão desenvolvido pela Construtora JN, sem participação de arquiteto. O projeto arquitetônico foi assinado pela Engenheira Civil Elza Martins de Oliveira Pinheiro – CREA – PR 25411/D. O edifício foi entregue pela construtora em dezembro de 2018.

O prédio subdivide-se em 10 pavimentos, sendo dois subsolos de garagem, o térreo com 12 opções de lazer, sendo elas: hall de entrada, salão de festas, espaço gourmet, terraço com churrasqueira, sala de jogos, brinquedoteca, playground; home cinema, home office, academia, sala de descanso e lavanderia coletiva. Além disso, há mais nove andares tipo, com seis apartamentos por andar, com possibilidade de cinco plantas diferentes, totalizando 54 apartamentos.

A planta tipo A tem 78,70m² de área privativa e duas vagas de garagem, a tipo B tem 74,60m² de área privativa e duas vagas de garagem, a tipo C tem 66,70m² de área privativa e uma vaga de garagem, a tipo D tem 74,60m² de área privativa de duas vagas de garagem e a tipo E tem 89,90m² de área privativa e duas vagas de garagem.

Segundos dados fornecidos pela Construtora JN (2020), em sua data de lançamento em julho de 2016, foram disponibilizados 54 apartamentos para venda, com valores começando em R\$525.600,00



(quinhentos e vinte e cinco mil e seiscentos reais) para apartamentos da planta tipo A, R\$504.900,00 (quinhentos e quatro mil e novecentos reais) para apartamentos da planta tipo B, R\$379.000,00 (trezentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo C, R\$479.800,00 (quatrocentos e setenta e nove mil e oitocentos reais) para apartamentos da planta tipo D e R\$558.800,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil e oitocentos reais) para apartamentos da planta tipo E, variando conforme andar e posição do sol, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R \$6.430,00 (seis mil quatrocentos e trinta reais).

Mediante análise dos dados fornecidos e também com base nas plantas disponibilizadas, não foram encontradas estratégias projetuais específicas relacionadas à sustentabilidade no Edifício Affinity, mas respeita normas de acessibilidade, desempenho e ergonomia e também adota soluções para o conforto térmico e acústico como contrapiso flutuante com isolamento acústico entre os pavimentos, paredes externas em tijolo deitado, paredes contíguas com isolamento acústico, tubulação hidráulica com proteção acústica em lâ de rocha prevenindo ruídos, assim como sua posição no terreno tem bom aproveitamento quanto à posição solar.

Nos dados fornecidos em fevereiro 2020 também pela Construtora JN, restaram disponíveis para venda 23 apartamentos, com valores que começam em R\$489.000,00 (quatrocentos e oitenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo A, R\$479.000,00 (quatrocentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo B, R\$425.900,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil e novecentos reais) para apartamentos da planta tipo C, com um diferencial de duas vagas de garagem – único nessa tipologia -, R\$479.000,00 (quatrocentos e setenta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo D e R\$539.000,00 (quinhentos trinta e nove mil reais) para apartamentos da planta tipo E, variando conforme andar e posição do sol, tendo eles um valor de m², com base na área privativa de cada apartamento, de aproximadamente R \$5.710,00 (cinco mil setecentos e dez reais).

4 ANÁLISES E DISCUSSÕES

Considerando a metodologia apresentada e o problema motivador de pesquisa, os dados levantados foram analisados e apresentados em números e subdivididos em três tabelas de análise, sendo elas: Tabela 1 - com dados do período de lançamento dos empreendimentos; Tabela 2 – com informações referentes a normativas projetuais adotadas e Tabela 3 – com dados do período de Fevereiro de 2020 dos empreendimentos.

Tabela 1: Período de Lançamento dos empreendimentos

Edifício Eleve
Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze
Edifício Affinity N^o de und. Comercializadas
56
22
196
54

Preços de und. Comercializadas R\$160.000,00 – Tipo.
R\$320.000,00



- Duplex. R\$723.195,00 – Tipo;
 R\$1.641.152,00 – Cobertura;
 R\$1.285.860,00 - Duplex. R\$179.000,00 a R\$273.000,00 R\$525.600,00 – A
 R\$504.900,00 – B
 R\$379.000,00 – C
 R\$479.800,00 – D
 R\$558.800,00 – E Tamanho (m² privativo) und. Comercializadas. 49,91m² - Tipo;
 99,82m² - Duplex. 161,83m² - Tipo;
 317,19m² - Cobertura;
 258,51m² - Duplex. Á partir de 200m² a 384,74m² 78,70m² - A
 74,60m² - B
 66,70m² - C
 74,60m² - D
 89,90m² - E Valor do m²
 R\$3.200,00
 R\$4.480,00
 R\$895,00
 R\$6.430,00 Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Tabela 2: Normativas projetuais adotadas

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity

Acessibilidade

X

X

X

X

Desempenho e Ergonomia

X

X

X

X

Sustentabilidade

X

X

Não

Não Conforto: térmico e acústico

X

X

X

X Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.



Todos os edifícios apresentados, como mostra a Tabela 2, seguem normativas projetuais quanto à acessibilidade, ao desempenho, à ergonomia e ao conforto térmico e acústico, como aborda a fundamentação teórica desta pesquisa. Porém, percebe-se que o quesito sustentabilidade não foi adotado por dois empreendimentos, ambos da Construtora JN, sendo eles: Condomínio Residencial Vila Firenze e Edifício Affinity.

Tabela 3: Período de Fevereiro de 2020 dos empreendimentos

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity Nº de und. Disponíveis para venda

12

6

1

23

Preços de und. Disponíveis para venda

R\$200.000,00 – Tipo.

R\$420.000,00

- Duplex. R\$991.045,00 – Tipo;

R\$2.307.870,00 – Cobertura;

R\$1.654473,00 -Duplex.

R\$295.000,00 R\$489.000,00 – A

R\$479.000,00 – B

R\$425.900,00 – C

R\$479.000,00 – D

R\$539.000,00 – E Tamanho (m² privativo) und. Disponíveis para venda

49,91m² - Tipo;

99,82m² - Duplex.

161,83m² - Tipo;

317,19m² - Cobertura;

258,51m² - Duplex.

207,51m² 78,70m² - A

74,60m² - B

66,70m² - C

74,60m² - D

89,90m² - E

Valor do m²

R\$4.000,00

R\$6.155,00

R\$1.422,00

R\$5.710,00 Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Com base nos dados fornecidos, juntamente da análise técnica da autora e fundamentação teórica desta pesquisa para análise quanto a soluções projetuais adotadas será possível o desenvolvimento do IVV e



também quanto a valorização imobiliária.

4.1 RESULTADOS DA ANÁLISE

Este subcapítulo expôs a metodologia de análise aplicada à área de estudo delimitada, para a qual foram definidos cinco parâmetros de análise com base no cálculo do IVV, sendo eles: número de unidades disponíveis para venda no período de lançamento; número de unidades disponíveis para venda até fevereiro de 2020; número de unidades já comercializadas até o período definido como recorte nesta pesquisa; valor do m² no período de lançamento e valor do m² até fevereiro 2020. Os dados advindos desses parâmetros deram base para o cálculo do IVV e no que diz respeito à valorização imobiliária. A velocidade de vendas apresentada nesta pesquisa é a relação de unidades ofertadas no mês de lançamento de cada empreendimento e o número de unidades ofertadas até Fevereiro de 2020, expressada em percentual, assim como o IVV, calculado também em uma relação entre valores do m² no período de lançamento de cada empreendimento até fevereiro de 2020, como mostra a Tabela 4 para então chegar a valorização imobiliária.

Tabela 4: Índice de Velocidade de Vendas e Valorização– aplicado em cada empreendimento analisado

Edifício Eleve

Edifício Country Yard Cond. Res. Vila Firenze

Edifício Affinity N° de und. Disponíveis para venda no período de lançamento

56

22

196

54 N° de und. Disponíveis para venda até Fevereiro 2020.

12

6

1

23 N° de und. Já comercializadas até Fevereiro 2020.

44

16

195

31

IVV (%)

78,57%

72,72%

99,48%

57,40% Valorização imobiliária.

25%

37,39%

77,75%

-11,20% Fonte: Produzido pela autora, com base nos dados coletados para pesquisa.

Com relação aos resultados obtidos durante a análise, verifica-se que empreendimentos desenvolvidos e



planejados junto a profissionais arquitetos tiveram uma valorização de pelo menos 25% e uma velocidade de venda de pelo menos 72,72%. No caso de empreendimento sem participação do profissional, nota-se um declínio em sua valorização de -11,20% e uma velocidade de venda de 57,40%, ou seja, uma velocidade 15,32% mais baixa que os demais empreendimentos analisados. Esses resultados foram obtidos a partir da análise dos dados e da avaliação técnica da pesquisadora.

Após apresentar os dados e a análise, é possível retomar um dos marcos teóricos deste estudo. Para Wood (2001, p. 78), em uma sociedade capitalista, praticamente tudo é mercadoria produzida para o mercado. O autor destaca que o capital e o trabalho são dependentes do mercado para obter as condições da sua reprodução, gerando essa dependência não apenas como um simples mecanismo de troca ou distribuição, mas como o determinante e regulador principal da reprodução social. Nessa lógica capitalista, a arquitetura também é vista como um produto.

Tal concepção mercadológica da área precisa entrar na pauta de discussões. Com base nos dados desta pesquisa, foi possível verificar de forma minuciosa alguns itens que precisam de maior atenção e são pouco comentados. Um deles se refere ao fato de que o desenvolvimento dos centros urbanos está nas mãos de empreendedores desde os primeiros tempos, como indicou Karl Marx (1988), e a participação do arquiteto no meio de produção da cidade como mercadoria de consumo é de fato fundamental para o planejamento e real aproveitamento não apenas do meio urbano e da sociedade como um todo, mas também, como indicou esta pesquisa, é indispensável na elaboração de projetos de qualidade, garantindo uma maior valorização e um considerável aumento na velocidade de vendas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É importante assinalar que este trabalho buscou efetuar um estudo que tivesse impactos não apenas no âmbito acadêmico-científico, mas também no social e profissional, visto que os resultados obtidos ao final do estudo buscam entender qual é o papel do arquiteto no mercado imobiliário. Assim sendo, as considerações realizadas nesta pesquisa podem servir de auxílio para profissionais e também de base de pesquisa, visto que existem poucos estudos sobre o tema. Além disso, intenta-se que, a partir das análises realizadas, possa-se contribuir para que se produzam e projetem edificações que realmente atendam à demanda da sociedade e entenda e melhore o dinamismo da arquitetura e o mercado imobiliário como um todo. Como se constatou, a indústria de imóveis não dá ênfase ao real potencial do arquiteto, uma vez que há carência de debate sobre o tema, o que poderia contribuir para melhoria das concepções e do desenvolvimento de projetos.

O problema que foi levantado para este estudo foi: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário? Estabeleceu-se a hipótese de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece, assim como deseja reduzir custos quanto a erros de compatibilização para obter um significativo aumento na velocidade de venda e na valorização do imóvel. Para que o problema recebesse o tratamento adequado e a hipótese fosse validada ou não, o marco teórico utilizado foi de suma importância, pois norteou as análises empreendidas.

Quanto ao IVV obtido a partir da avaliação técnica da pesquisadora e dos fatores de ponderação, foi possível responder à indagação inicial deste trabalho, a partir da qual nota-se que projetos arquitetônicos de qualidade irão interferir diretamente na valorização e na velocidade de venda de determinado imóvel, além de possibilitar uma significativa melhora na qualidade de vida e do espaço para o cliente final. Percebe-se também que a cidade é o maior bem de consumo; é possível lucrar com ela e com seu crescimento e valorização, mas o papel do arquiteto é evidenciar a importância do planejamento, da



cidade para todos, e desenvolver empreendimentos que atendam a todas as necessidades da população e do entorno onde estão inseridos, sendo essa a chave para um melhor e garantido retorno do que foi investido, visando, não somente ao lucro, mas à sociedade como um todo.

Por fim, com este estudo foi possível constatar a importância de uma análise minuciosa quanto à velocidade de venda de um empreendimento o qual foi projetado e executado com a participação de um profissional da área e assim ressaltar a importância do arquiteto no mercado de produção imobiliária. Nesse sentido, sugere-se como proposição para trabalhos futuros a utilização deste estudo como fonte de referência bibliográfica e metodológica, ampliando-se para o estudo de outros casos, bem como a aplicação desse índice em outros empreendimentos, o que pode permitir realizar um comparativo entre resultados.

REFERÊNCIAS

BARATTO, R. AD Brasil Entrevista: Bjarke Ingels/BIG. ArchDaily Brasil. 2014. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-178048/ad-brasil-entrevista-bjarke-ingels-slash-big>>. Acesso em: 17 ago. 2019.

BOTTON, A. A Arquitetura da Felicidade. Rio de Janeiro: Rocco, 2007.

CALDEIRA, T. P. R. Cidade de muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2003.

CAU/BR, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil. Arquiteto Urbanista e seu Papel Social. CAU/BR. 2013. Disponível em: <<https://www.caubr.gov.br/arquiteto-urbanista-e-seu-papel-social/>>. Acesso em: 17 ago. 2019.

CAU/RJ, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro. CAU/RJ Entrevista o Arquiteto Silvio Colin. CAU/RJ. 2014. Disponível em: <<https://www.caurj.gov.br/entrevista-14/>>. Acesso em 17 ago. 2019.

COLIN, S. Uma introdução à arquitetura. Rio de Janeiro: Uapê, 2000.

CORRÊA, R. L. O espaço urbano. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005.

CURY, V. M. Marx, Engel e as cidades no capitalismo. Anais. 4º Colóquio Marx e Engels, Unicamp, 2005. Disponível em: <<https://www.unicamp.br/cemarx/ANAIS%20IV%20COLOQUIO/comunica%e7%f5es/GT2/gt2m1c3.pdf>>. Acesso em: 20 ago. 2019.

LEFEBVRE, H. A Re-produção das relações de produção. Porto: Escorpião, 1973.

_____. La production de l'espace. Paris: Antrhopos, 2000.

MAHFUZ, E. C. Práticas de Resistencia nas Fissuras da Arquitetura Mercantilista. Revista AU. 2005. Disponível em: <<http://www.au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/137/arquitetura-brasileira-22213-1.aspx>>. Acesso em: 17 ago. 2019.



MARX, K. O Capital. 12.ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

_____; ENGELS, F. A ideologia alemã. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

MONTEIRO, A. L. O Papel da Arquitetura no Mercado Imobiliário Brasileiro. LinkedIn. 2016. Disponível em : <<https://www.linkedin.com/pulse/o-papel-da-arquitetura-mercado-imobili%C3%A1rio-brasileiro-alexandra>>; Acesso em: 15 ago. 2019.

NUNES, C. G. F.; LACERDA, N.. Planejamento urbano, arquitetura e urbanismo: a serviços de uma outra geografia? Revista Sociedade e Estado, vol. 31, n. 02, 2016. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-69922016000500989>; Acesso em: 30 set. 2019.

PEREIRA, P. C. X. A construção da cidade (1872 – 1914). São Paulo: Rima, 2001.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. 2.ed. Novo Hamburgo, RS: Feevale, 2013.

SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. Investigaciones Geográficas, vol. 54, Cidade do México, 2004.

TEIXEIRA, L. P. Metodologias das Pesquisas do Mercado Imobiliário. Banco de dados comissão de economia e estatística - CEE - CBIC. Belo Horizonte, 1999.

TRAMONTANO, M. Apartamentos, Arquitetura e Mercado: Estado das coisas. NOMADS USP: São Paulo, 2006. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/documentos/livraria/A06-arq_aptos_mercado.pdf>; Acesso em: 14 ago. 2019.

VARGAS, H. C.; ARAUJO, C. P. Arquitetura e Mercado Imobiliário. Barueri: Manole, 2013.

VARGAS, H. C. O Projeto de Arquitetura e o Mercado Imobiliário: O caso da cidade de São Paulo. Trabalho apresentado na sessão livre. Tramas da Inclusão: imagem cidade e consumo. Anais. VII Encontro Nacional da ANPUR, Recife, 1997.

WOOD, E. M. A origem do capitalismo. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor