



COMITÊ DE MERCADO

reunião de junho 2011

1

Nota da Reunião de 02 de junho de 2011 na qual foi debatido o tema:

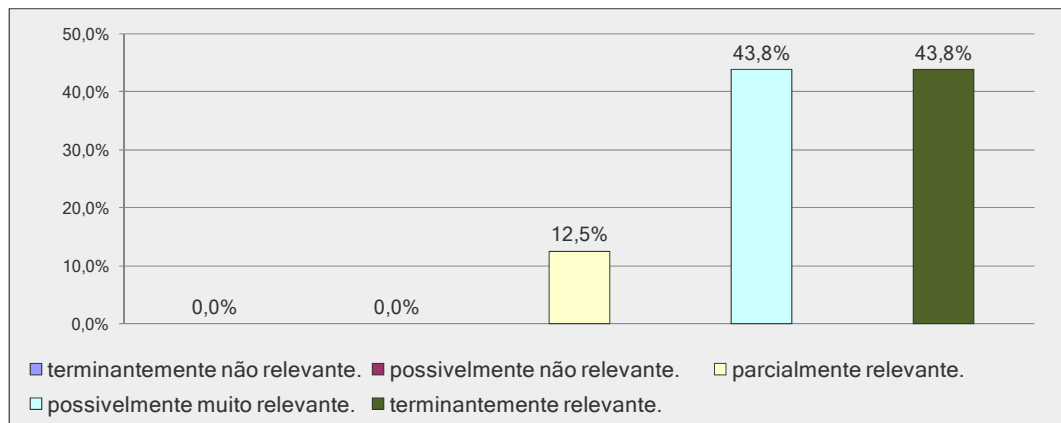
A contribuição dos arquitetos para a melhoria do desempenho dos empreendimentos de real estate, desde os conceitos vinculados aos produtos, até a validação dos produtos junto ao público alvo. Uma discussão tanto dos aspectos positivos da participação dos arquitetos no meio do real estate, até os negativos relacionados com a ausência de uma maior contribuição, ou da contribuição não ser percebida com a necessária profundidade por arquitetos e empreendedores.

Os principais pontos abordados nesta discussão foram (i) a percepção do valor da Arquitetura no produto Real estate, (ii) o que é um bom ou mau projeto arquitetônico de um produto de Real estate, (iii) qual a importância do projeto arquitetônico na formação da paisagem urbana e (iv) a percepção do papel do arquiteto no projeto do produto de Real estate..

Uma enquete prévia ao debate, entre os integrantes do Comitê de mercado, sob os tópicos enumerados nesta nota, apresentou o entendimento sintetizado nos gráficos. *Os membros do Comitê responderam à enquete julgando como é a sua percepção sobre a forma como cada tema é visto no ambiente do mercado brasileiro e não como cada um lê o tema.*

1 – A percepção do valor da Arquitetura no produto de Real estate.

1.1. Qual o papel da Arquitetura no desenvolvimento de produtos de Real estate?





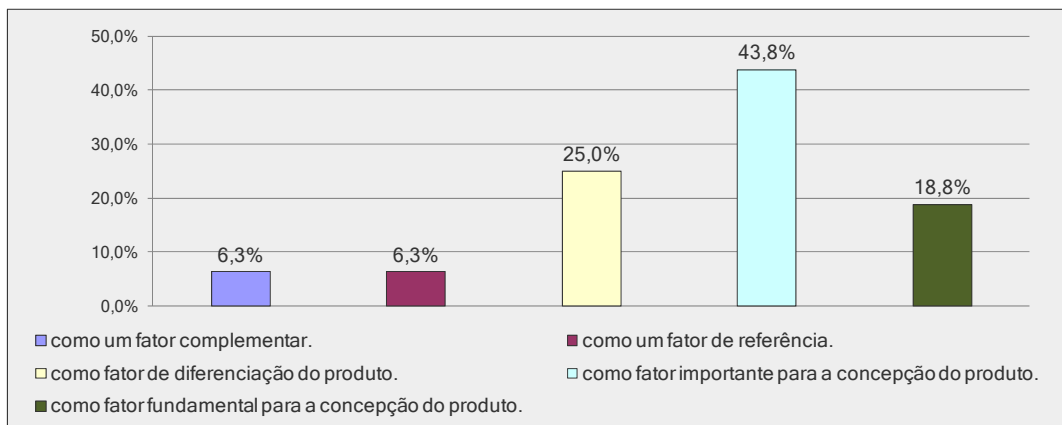
COMITÊ DE MERCADO

reunião de junho 2011

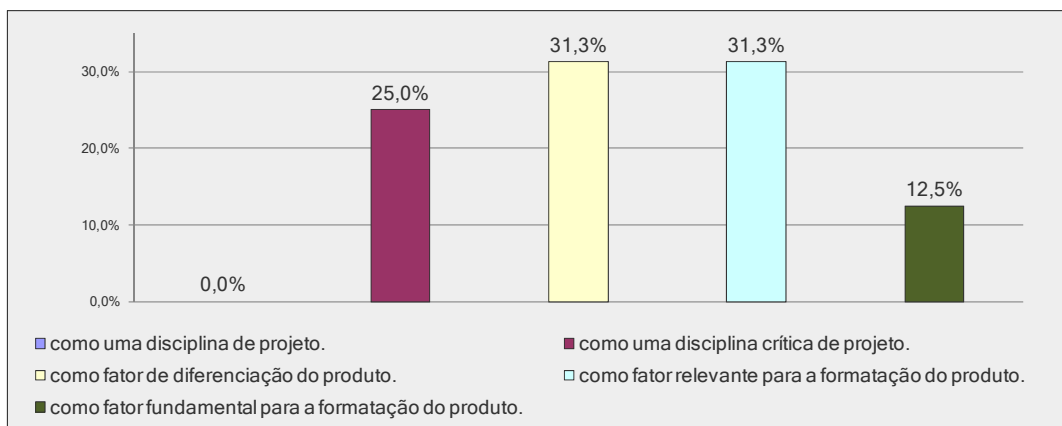
2

1.2 - Como este papel é reconhecido pelas incorporadoras e construtoras?

1.2.1 Na **concepção** do produto



1.2.2 Na **formatação** do produto a partir de uma concepção prévia



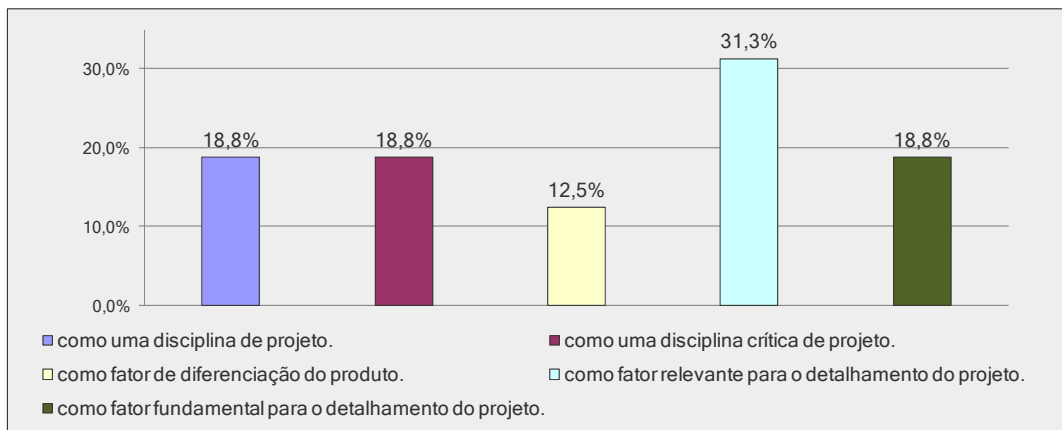


COMITÊ DE MERCADO

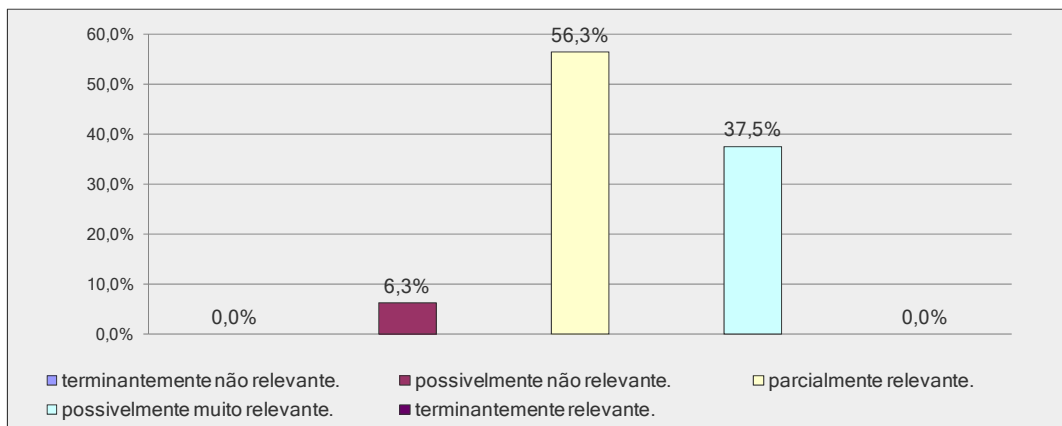
reunião de junho 2011

3

1.2.3 No desenvolvimento do projeto a partir de uma definição prévia



1.2.4 Como fator de inserção no mercado. A marca (logotipo) associada ao processo de comercialização do produto.



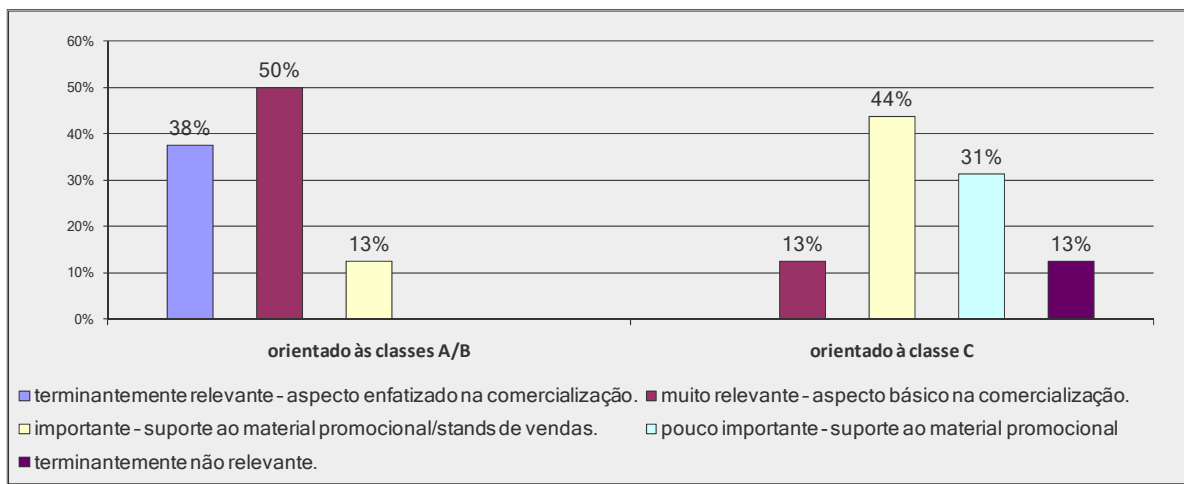


COMITÊ DE MERCADO

reunião de junho 2011

4

1.2.5.– Como é reconhecida a arquitetura de interiores para produtos de real estate orientados às classes A/B? E para a classe C?



A partir da visão dos integrantes do Comitê sintetizada nos gráficos, no debate havido na reunião, foram realçados os seguintes pontos:

- a abordagem dos produtos de Real estate pode ser vista como algo intermediário, no campo de atuação da arquitetura, entre aquela voltada essencialmente para o estabelecimento de marcos simbólicos, tais como museus, e aquela essencialmente racional, orientada para a produção de plantas industriais;
- o papel do arquiteto, neste enquadramento, pode ser visto como muito relevante, com mais ênfase nos projetos de uso comercial, desde a fase da formatação do produto. Apesar disto, este mesmo papel é parcialmente relevante como fator de inserção no mercado. Seu uso no apoio ao processo de comercialização, inclusive em aspectos como a arquitetura de interiores é mais relevante junto aos segmentos das classes A/B do que a classe C;
- a interface do arquiteto com o empreendedor é aspecto crítico neste quadro, posto que partem dele definições conceituais quanto à formatação e desenvolvimento dos projetos. Esta interface torna-se tão mais crítica quanto mais complexo for o produto de Real estate a ser formatado e desenvolvido.



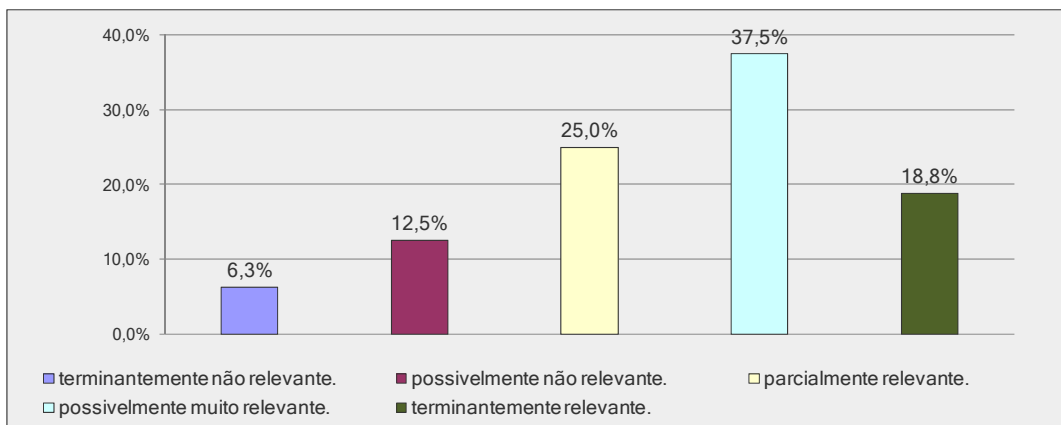
COMITÊ DE MERCADO

reunião de junho 2011

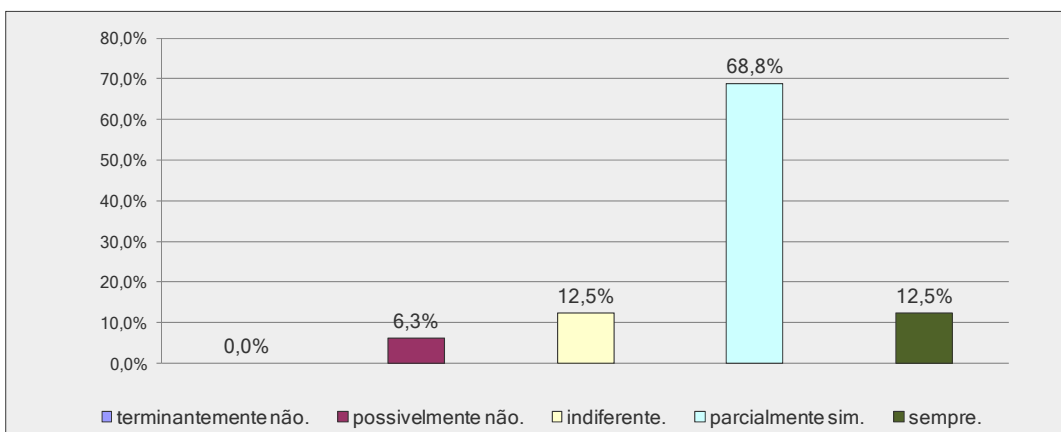
5

2 – O que é um bom ou mau projeto arquitetônico de um produto de real estate?

2.1 Qual a relevância dos aspectos estéticos e culturais no desenvolvimento do projeto de um produto de real estate?



2.2 O projeto arquitetônico é usado na formatação das **soluções técnicas** do produto como um todo?



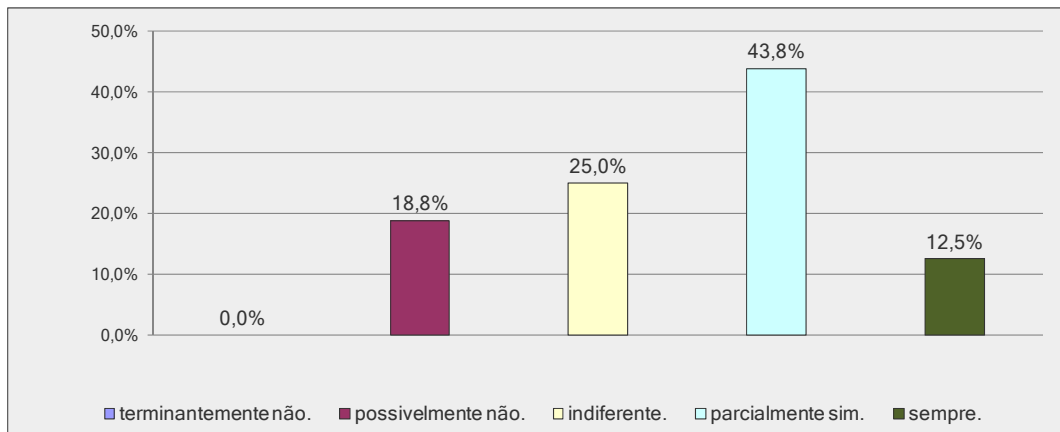


COMITÊ DE MERCADO

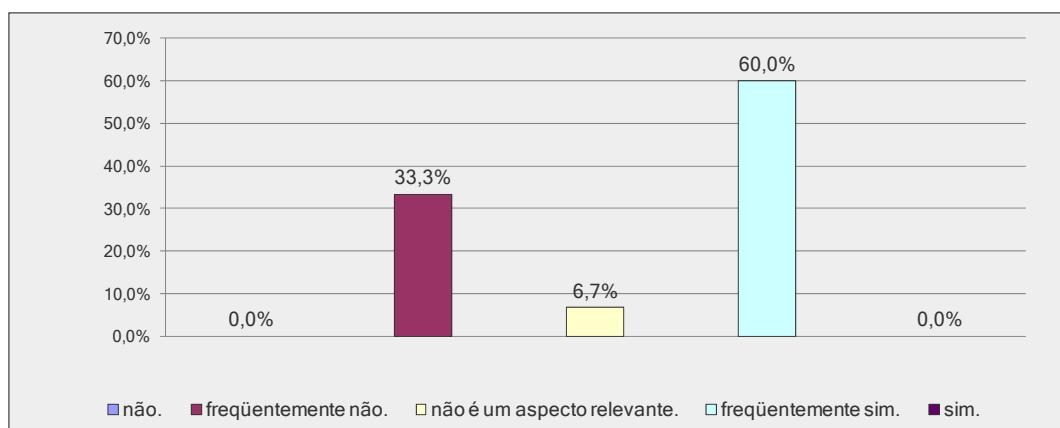
reunião de junho 2011

6

2.3 As soluções arquitetônicas têm sido usadas para estabelecer o **processo de produção** do produto de real estate?



2.4 O projeto arquitetônico tem sido desenvolvido com clareza, qualidade, compatibilização e integração com as especialidades de engenharia?





COMITÊ DE MERCADO

reunião de junho 2011

7

- A visão dos integrantes do Comitê indica a forte influência de aspectos culturais e estéticos no desenvolvimento de projetos, acentuando-se uma também forte influência na formatação de soluções técnicas.
- A influência dos projetos no processo de produção e implantação do produto Real estate já é menos marcante.
- Já a qualidade do projeto arquitetônico quanto à sua clareza e integração com as demais especialidades de engenharia foi objeto de um confronto mais evidente de visões. Embora a maioria entenda que sim, que os projetos arquitetônicos venham sendo conduzidos com clareza e integrados as demais disciplinas de projeto, cerca de 30% dos respondentes afirmaram o oposto. O debate mostrou a necessidade do surgimento de novos escritórios de arquitetura alinhados com as demandas de prazo de gestão de projetos apresentadas pelo mercado de Real Estate.
- Outro aspecto debatido foi a observação de verdadeiras ondas de tendências ou estilos dominantes na formatação de soluções de edificações, com a eventual contradição entre o possível interesse do consumidor *versus* a imposição de estilos dominantes, em particular no segmento residencial.
- A competitividade pela inserção de mercado, na visão dos debatedores, leva a uma ênfase mais equilibrada entre a estética e a funcionalidade e qualidade dos arranjos internos e demanda uma maior presença do arquiteto no desenvolvimento de novos produtos.

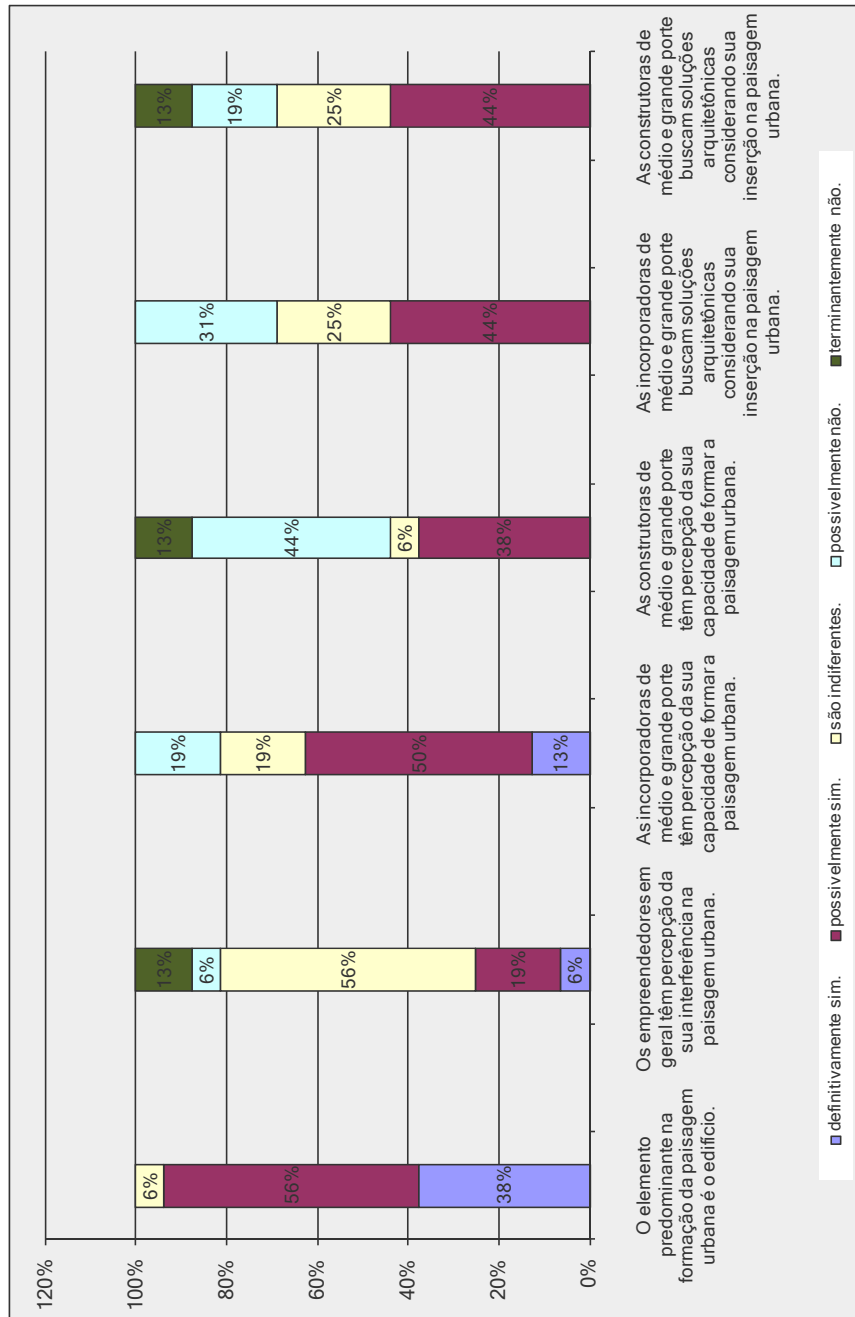


COMITÊ DE MERCADO

reunião de junho 2011

8

3 – Qual a importância do projeto arquitetônico na formação da paisagem urbana?





COMITÊ DE MERCADO

reunião de junho 2011

9

A percepção da importância do projeto arquitetônico e da atuação do próprio arquiteto na formação da paisagem urbana foi objeto de intenso debate dado o consenso entre os integrantes do Comitê quanto à importância do edifício como elemento dominante na formação da paisagem urbana, bem como da falta desta percepção por parte dos empreendedores.

Isto destaca a importância do papel do desenho do produto de real estate, o edifício, na sua vizinhança, no seu entorno. Embora não seja um campo de atuação em grandes escalas, interfere profundamente na formação da paisagem urbana.

Foi destacada a importância da arquitetura de edificações na formação do ambiente de vida, portanto no mercado de real estate como elemento de construção do ambiente.

A enquete mostra que, na visão dos integrantes do Comitê, as incorporadoras de médio e grande porte também têm esta percepção, embora sua ênfase no emprego de soluções que considerem a inserção do edifício na paisagem urbana já seja menos evidente. Já as construtoras de médio e grande porte, na mesma enquete, demonstram uma percepção menos aguda destas questões.

Também se observou uma presença mais atuante dos arquitetos nos dias de hoje do que em décadas passadas. Esta atuação menos marcante do arquiteto no desenho de produtos de real estate teve implicações na formação da paisagem urbana, em particular aquela surgida nas décadas de 70/80 dos anos 1900.

Como ênfases atuais para o desenvolvimento de projetos arquitetônicos de soluções para produtos de real estate observaram-se:

- presença expressiva de condomínios residenciais fechados *versus* o desafio de formatar soluções abertas de uso misto e que proporcionem espaços abertos e integrados entre empreendimentos para o uso do conjunto dos moradores e usuários;
- o desafio de formatar produtos abertos e integrados à cidade *versus* as carências da sua infraestrutura, bem como do aumento de sua densidade de ocupação, em particular de áreas com melhor infraestrutura urbana.



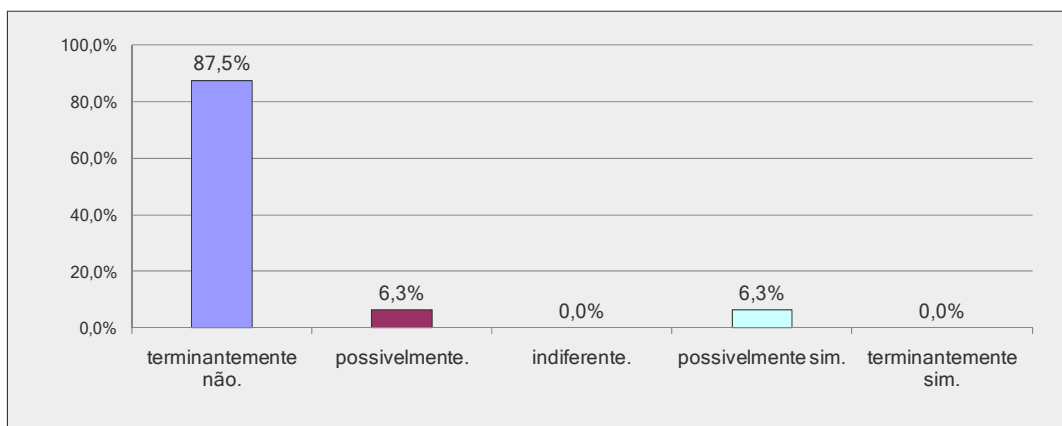
COMITÊ DE MERCADO

reunião de junho 2011

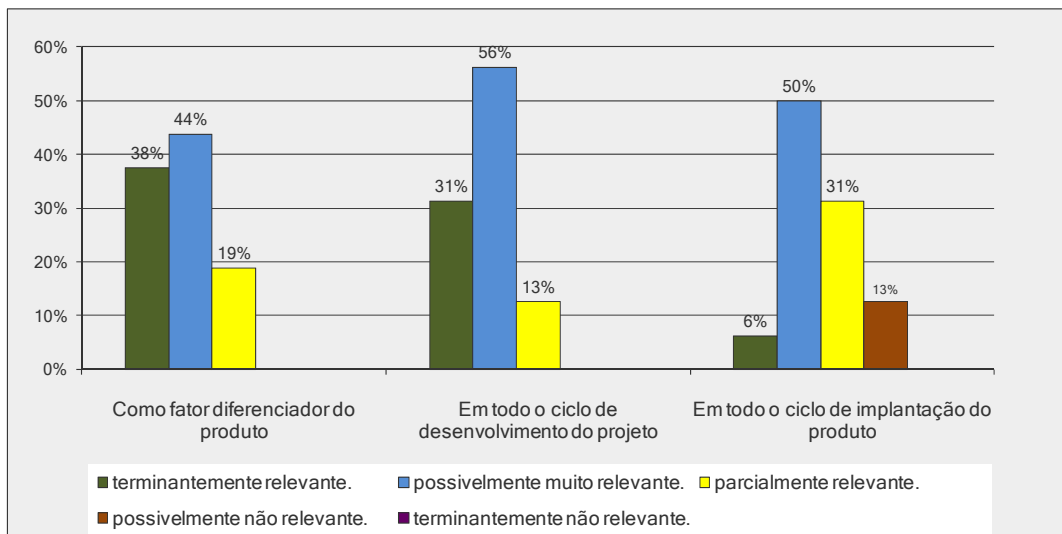
10

4 – A percepção do papel do arquiteto no projeto de um produto de Real estate.

4.1 É concebível um produto de real estate sem arquiteto?

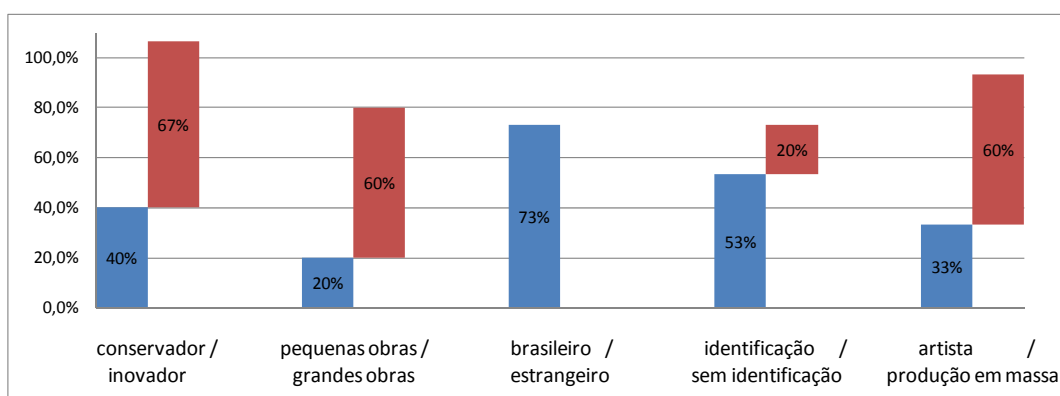


4.2 A presença do arquiteto





4.3 Perfil mais adequado do arquiteto diante da realidade brasileira no real estate



- Foi consenso o entendimento da relevância do papel do arquiteto em todo o ciclo de projeto e implantação do produto de real estate.
- Em face de todos os desafios apontados para a atuação da arquitetura neste mercado, foi enfatizada a necessidade de formar novas lideranças capazes de lidar com este cenário.
- Ficou enfatizado, no debate, o papel do arquiteto como desenvolvedor de soluções, o que o torna, em si, mais importante que uma eventual *griffe*, pois a qualidade do projeto é mais importante que uma eventual *griffe* associada a um dado produto.
- Observou-se a dificuldade na formação e crescimento de novos escritórios de arquitetura, fruto inclusive da pressão de mercado por empresas de arquitetura capazes de acompanhar as necessidades e ritmo de produção de seus empreendimentos.
- O aproveitamento de nichos de mercado pode ser uma forma de proporcionar oportunidades para o crescimento de novos escritórios de arquitetura, bem como a partir da formatação de novas tipologias de produtos e do emprego de novas ferramentas de projeto e design tais como o BIM (*Building Information Modeling*).
- A tendência mais recente de demandar, dos escritórios de arquitetura, soluções integradas para todo o ciclo de desenvolvimento e implantação do produto, bem como o impacto do crescimento do mercado de real estate no mercado de



COMITÊ DE MERCADO

reunião de junho 2011

12

arquitetura e a sustentabilidade do atual patamar de atividades ficam como desafios finais desta atividade no atual cenário do mercado de real estate.

São membros do Comitê de Mercado do NRE-Poli:

Alessandro Olzon Vedrossi; Alex Kenya Abiko; Carlos Terepins; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eliane Monetti; Eric Cozza; Fernando Bontorim Amato; João da Rocha Lima Jr.; José Roberto Machado, José Romeu Ferraz Neto; Marcelo Vespoli Takaoka; Mario Rocha Neto; Pedro Cortez; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio; Sérgio Alfredo Rosa da Silva; e Walter Luiz Teixeira,

sendo esta Nota firmada por todos os seus membros,

na sessão secretariada por Sérgio Alfredo Rosa da Silva, que se encarregou de consolidar, na redação desta nota, o tema tal como foi debatido.