Faculdade Galileu

Arquitetura e Urbanismo

Karen Karoline Silva Carvalho

O arquiteto como incorporador imobiliário

Botucatu

2021

Karen Karoline Silva Carvalho

O arquiteto como incorporador imobiliário

Trabalho de Conclusão de Curso de Arquitetura e Urbanismo apresentado a Faculdade Galileu.

Orientadora: Prof. Dr. Ludmila Tidei de Lima.

Botucatu

2021

DEDICATÓRIA

Dedico primeiramente a Deus, que me deu energia, coragem, sabedoria e outros benefícios para concluir todo este trabalho.

Dedico também aos meus, Vania e Josiel que por um bom motivo me obrigaram a entrar na faculdade e ao meu marido, Joel que se juntou a mim durante esta trajetória e me incentivou a continuar.

AGRADECIMENTOS

A Professora Dr. Ludmila Tidei de Lima pela sua paciência e fundamental orientação neste trabalho.

Aos meus colegas de curso Igor Bebiano, Vanessa Marino, Maria Victoria, Eliandra Franco e Nicole Oliveira pelo companheirismo e amizade que levarei para toda vida.

Aos meus familiares pelo amor, apoio e força incondicional.

Aos profissionais das empresas estudadas Ivone Masteguim, Roberta Souza e Helen pelo suporte e oportunidade de utilizar os dados para elaboração desse estudo.

RESUMO

Este trabalho consiste em uma pesquisa sobre o processo de incorporação imobiliária e o papel do arquiteto neste mercado. O ramo da construção está em constante evolução e para “sobreviver” neste mercado é importante aprimorar sempre, consequentemente, entende-se que atuação do arquiteto como incorporador pode contribuir para a melhoria da qualidade dos projetos arquitetônicos. Foi realizada uma análise com diferentes projetos de incorporadores e empresas de incorporação que atuam na região de Botucatu, Bauru e São Paulo capital, objetivando mostrar a diferença entre projetos que envolvem arquitetos no processo de concepção e àqueles que não envolvem. A metodologia utilizada envolveu pesquisas bibliográficas, revistas, artigos de internet e pesquisa de campo com incorporações reais. Os processos convencionais onde o incorporador tradicional identifica a incorporação como um negócio gerador de lucros, quase sempre o resultado final acaba não tendo qualidade esperada. Considerando a reduzida participação dos arquitetos nos projetos de incorporação tanto no contexto arquitetônico, quanto urbanístico, a proposta apresentada neste estudo pretende demonstrar que é possível desenvolver projetos de arquitetura de qualidade e ao mesmo tempo ter lucro.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Fotografia 1 – Localização do Terreno.....26
Figura 1 - Unidades 03,10 e 15.....28
Figura 2 - Unidades 02,03,04,07,08,0912,13 e 14.....29
Figura 3 - Unidades 01,06 e 11.....29
Fotografia 2 – Localização do Terreno.....30
Figura 4 - Unidade tipo.....32
Figura 5 - Unidade tipo mobiliada.....33
Fotografia 3 – Localização do Terreno.....35
Figura 6 – Quadro de áreas.....37
Figura 7 – Cálculo de áreas.....37
Figura 8 – Custos da obra.....40

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	08
1	O QUE É INCOPORAÇÃO IMOBILIÁRIA?	09
1.1	LESGISLAÇÃO	09
1.2	ROTEIRO DE INCORPORAÇÃO	14
1.2.1	AQUISIÇÃO DO TERRENO	14
1.2.2	PROJETOS E APROVAÇÕES	15
1.2.3	REGISTRO DA INCORPORAÇÃO	15
1.2.4	LANÇAMENTO	17
1.2.5	CONSTRUÇÃO	17
1.2.6	ENCERRAMENTO	18
1.3	ARQUITETO COMO INCORPORADOR IMOBILIARIO	19
2	ETAPAS DE PROJETO DE ARQUITETURA	21
2.1	PROCESSO DE DESENVOLVIMENTO	21
2.2	ESTUDO DE VIABILIDADE	22
2.3	CONCEPÇÃO	22
2.4	PROJETOS ARQUITETÔNICO	23
2.5	COMERCIALIZAÇÃO	24
2.6	REMUNERAÇÃO	24
2.5	CASOS PARTICULARES	25
3	REFERÊNCIA DE PROJETO	26
3.1	CONDOMINIO RESIDENCIAL BOM JESUS	26
3.2	CONDOMINIO RESIDENCIAL SÃO SEBASTIÃO	30
4	PROPOSTA	34
5	CONCLUSÃO	41
	REFERÊNCIAS	42
	ANEXO I - PROJETO CONDOMINIO RESIDENCIAL BOM JESUS	
	ANEXO II - PROJETO CONDOMINIO RESIDENCIAL SÃO SEBASTIÃO	
	ANEXO III – PROJETO PROPOSTO	

INTRODUÇÃO

Um escritório de arquitetura que presta serviço com foco de concepção e desenvolvimento de projetos arquitetônicos, normalmente os clientes variam entre pequenas reformas residenciais, comerciais, desenhos e revisão de projetos, poucos são contratados para acompanhar a obra e raramente um desses projetos são relevantes o suficiente para serem publicados ou concorrerem a premiações.

Embora seja impossível generalizar, o último censo de profissão realizado pelo conselho de Arquitetura e Urbanismo em 2012 mostra que em termos organizativos, 79,33% dos arquitetos não constituíram pessoa jurídica e entre os que constituíram, 75% tem entre 0 e 5 funcionárias. Quanto a atuação, 34% dos arquitetos trabalha exclusivamente com desenvolvimento de projetos, enquanto 15,88% também se dedicam a fiscalização ou direção de obra, e destes, apenas 8,9% também se dedicam a execução das obras.

O objetivo deste trabalho não é analisar o porquê do resultado da pesquisa acima apresentado, o propósito deste estudo é apresentar uma solução arquitetônica de maior qualidade dos espaços, sem prejudicar o sucesso econômico do empreendimento, muito pelo contrário, agregar valor a ele e utilizar isso como um diferencial no mercado.

A analise desenvolvida buscou entender, através pesquisas bibliográficas, revistas, artigos de internet e pesquisa de campo o processo de incorporações reais no contexto das cidades de Bauru, Botucatu e grande são Paulo, quais métodos são utilizados, quais são as etapas necessários para a construção do empreendimento, qual a remuneração do arquiteto, etc.

1. O QUE É INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA?

Para que se possa responder à questão título deste capitulo, alguns conceitos se fazem necessários, especialmente para melhor entendimento desta pesquisa. A Lei de Incorporação - Lei n° 4.591, 16 dez. 1964, traz alguns conceitos de forma bem clara, orientando os profissionais como desenvolver o processo de incorporação. Neste capitulo vamos falar sobre: o que é incorporação, quem pode fazer a incorporação e as leis que abrangem esse processo.

1.1. LESGISLAÇÃO

A Lei de incorporação nasceu da necessidade de regulamentar a atividade, pois o crescimento neste setor aumentou e o processo não era 'seguro' aos adquirentes, ouve casos onde o incorporador veio a falecer ou até mesmo falir e o comprador saiu sem nada pois o bem estava vinculado ao incorporador.

Em seu Art. 28, parágrafo único, a Lei de Incorporação traz o seguinte conceito:

> *Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. (BRASIL, Lei nº 4.591, 16 dez. 1964)*

Então, a atividade de incorporação é o nome de processo do qual o empreendimento será construído.

O incorporador é quem formaliza o registro da incorporação. Tal figura é abordada na Lei de Incorporação, em seu Art. 29, da seguinte maneira:

> *Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. (BRASIL, Lei nº 4.591, 16 dez. 1964)*

No Art. 30, complementa que

> *Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras. (BRASIL, Lei nº 4.591, 16 dez. 1964)*

Definimos aqui que incorporador pode ser tanto uma pessoa jurídica como física, o necessário é que ela seja capaz de fazer a administração do todo, desde a busca do terreno até a entrega das chaves.

A empresa que articula o negócio imobiliário é chamada então de incorporadora. Tal empresa é responsável por realizar o processo de incorporação como um todo, podendo também concretizar o projeto da edificação, desempenhando a função de construtora. Em seu capítulo II, a Lei de Incorporação trata "Das Obrigações e Direitos do Incorporador". Alguns conceitos definidos na Lei serão reproduzidos nesta seção, ao longo da qual discorremos sobre as etapas de uma incorporação.

Após a compra do terreno, as definições do projeto, licenciamento e aprovação, são apresentados os documentos no cartório competente, o incorporador consegue obter o Registro da Incorporação (RI), que é o documento que descreve todas as características construtivas do empreendimento. Este documento tem a validade de 180 dias, podendo ser renovado pelo mesmo prazo, após atualização da documentação arquivada em cartório (Art. 33). A partir de então, pode-se dar início ao processo de vendas das unidades autônomas.

É direito do incorporador fixar um prazo de carência para desistir do empreendimento, já que mercado pode não reagir como esperado com relação ao empreendimento. De acordo com o Art. 34, tal prazo deve constar no Registro de Incorporação (RI), não podendo ultrapassar a validade do mesmo - 180 dias - e sendo improrrogável.

De acordo com os Art. 37 e 38, deverão constar nos documentos de ajuste, se for o caso, que representam os acordos entre as partes, se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal[1] ou se contra os alienantes[2] houver ação que possa comprometê-lo e se for o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições de desocupação.

[1] A certidão de ônus reais é um dos mais importantes documentos exigidos em uma transação de imóveis, mais especificamente, compras. Como o nome mesmo sugere, a intenção é fazer uma busca dos registros de qualquer tipo de ônus que aquele imóvel tenha. Isso garante a proteção do acordo, assegurando que o comprador não terá nenhum problema futuro do qual ele não tinha conhecimento.

[2] A alienação de bens é o ato ou efeito de alienar uma propriedade ou um bem, ou seja, ceder a posse para outra pessoa.

Algumas normas impostas ao incorporador no caso de contrato a prazo e preços certos, quando o preço da construção é irreajustável[3] , determinados ou determináveis[4], e descritas no Art. 43, são apresentadas resumidamente a seguir:

- Informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;
- Responder civilmente pela execução da incorporação;
- Em caso de falência do incorporador e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, os adquirentes serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador;
- É vedado ao incorporador alterar o projeto, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;
- Não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento e nas condições estipuladas;
- Se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar seu andamento, poderá o juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal;
- Em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime de afetação, a assembleia geral poderá, pelo voto de 2/3 dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos.

De acordo com o Art. 44, após a concessão do “habite-se”, deverá o incorporador requerer à averbação da construção, para efeito de individualização e discriminação das unidades.

Apesar da lei n°4.591 definir com clareza como desenvolver o processo de incorporação ao longo dos anos foram criadas outras que vieram a incrementar a lei das incorporações, aperfeiçoando-a e trazendo maiores garantias ao consumidor

[3] que não pode ou não deve ser reajustado, não reajustável.
[4] que se determinou.

A Lei n° 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conhecida como Lei do Distrato, trouxe alguns conceitos complementares à Lei de Incorporação, que já previa a falta de pagamento por parte do adquirente e o desfazimento do contrato, no entendo as consequências desse desfazimento dependeria do que estava previsto em contrato. Dois de seus artigos serão abordados nesta seção para que se possa compreender quando poderá rescindir o contrato por justa causa.

O Art. 35-A, trata a respeito do quadro resumo pelo qual se devem iniciar os contratos, de compra e venda[5], promessa de venda[6]. Tal quadro deve contar com as informações que são apresentadas resumidamente a seguir:

- O preço total a ser pago pelo imóvel;
- O valor da parcela do preço a ser tratada como entrada;
- O valor referente à corretagem;
- Forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;
- Os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato;
- As consequências do desfazimento do contrato, seja por distrato, seja por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador;
- As taxas de juros eventualmente aplicadas;
- As informações acerca da possibilidade, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no Código de Defesa do Consumidor, em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial;
- A prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;
- As informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel;
- O número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;
- O termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se).

[5] Documento público essencial, que contém todo o histórico do imóvel e onde as informações da nova transação serão gravadas.

[6] É necessário que o comprador tenha direito real sobre o imóvel, devendo registrar o contrato de promessa de compra e venda em cartório. Desse modo, garantindo a obrigação futura de que seja transferida a propriedade do bem imóvel ao comprador, mediante pagamento integral do valor da coisa.

A finalidade principal desse quadro resumo é trazer maior clareza e transparência aos negócios que envolve aquisição de imóveis.

O Art. 43-A, determina que a partir da data estipulada contratualmente como prevista para conclusão do empreendimento, o prazo para entrega do imóvel é de 180 dias. Após esse prazo, o adquirente terá direito à indenização pelo tempo de atraso, ou se for o caso, até a resolução do contrato.

Vindo complementar também a Lei n°10.931, de 02 de agosto de 2004, conhecida como patrimônio de afetação, que prevê que o terreno e as acessões objeto da incorporação, serão separados do patrimônio do incorporador.

A lei 10.931/2004 define, em seu Art. 31-A, que:

> *§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. § 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação. (BRASIL, Lei n° 10.931, 02 ago. 2004)*

A finalidade desta lei é separação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador.

Também embasada na lei existem basicamente 2 regimes de construção, por empreitada e por administração, a escolha de cada tipo impacta diretamente no bolso do cliente durante aquisição imóvel e pode ser incluído no contrato com o incorporador ou diretamente entre os adquirentes e o construtor, de acordo com o Art. 48 da Lei de Incorporação.

<u>Construção por empreitada</u>

A empreitada prevê a construção com preço global definido em contrato firmado com o executor da obra, o empreiteiro. O Art. 610 do Código Civil, Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, diz que, “O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais”.

Dentro do regime de empreitada, de acordo com o Art. 55 da Lei de Incorporação, existem 2 tipos de contrato, a preço fixo e a preço reajustável:

> *§ 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irreajustável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas.*
>
> *§ 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato. (BRASIL, Lei nº 4.591, 16 dez. 1964)*

Na empreitada com preço fixo, o valor da construção será irreajustável, independente de variações do custo das obras por quaisquer que sejam as causas. Já na construção a preço reajustável, o valor fixado no contrato será alterado na condição expressamente indicada no documento. Assim, o preço é pré-fixado considerando o valor atual do metro quadrado na região e só pode ser corrigido, no caso dos valores das prestações, por algum índice estabelecido em contrato.

Construção por administração

Na construção por administração, ou "a preço de custo", de acordo com o Art. 58 da Lei de Incorporação, "será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra".

A empresa contratada por esse regime recebe sua remuneração pela administração da construção, cujos os valores e a forma de remuneração varia de acordo com o contrato.

1.2. ROTEIRO DE INCORPORAÇÃO

Entendido o que a Lei prevê como incorporação, vamos falar agora sobre as etapas logicas e cronológicas de uma incorporação.

1.2.1. AQUISIÇÃO DO TERRENO

A etapa de aquisição do terreno acontece quando o incorporador enxerga uma possibilidade de negócio em um terreno em localização de seu interesse. Dentre as atividades que embasam a tomada de decisão pela aquisição do terreno incluem-se a prospecção de terrenos, a pesquisa de mercado, o estudo de viabilidade e a definição do produto.

Durante a prospecção de terreno alguns aspectos precisam ser observados, como: Informação básica e aspectos físicos do terreno, infraestrutura urbana da região e vizinhança.

É preciso atentar também para a localização, considerando a proximidade a vias de fluxo intenso e a comércio e serviços. A relevância desses fatores vai depender da expectativa do público alvo.

Alguns custos que precisam ser considerados incluem dívidas do terreno, como IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e contas em atraso.

A partir de então é elaborado um estudo de massa, para definição do produto, apresentando características como orientação do edifício, número de unidades e pavimentos, tipologia e número de vagas por unidade, áreas verdes e espaços de uso comum, afastamentos obrigatórios, acessos, rampas, entre outras.

O estudo de viabilidade do empreendimento tem o objetivo de definir se a incorporação apresenta viabilidade técnica, econômica e financeira, e se compensa lançar o projeto no mercado.

1.2.2. PROJETOS E APROVAÇÕES

Após a aquisição do terreno, inicia-se a fase de projetos. São contratados, então, arquitetos, engenheiros de estrutura, de instalações, entre outros.

Finalizados os projetos, o próximo passo é o processo de aprovações e obtenção do Alvará de Construção, para dar início à execução das obras. Para isso, o projeto deve estar de acordo com todas as exigências legais, federais, estaduais e municipais, especialmente no tocante à legislação urbanística.

1.2.3. REGISTRO DA INCORPORAÇÃO

A etapa que antecede o lançamento da incorporação é a emissão do Registro de Incorporação. Vimos que é um documento emitido por um cartório de registro de imóveis que permite a comercialização de unidades autônomas, em conformidade com a Lei de Incorporação.

O Art. 32 da Lei de Incorporação aponta os documentos a serem apresentados no cartório competente de Registro de Imóveis, descritos a seguir:

a) Título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
b) Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativos ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
c) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
d) Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes - conjunto de plantas aprovadas pela prefeitura, acompanhadas da cópia do Alvará de Construção;
e) Cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
f) Certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
g) Memorial descritivo das especificações da obra projetada - traz informações como preparação do terreno e fundação, estrutura, cobertura, esquadrias, revestimentos internos e externos, pisos, pintura, entre outras;
h) Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
i) Discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
j) Minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações - traz informações como a destinação, as partes de propriedade exclusiva e as partes comuns, modo de usar as coisas e serviços comuns, a administração do condomínio, entre outras;

k) Declaração em que se defina a parcela do preço - apresenta a forma de pagamento do terreno, conforme acertado com o alienante;
l) Certidão do instrumento público de mandato - trata-se da procuração passada pelo proprietário do terreno ao incorporador, identificando o empreendimento a ser construído;
m) Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência - é o prazo improrrogável em que o incorporador pode desistir do empreendimento;
n) Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos;
o) Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos - acompanhando declaração a respeito da natureza das vagas, se vinculadas aos apartamentos ou não, se demarcadas ou não, se apresenta vagas como unidades autônomas ou não.

1.2.4. LANÇAMENTO

O lançamento é a etapa onde o incorporador apresenta o seu produto - o empreendimento imobiliário - para o mercado, abrindo o processo de vendas das unidades. Registrada a incorporação, pode-se dar início às vendas.

A tabela de vendas vai apresentar para os interessados valores, formas de pagamento, taxa de decoração dos espaços comuns, bem como data prevista de entrega e taxas de correção. O preço definido das unidades precisa corresponder às expectativas do mercado e atender às necessidades do incorporador.

1.2.5. CONSTRUÇÃO

A etapa de construção pode ser iniciada a partir da liberação do Alvará de Construção. Caso necessário, o incorporador pode solicitar o financiamento da construção por meio de agentes financeiros autorizados pelo Banco Central. A execução da obra se dá por meio de contratos de empreitada ou por administração, conforme já mencionado, e pode ser terceirizada ou realizada pelo próprio incorporador, na função

de construtor. A emissão do auto de conclusão de obra, ou habite-se, juntamente com o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) atestam a conclusão da construção.

1.2.6. ENCERRAMENTO

O encerramento ou conclusão da incorporação se dá averbação dos títulos, entrega das chaves e início da garantia das unidades. Nesta etapa ocorre o repasse bancário dos adquirentes que fizerem uso do financiamento para quitação da dívida com o incorporador.

É responsabilidade do incorporador requerer a averbação da construção após expedido o habite-se. Fica o construtor solidário a responsabilidade perante os adquirentes; no caso de omissão de ambos, a averbação pode ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade, segundo o Art. 44 da Lei de Incorporação. É realizada a discriminação das unidades autônomas, recebendo então os adquirentes seus respectivos títulos de propriedade.

A entrega das chaves se dá com a vistoria das unidades. Nessa etapa cabe ao adquirente verificar a conformidade do produto entregue com as especificações do Memorial Descritivo, além de acusar os vícios aparentes, devendo a construtora providenciar os reparos necessários antes da mudança dos novos moradores.

A garantia do imóvel inicia imediatamente após a entrega das chaves. Essa garantia, bem como o prazo para reclamação em casos de detecção de vícios construtivos, é amparada pelo Código Civil, em seu Art. 618, que institui que,

> *Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito. (Brasil, Lei n° 10.406, 10 jan. 2002)*

É importante que os adquirentes atentem ao Manual do Usuário, pois nele constam as orientações a respeito do uso e das manutenções em cada sistema da unidade. O não atendimento às instruções do manual pode levar à perda da garantia, ficando o usuário responsável por eventuais reparos.

1.3. ARQUITETO COMO INCORPORADOR IMOBILIARIO

O desempenho dos arquitetos como incorporador não é exatamente uma nova notícia. Em 1969, o American Institute Of Architects (AIA), instituto que regulariza a pratica dos arquitetos nos Estados Unidos, proibia os arquitetos de trabalhar como incorporadores imobiliários sob a justificativa de proteger seus associados e evitar falência dos mesmos, como a enfrentada pelos pioneiros arquitetos-desenvolvedores John Adams (Londres, 1735-1826) e Charles Bulfinch (Boston, 1763 – 1844). Atualmente, o assunto parece ter chamado mais atenção dos arquitetos, principalmente devido a possibilidade de altos ganhos financeiros e maior controle do processo construtivo como um todo.

Quando se fala em “arquiteto como incorporador” o nome Jonathan Segal se destaca, o arquiteto-incorporador de San Diego que vem realizando o curso “Architect as Developer” de capacitação de arquitetos para a “nova função”. Segundo ele, ao se tornar um incorporador imobiliário, o arquiteto tem a possibilidade de

> *[...] se tornar o proprietário, eliminando o cliente e o empreiteiro do processo de design e construção. O arquiteto então ganha controle total para criar melhores ambientes urbanos para a comunidade, assim como alcançar a satisfação financeira. (SEGAL,Jonathan. Architect as Develope,2021)*

No processo de incorporação imobiliária, vimos que na maioria das vezes, estão envolvidos, além do incorporador, o proprietário do terreno, a construtora, o corretor imobiliário, dos compradores (investidores ou residentes) e o projetista.

Quando a incorporação é feita desse jeito convencional, onde o incorporador e o arquiteto são pessoas diferentes, percebe-se que embora o projeto arquitetônico seja exigido para o registro da incorporação, aos olhos do incorporador esse aparece como um custo da incorporação, sendo interessante contratar aquele profissional que oferecer o menor preço. Hoje, a maioria dos arquitetos trabalha exclusivamente no projeto final do processo de desenvolvimento. E é do conhecimento comum que o valor líquido dos serviços de arquitetura no valor total de um projeto chega a uma porcentagem muito pequena e quando acrescentamos isso a reclamação de não ter o controle total de um projeto, fica claro o porquê de o arquiteto escolher trabalhar como incorporador, pois além de aumentar seus ganhos financeiros ele terá total autonomia no que diz respeito ao desenvolvimento do projeto.

> *Além do que o arquiteto é treinado para pensar em termos de criação de lugares, em vez de criar objetos separados de seus arredores, ele trabalhando como incorporador analisa como um projeto pode se encaixar e se relacionar com seu contexto, garantindo benefícios de longo prazo para si mesmo, seus clientes e os bairros ao seu entorno, pois são ensinados a compreender o urbanismo e reconhecer áreas com potencial de desenvolvimento, podendo até mesmo, por exemplo, ver uma oportunidade real em um terreno baldio que não parece oferecer nenhum valor para o olho destreinado.(Architectural Desinschool, 2021)*

A experiência trazida pode ter um impacto significativo no resultado financeiro de um projeto pelo simples fato de poder criar espaços de qualidade com orçamentos limitados. Outro ponto interessante e que o arquiteto que trabalhando como incorporador imobiliário têm maior probabilidade de considerar soluções inovadoras e criativas; soluções que os desenvolvedores comuns podem ignorar ou rejeitar.

Em entrevista para a revista AU, após ser questionado se a solução para o crescimento das cidades seriam os arquitetos se transformarem em incorporadores, Otávio Zarvos diz:

> *Acho que sim, embora esse profissional não esteja preparado. Os arquitetos têm de se preparar, mas acredito que a única solução seja essa. Porque isso nunca vai vir das grandes incorporadoras. Se o arquiteto comprar um terreno e decidir construir um prédio, vai ser muito melhor do que a média. Se será bem-sucedido, não sei. Porque é preciso ver as outras disciplinas envolvidas, não apenas o projeto. E isso chega na formação desses profissionais, que muitas vezes são incapazes de tocar uma obra. Muitos não conseguem nem orçar ou fazer um planejamento. A maioria fica nesse negócio mais caseiro. Acho péssima ideia a pessoa que sai da faculdade para montar um escritoriozinho, juntar-se com um amigo. O cara deveria ir para um escritório grande, aprender como funciona. Tem cronograma, prazo de entrega, uma série de organizações importantes. Depois, se ele quiser dar o voo solo, beleza. (ZARVOS,Otavio. Idea!Zarvos,2021)*

2. A ETAPA DE PROJETO DE ARQUITETURA: A QUALIDADE DOS PROJETOS E O IMPACTO NO CUSTO

Este capitulo tem como base a análise da entrevista com a arquiteta Ivone Masteguim que trabalhou em incorporadoras e hoje trabalha desenvolvendo estudo de viabilidade para as mesmas, a arquiteta Helen que trabalha como incorporadora na empresa Bild Desenvolvimento Imobiliário e Vitta Residencial e a engenheira Roberta que trabalha diretamente fazendo incorporações.

Discutimos o ponto de vista sobre o processo de incorporação e sua relação com os demais profissionais envolvidos na cadeia produtiva do setor.

Durante a conversa foram abordados alguns pontos como:

- Estudo de viabilidade: sua relação com o projeto, relevância do arquiteto a concepção;
- Processo de projeto: coordenação de projetos complementares, queda na qualidade das construções, envolvimento na obra;
- Comercialização: o arquiteto não participa;
- Remuneração: desvalorização do projeto;
- Casos particulares: arquiteto como incorporador/arquiteto participando da incorporação, na opinião dos entrevistados.

2.1. PROCESSO DE DESENVOLVIMENTO

O processo de desenvolvimento é fundamental para reduzir os riscos de falhas, e controlar todas as etapas envolvidas para garantir a qualidade dos resultados.

ETAPAS	PARTICIPAÇÃO DO ARQUITETO
Concepção	Estudo de viabilidade
Elaboração de planejamento técnico, econômico financeiro e comercial	Projeto arquitetônico e coordenaçãc
Comercialização do empreendimento	Não participa
Construção	Assistência na execução
Entrega	Não participa
Analise dos resultados	Não participa

2.2. ESTUDO DE VIABILIDADE

O estudo de viabilidade consiste em uma série de estudos que permite o incorporador analisar o potencial do empreendimento, a quantidade de investimento necessário, a dificuldade na realização, a expectativa de lucros e o retorno final, com o mínimo de riscos possíveis. Um estudo de viabilidade completo engloba tanto a atividade dos arquitetos, mas também uma série de estudos econômicos e financeiro a fim de atestar a viabilidade daquele empreendimento como um negócio lucrativo.

Para o arquiteto o estudo é o dimensionamento da quantidade de unidades habitacionais possíveis a serem construída. Nele e feito um estudo espacial do terreno, com base na legislação urbana vigente, a fim de estimar a quantidade de apartamentos possível a ser construído naquele local já pensando em questões como orientação dos apartamentos, quantidade de vagas, torre de circulação vertical e esboço da planta baixa e com essa base é desenvolvimento o estudo financeiro, por isso este estudo deve possuir uma forte base real.

2.3. CONCEPÇÃO

A uma série de fatores a serem definidos para o empreendimento que vão nortear todo o processo. Deve se pensar o porquê da localização, faixa de renda dos possíveis clientes e seus perfis, etc... Isso vai nortear desde a concepção da planta até a área de lazer do condomínio, o tipo de revestimento a ser usado ou a quantidade de vagas para cada apartamento.

Esse é um momento muito importante para desenvolvimento e pode determinar o seu sucesso ou fracasso. Enquanto no estudo de viabilidade se trabalha os dados quantitativos é na concepção que se discute primeiros aspectos quantitativo do empreendimento, onde se analisa os custos de modo que o valor de venda seja adequado a realidade do consumidor.

2.4. PROJETO ARQUTETÔNICO

Para a discussão sobre o desenvolvimento de projeto, gostaria de destacar algumas definições segundo a NBR 13532 (ABNT, 1995), um projeto arquitetônico é dividido da seguinte forma:

- Levantamento de dados (LV-ARQ);
- Programa de necessidades (PN-ARQ);
- Estudo de viabilidade (EV-ARQ);
- Estudo preliminar (EP-ARQ);
- Anteprojeto (AP-ARQ);
- Projeto Legal (PL-ARQ);
- Projeto básico de arquitetura (PB-ARQ);
- Projeto de execução (PE-ARQ);

Desta as três primeiras fases já foram citadas. Grosso modo essas etapas são as tradicionais no desenvolvimento de qualquer projeto e são iguais em todos os escritórios e construtoras, tendo pequenas variações de acordo com casos em particular.

No estudo preliminar é onde acontece a tradução dos conceitos desenvolvidos na fase anterior, onde se desenvolve as primeiras ideias de sistemas construtivo, acesso, distribuição espacial do programa de necessidades, instalações e materiais de acabamento.

O anteprojeto é desenvolvido como uma evolução do estudo preliminar onde acontece um maior desenvolvimento técnico e de detalhamento dos elementos construtivos que permitem uma estimativa dos custos e dos prazos da obra.

O projeto legal apresenta informações técnicas exigidas pelos órgãos de aprovação (municipalidade, bombeiros, etc.).

Já o projeto de execução consiste no desenvolvimento detalhado das informações necessárias para a construção do edifício, é o projeto que vai para o canteiro de obras para ser executado.

2.5. COMERCIALIZAÇÃO

Uma vez finalizada a etapa de projeto, parte-se para elaboração do material de venda. São desenvolvidos folders, sites, outdoors ou algum material publicitário mais elaborado, onde todos têm como destaque as ilustrações realistas de arquitetura, conhecidas como render, representando o edifício ou parte dele.

A presença dos arquitetos nesse processo, nem sempre é solicitada, no entanto, é fundamental porque por mais que o projeto esteja desenvolvido, muitos detalhes podem passar desapercebidos pelo profissional de desenvolvimento das imagens, e isso requer uma revisão constante dos arquitetos, por ter um melhor domínio sobre o resultado final e acaba evitando que as imagens apresentem incoerências com o projeto desenvolvido.

Essa é uma etapa muito sensível porque o empreendedor deve ter muito cuidado com o que apresenta, pois as imagens devem corresponder exatamente ao que vai ser construído pela questão do direito do consumidor, muitas vezes o cliente compra o apartamento na planta, baseado apenas nas imagens apresentadas e espera que a execução seja perfeitamente igual à imagem.

2.6. REMUNERAÇÃO

A principal dificuldade dos arquitetos sobre o mercado de trabalho é a remuneração, pois os últimos anos tem existido um aumento na quantidade de trabalho e responsabilidade, mas o valor dos honorários não acompanhou esse aumento.

E quando se trata de incorporação imobiliária em alguns casos o arquiteto já é visto como um parceiro no processo, mas na maioria deles o arquiteto ainda é meio que, quase que um insumo. Isso significa comparar o projeto com cimento ou tijolo, como um produto em que você pode orçar com diversos fornecedores e escolher o mais barato. Simbolicamente, isso significa uma desvalorização intelectual do trabalho do arquiteto.

Embora ele não seja visto como um parceiro, ainda sim o escritório de arquitetura enxerga que possui um papel importante no processo de desenvolvimento do

empreendimento e tem capacidade de obter um melhor recebimento pelo trabalho prestado.

2.7. CASOS PARTICULARES

Na opinião da Ivone o arquiteto não tem condições financeira para ser um incorporador, ela acredita no modelo de incorporação onde o arquiteto seria contratado pela incorporação, prestando serviços de estudo de viabilidade e/ou projeto arquitetônico.

A Roberta acredita que arquiteto pode sim ser o incorporador, seguindo o modelo de trabalho onde os clientes ainda serão os donos das unidades o que viabiliza a construção através do pagamento, a diferença é que o arquiteto estará à frente do processo, e não será apenas um fornecedor, é claro que com isso ele recebera responsabilidades maiores, porem isso permitirá uma participação mais forte do arquiteto dando a ele a possibilidade de elaborar um melhor projeto, pois terá o controle sobre a relação entre qualidade e custos do empreendimento. No entanto, para começar o arquiteto terá que encontrar pessoas com a faixa de renda mais elevada, pois é preciso que a pessoa pague pelo apartamento com seu próprio dinheiro e em um período relativamente curto.

A Helen concorda com a Roberta e acredita que é de suma importância, o arquiteto tem o olhar técnico que as outras áreas não tem (como a área de Novos Negócios, por exemplo) e com isso consegue embasar melhor o projeto e as melhores formas de se aprovar dentro dos órgãos competentes.

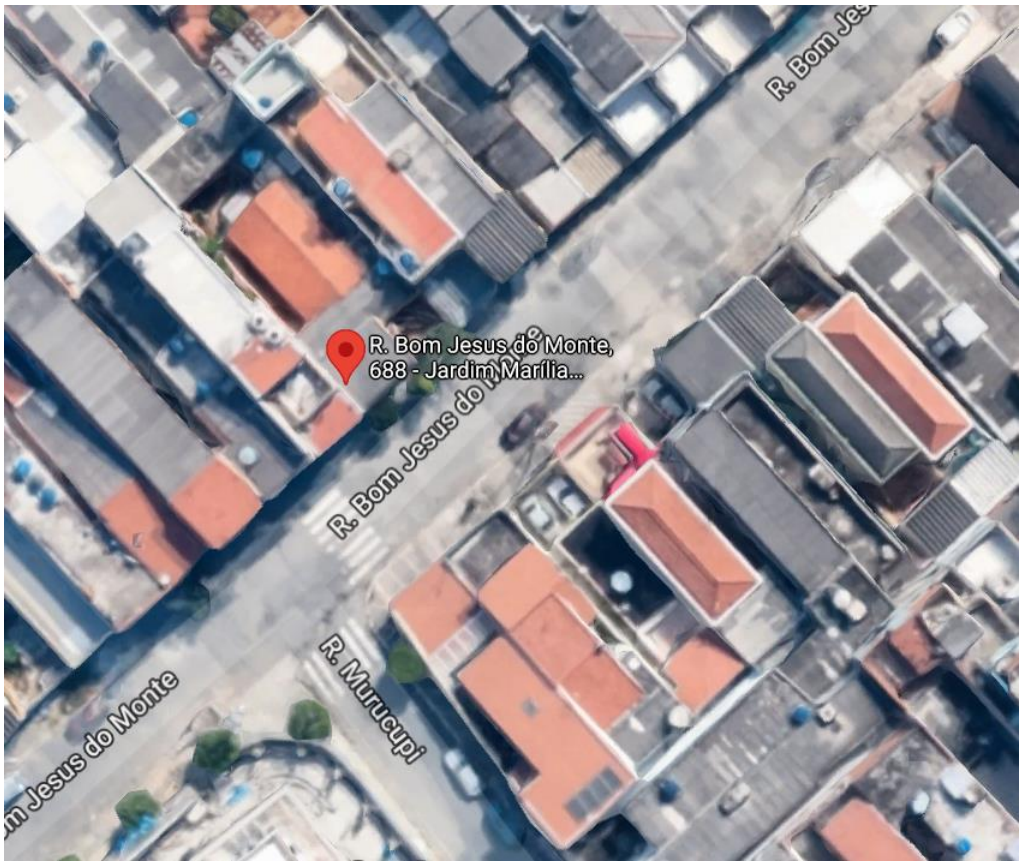
3. REFERÊNCIA DE PROJETO

Este capitulo tem como base a análise de projetos de incorporação imobiliária, aqui será relatado o processo de desenvolvimento de cada empreendimento, bem como a identificação dos diferentes agentes envolvidos neste processo, com o intuito de comprar as diferentes percepções ao longo deste desenvolvimento.

3.1. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOM JESUS (ANEXO I)

A primeira referência de projeto é o Condomínio Residencial Bom Jesus, localizado na Zona Leste de São Paulo, Rua Bom Jesus do Monte, nº688, Sub. Distrito Vila Matilde, bairro residencial, pouco verticalizado e muito conhecido por seu clima tranquilo. Tratava-se de terreno plano com medida de 10x25, 250m², perto de várias facilidades consideradas essenciais no dia a dia, como supermercados, bancos, padarias e lojas, com principal via de acesso a Radial Leste que cruza todo o eixo leste da cidade até o centro da capital.

Fotografia 1 – Localização do Terreno



FONTE: Imagem Google 2021

Na fotografia 1 encontra-se o terreno localizado Rua Bom Jesus do Monte, nº688, Lote 33, Quadra 17 no Jd. Marilia, Sub. Distrito Vila Matilde.

Proprietário; Incorporador; Construtora e Entidade Organizadora, Eng. Roberta Souza da Biosmart construtora e incorporadora LTDA, localizada na Capital de São Paulo, Rua Antonio Bitencourt, 345, Vila Prudente, no mercado a um ano e meio, foram colhidas as seguintes informações:

A. TERRENO;

Para escolher o terreno dessa obra foi levado em conta as seguintes considerações 1°. terreno plano; 2°. empreendimento de porte intermediário. A escolha do terreno levou em consideração os investimentos necessários para a implantação do empreendimento de modo que esses não fossem tão altos. Após a escolha do terreno os dados são enviados para a empresa que faz o estudo de viabilidade de projeto, eles passaram as seguintes informações:

IMOB - Relatório Preliminar de Quantificação de Unidades.

- Estimativa de área construída do empreendimento: aproximadamente 900,00m²;
- Pavimentos: aproximadamente de 02 à 03 pavimentos;
- Empreendimento com elevador/plataforma: não;
- Quantidade de unidades: aproximadamente de 16 à 18 unidades;
- Área das unidades: média de 38m2;
- Tipologia das unidades: sala estar, sala jantar, cozinha, 01 banheiro, 02 dormitórios(s), área de serviço (lavanderia);
- Vagas de auto: o empreendimento não possui garagem;

B. PROJETO

Com essas informações em mãos é iniciada a conversa com o dono do terreno, pois é possível falar em valores, o negócio sendo fechado volta para a empresa que fez o estudo e viabilidade e os mesmos fazem o projeto arquitetônico (apesar de não ter um arquiteto) para fazer o projeto arquitetônico é levado em conta o público alvo e a região

que é 1° Se enquadrar no Programa Casa Verde Amarela, 2° Não ter garagem porque acaba encarecendo a estrutura e passa ônibus na porta.

O projeto estando pronto é desenvolvido do 3D “material visual” e disponibilizado para o corretor.

C. RESULTADO

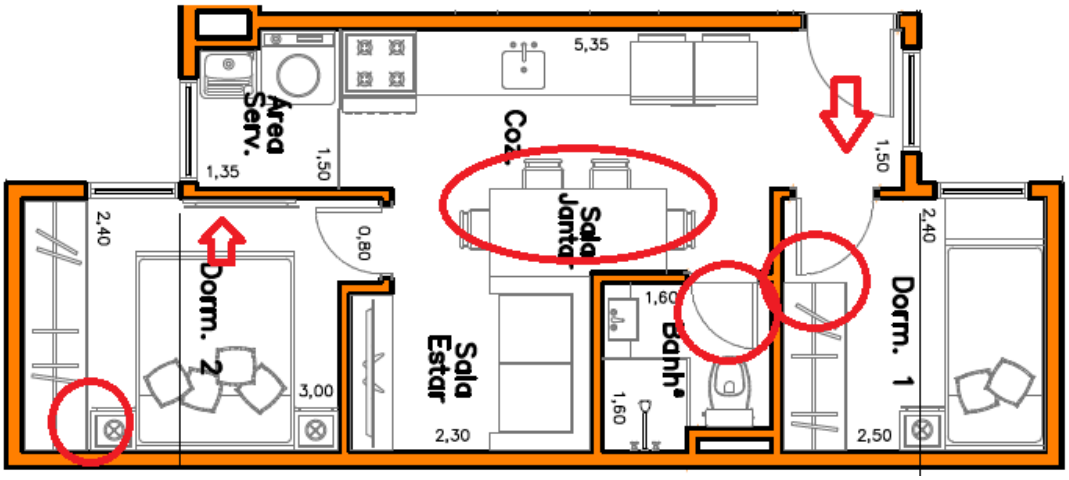
Neste empreendimento foram produzidas 19 unidades, 4 unidades ficam com o dono do terreno, 1/3 da obra é disponibilizada para investidores as demais são vendidas para lucro do incorporador, porem nesta obra infelizmente ocorreu um prejuízo de aproximadamente R$78.000,00 por causa de um mau gerenciamento e a contratação de uma mão de obra ruim.

E ficou como aprendizado que além dos projetos exigidos pela prefeitura, corpo de bombeiro, e outros órgãos reguladores é importante também fazer um laudo de vizinhança com informações de como estavam as casas ao redor do terreno antes de iniciar as obras pois, muitas das vezes acontece desses vizinhos culpar a obra por patologia que já estavam na casa antes dela.

D. ANALISE

Analisando a planta do empreendimento notei algumas falhas,

Figura 1 – Unidades 03,10 e 15



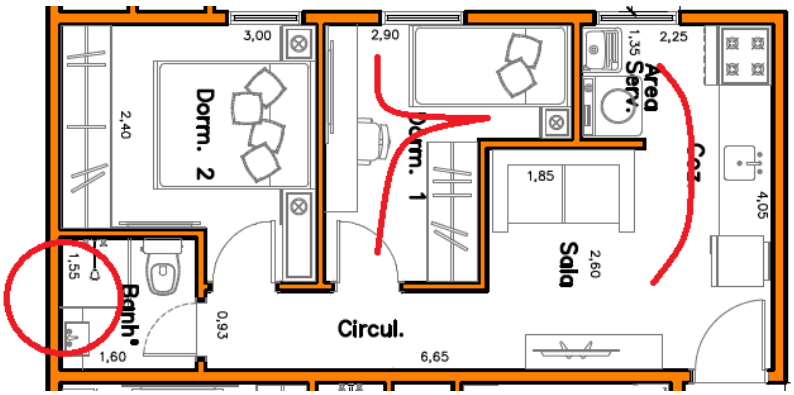
como por exemplo a porta de entrada que abre em frente ao dormitório1, o layout deste mesmo dormitório que só é possível com moveis planejado, a porta do banheiro que abre para cozinha, a mesa da sala de jantar que se alguém sentar atrapalha a circulação e isso também acontece no dormitório2 que a cama parece grande demais para o ambiente.

Figura 2 – Unidades 02,03,04,07,08,09,12,13 e 14



Também tem essa porta de entrada que você entra fecha e depois sai, e novamente os assentos que se alguém sentar na mesa não dá pra sentar no balcão, a circulação da cozinha que só permite uma pessoa trabalhado nela e a janela do quarto que está na área de serviço ou a da área de serviço está no quarto, não consegui definir.

Figura 3 – Unidades 01,06 e 11

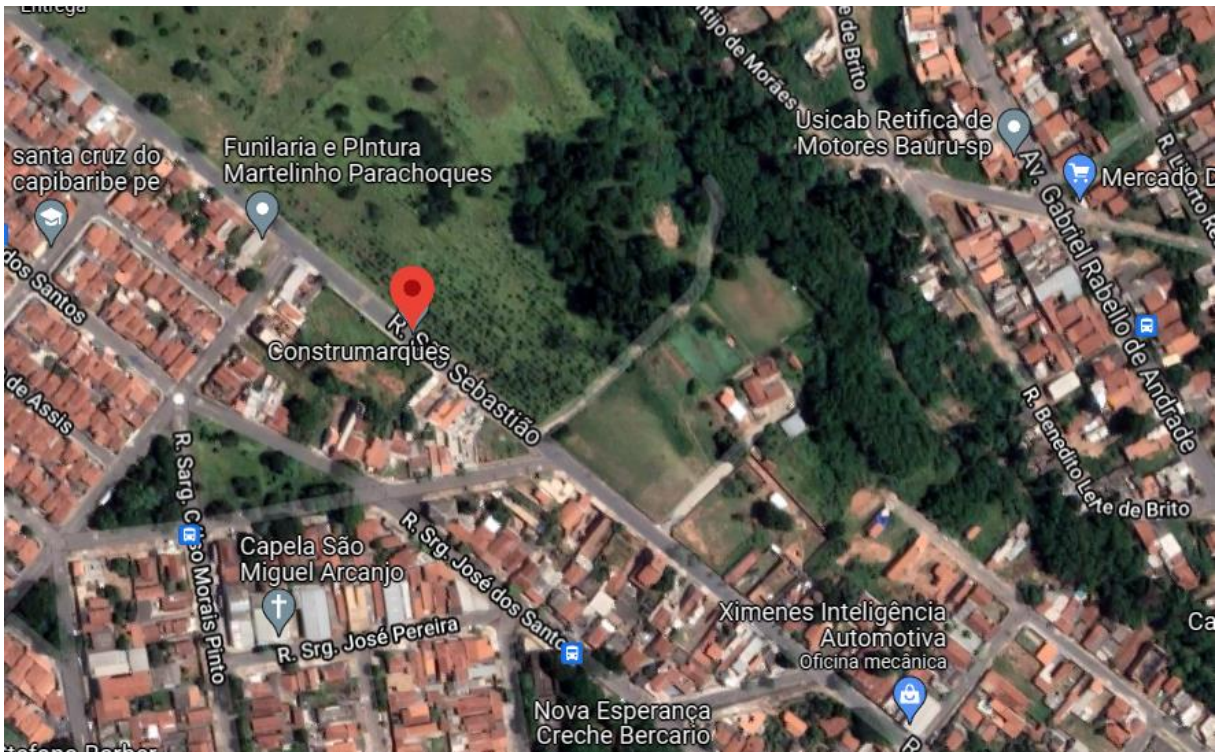


Aqui temos um banheiro sem ventilação, um dormitório desajeitado e novamente uma cozinha com a circulação ruim.

3.2. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO SEBASTIÃO (ANEXO II)

A segunda referência de projeto é o Condomínio Residencial San Sebastian, localizado na cidade de Bauru, Rua São Sebastião, nº0, Jardim da Grama, bairro residencial, pouco verticalizado. Tratava-se de terreno de 30.308,15m², e o condomínio conta com 2 quadra, piscina, playground, salão de festa e 6 quiosques com churrasqueira para uso dos residentes.

Fotografia 2 – Localização do Terreno



FONTE: Imagem Google 2021

Na fotografia 2 encontra-se o terreno localizado Rua São Sebastião, nº0, Jardim da Grama, Bauru-SP.

Incorporador; Construtora e Entidade Organizadora, Vitta Residencial Bru Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, a empresa atua a 10 anos no mercado, ao todo já lançou mais de mais de 20 mil unidades nas 14 regionais Vitta, sendo elas: Araraquara, Bauru, Botucatu, Campinas, Franca, Jaboticabal, Piracicaba, São José do Rio Preto, Serrana, Sertãozinho, Sorocaba, Ribeirão Preto, Uberaba e Uberlândia. Em conversa com a Arq. Helen do departamento de incorporação da empresa foram colhidas as seguintes informações:

Para melhor entendimento do processo incorporação desta empresa é importante explicar que tudo é dividido por setores dentro da empresa. Equipe de Viabilidade, Equipe de Novos Negócios (responsável resumidamente, pela análise e monitoramento do mercado, mapeamento de oportunidades, reuniões com clientes, apresentação de soluções e, principalmente, negociação e fechamento de negócios) e Equipe de Incorporação, e a única equipe que não possui arquitetos é a de novos negócios.

A. TERRENO

Para a escolha do terreno é levado em conta a localização, a carência de empreendimentos verticais no local, o tamanho da gleba/lote e os possíveis custos que essa incorporação terá. No caso do empreendimento em especifico os proprietários do terreno procurou a empresa para fazer a incorporação, foi feita a comprovação da necessidade de um empreendimento no local, e eles contaram com a vantagem de que a permuta foi 100% física (não foi pago em dinheiro para os donos do terreno, foi pago em unidades) isso normalmente depende de cada contrato, uns são em permuta física e outros em permuta financeira, ocorrendo tambem de ser ambas em um mesmo contrato.

B. PROJETO

Com o negócio fechado é iniciado a etapa de projeto, é levantado em conta os diretrizes de projeto aprovados para financiamento do Programa Casa Verde Amarela, pois o público alvo pertence a Faixa 2 (Famílias com renda bruta de até R$ 4.000,00) e 3 (Famílias com renda bruta de até R$ 7.000,00).

O projeto estando pronto vai para o setor de incorporação onde é feita toda a documentação, estando tudo certo é feita a comercialização através de Houses de Vendas montadas na cidade que se está incorporando, pois eles não trabalham com imobiliárias.

C. RESULTADO

Este empreendimento ainda está em andamento serão produzidas 600 unidades, dos 54 donos cada grupo de 4 ficara com 1 unidade as demais serão vendidas e a empresa incorporadora terá uma margem de lucro de 20% sobre tudo, porem essa porcentagem é variável para cada empreendimento dependendo, do nº de unidades habitacionais, se foi incorporado como condomínio com doação, lote ou loteamento.

D. ANALISE

Analisando a planta do empreendimento nota-se que os ambientes são pequenos, porém estão todos dentro das dimensões mínimas prevista no decreto nº 12.342, de 27 de setembro de 1978.

Figura 4 – Unidade tipo.

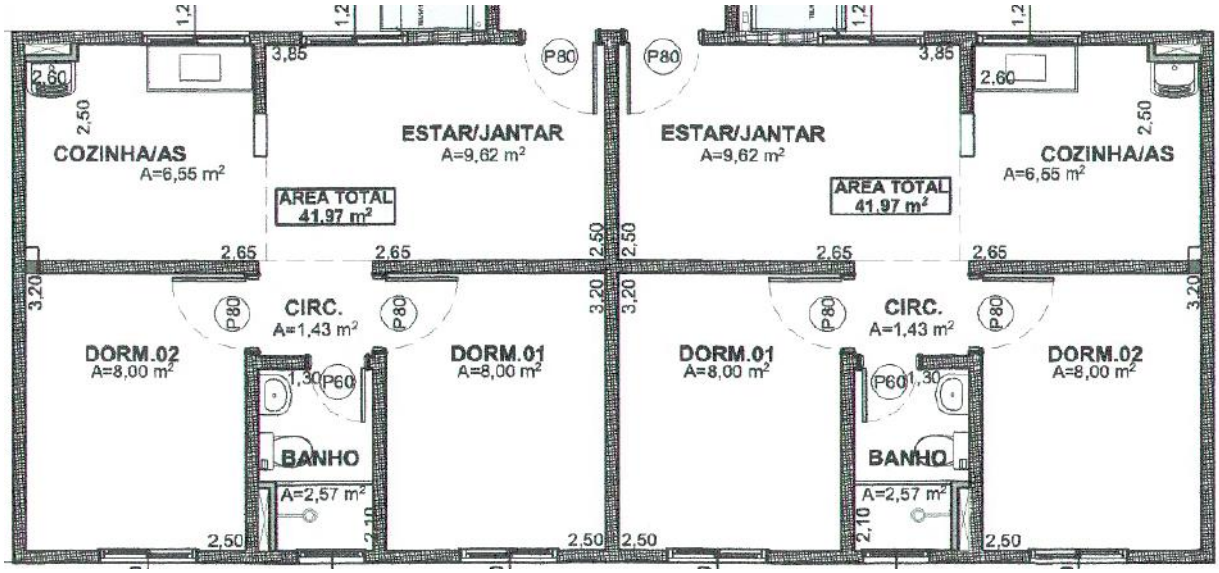
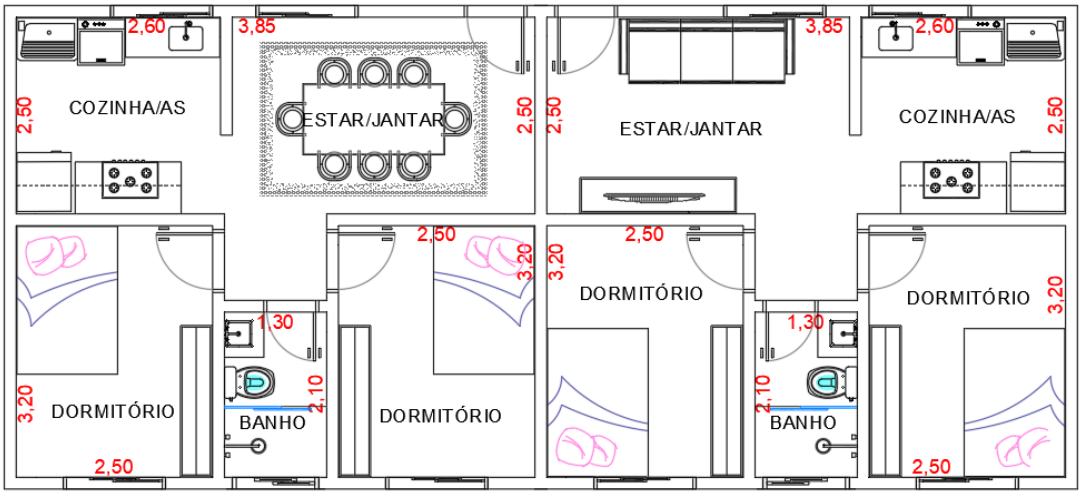


Figura 5 – Unidade tipo mobiliada.



Foi feita uma simulação da ocupação de móveis na casa, para analisar o cabe dentro de cada espaço, pois sem o mobiliário não dá pra ter noção de como ficaria.

O ambiente denominado com estar/jantar não cabe um sofá e uma mesa de jantar, o espaço tem que ser reservado para uma função apenas, a mesma coisa acontece na cozinha/as, até dá para colocar o mobiliaria de cada ambiente, porém é um pouco desajeitada a disposição, o banheiro é visivelmente apertado e nos dormitórios cabem uma cama e guarda-roupa de casal, más a disposição também não é agradável.

4. PROPOSTA

Para que um empreendedor possa investir seus recursos no setor da construção civil de forma adequada e obter o retorno financeiro compatível, faz-se necessário a realização de um estudo de viabilidade física e posteriormente financeira de maneira a balizar a tomada de decisão.

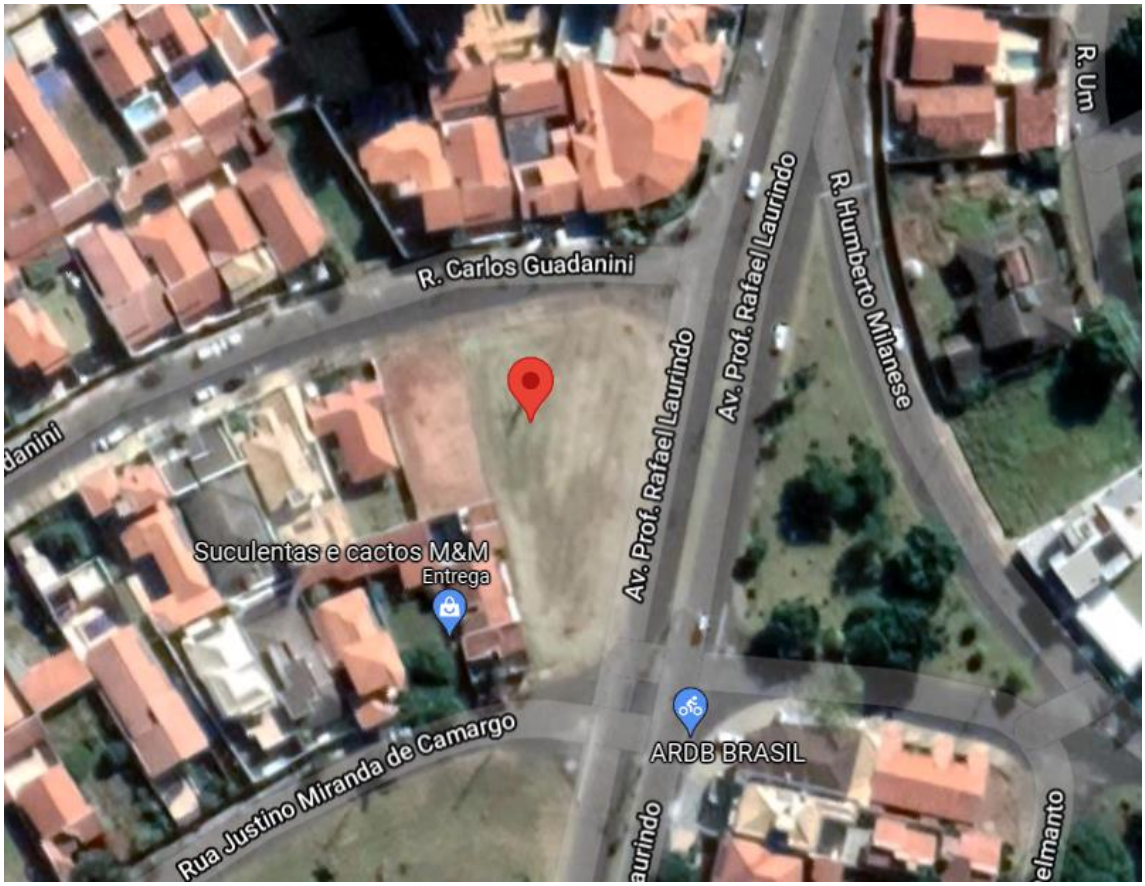
> [...] o empreendimento pode ser separado em quatro importantes estágios, chamados de: concepção, planejamento, execução e conclusão. Cada etapa tem sua determinada função para a vida de uma empresa e basta uma dessas não funcionar como esperado para todo o esforço gerado ser inútil. Na fase da concepção, é observado e identificado a necessidade de implantação do negócio, seguindo com um plano preliminar de implantação que analisa a viabilidade técnica e econômica. (LIMMER, Carl Vicent. Planejamento, Orçamento e Controle de Projetos e Obras. 225 p)

Conforme exposto no capitulo referente a etapas de projeto (2-2.2) o estudo de viabilidade tem o intuito de avaliar os possíveis resultados de determinado empreendimento imobiliário.

Este relatório (de natureza técnica) destina-se à avaliação da potencialidade de área para implantação física de um empreendimento imobiliário, apresentando estimativas em metro quadrado de construção estabelecendo parâmetros para viabilizações financeiras e tem como base o programa de necessidades estabelecido pelo proprietário e a adequação do programa a legislação o municipal vigente referente as características de uso do solo – terreno / edificação; coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, entre outros que entenderemos melhor a seguir.

A área proposta para a intervenção está localizada na Avenida Prof. Rafael Laurindo, esquina com as ruas Carlos Guadanini e Justino Miranda de Camargo, Jd. Paraiso, Botucatu – Sp, o bairro é predominante residencial, conta com alguns comércios, faculdade, diversas praças com academias ao ar livre, o parque municipal, o centro histórico e a maior parte ciclovia da cidade.

Fotografia 3 – Localização do Terreno



FONTE: Imagem Google 2021

Conforme o código de obras vigente no Município de Botucatu (L.4953/08) ANEXO II o uso deste terreno está sujeito as seguintes diretrizes, perímetro urbano Z2- Zona predominantemente residencial R1 e R2 sendo que RI - Admite somente uma unidade habitacional unifamiliar por lote, isolada ou geminada, de um ou mais pavimentos, e R2 - Admite várias unidades habitacionais unifamiliares por lote, isoladas, geminadas, ou agrupadas horizontalmente e/ou verticalmente, com no máximo 2 pavimentos inclusive o térreo, ainda que as unidades não tenham frente para via pública, admitindo-se mais um pavimento sub solo e ou pilotis desde que destinados exclusivamente à estacionamento, e o nível do pavimento térreo não ultrapasse 1,00m (um metro) acima do nível da guia do meio fio situada no centro da testada do lote, observadas as restrições do código de obras do Município e obedecendo as seguintes disposições:

a) Máximo de 6 habitações agrupadas ou isoladas, sendo que acima de 6 habitações deverá ter aprovação do CONDIB; (Redação dada pela Lei nº 4975/2008)
b) Frente mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), para cada lote resultante do agrupamento de habitações.
c) Recuos da construção (frontal, lateral e fundo) Frente = 2.00m (L.4953/08) ANEXO II: é a menor distância medida entre a divisa do lote ou terreno e o limite externo da posição horizontal da edificação;
d) Coeficiente de aproveitamento C.A. (L.4953/08) ANEXO II – 1.00: é a relação entre a área total construída e área do lote ou terreno respectivo;
e) Taxa de Ocupação T.O. (L.4953/08) ANEXO II 0.65: é a relação entre a área resultante da projeção horizontal da construção e a área do lote ou terreno respectivo;

Seguindo essas diretrizes foram definidos:

- Coeficiente de aproveitamento - capacidade máxima em m² construídos no terreno: Terreno =1.545,56m² x 1.00 C.A. = **1.554,56m²**
- Taxa de ocupação do solo - projeção da edificação no terreno: Terreno = 1.545,56m² x 0,65 T.O. = **1.004,62m²**
- Recuos - afastamento da edificação em relação aos alinhamentos do terreno: Frente = **2.00m**
- Vagas - área privativa de estacionamento de veículos tamanho padrão 2.50 x 5.00 = 12.50 M²: **Uma vaga por unidade residencial**

Seguindo essas diretrizes a proposta de projeto é a implantação de um condomínio residencial multifamiliar de 2 (dois) pavimentos, 13 (treze) unidades habitacionais, sendo térreo mais 1 (um) pavimento com 1 (uma) vaga cada unidade.
A unidade é composta por 2 (duas) suítes sendo uma delas com varanda, sala de estar/ jantar, lavabo, cozinha, lavanderia, garagem e jardim de inverno; e o condomínio conta com espaço gourmet, playground e vagas para visitantes.

Figura 6 – Quadro de áreas.

QUADRO DE ÁREAS
Terreno = 1.545,56m²
Unidade Habitacional (01/09/10/13)
Pavimento térreo = 53,00m²
Pavimento superior = 48,72m²
Varanda = 4,15m² (não computável)
Jd. Inverno = 6,00m² (não computável)
Total – 111,87m² (por unidade)
Total Geral - 11187m² x 4 = 447,48m²
Unidade Habitacional (02 a 08/11/12)
Pavimento térreo – 52,77m²
Pavimento superior – 48,51m²
Varanda = 4,15m² (não computável)
Jd. Inverno = 6,00m² (não computável)
Total – 111,43m² (por unidade)
Total Geral - 11187m² x 9 = 1.002,87m²
Área Social Comum (não computável)
A. Gourmet = 47,57m²
Playground = 59,47m²
Vagas para visitante = 37,50m²
Total = 144,54m²
Jd. de inverno das unidades habitacionais 6,00m² x 13 = 78,00m²
Jardim – área comum – 202,63m²

Figura 7 – Cálculo de áreas.

CALCULO DE ÁREAS
4x101,72m² = 406,88 (computável para efeito de T.O. e C.A.)
9x101.28m² = 911,52 (computável para efeito de T.O. e C.A.)
13x10,15m² = 131,95m² (Varandas + Jardim - não computável para efeito de T.O. e C.A.)
Coeficiente de Aproveitamento – 1318,40/1545,56 = 0,8530
Taxa de Ocupação – 53,00x4+52,77x9/1545,56 = 44,45%
TAXA DE PERMEABILIDADE
Jardins = 232,26m²
Piso permeável - 568,19m² - ecológico (50%) - 284,10m²
Total = 522,36m² - 33,80% (da área livre)

A composição destes números está baseada em:

- Parecer técnico urbanístico da Prefeitura Municipal de Botucatu bem como o código de obras vigente;
- Levantamento Planialtimétrico e cadastral com a definição da área a ser utilizada;
- Programa de necessidade estabelecido pelo proprietário para avaliação do empreendimento;

São determinantes na quantificação das unidades habitacionais a observação do coeficiente de aproveitamento (**C.A.**) em relação ao número de pavimento x vagas.

A. TERRENO

A escolha do terreno foi definida pela localização, é um dos bairros mais antigo e cobiçado de Botucatu a procura por moradias na região é grande, o tamanho da gleba/lote, também foi levado em conta por que para construção de casas o tamanho do terreno é importante e além de ampla a topografia também é plana o que auxilia no acesso, outro ponto importante são os possíveis custos que essa incorporação terá.

B. PROJETO

A concepção do projeto foi desenvolvida pra que ele tivesse grande parte em conceito aberto, para facilitar a integração e parecer amplo. O piso térreo foi separado para área social da casa, procurei por bastante vidro para proporcionar maior incidência solar em todos os ambientes. No piso superior foi desenvolvida a área intima que conta com uma sacada que da vista completa do empreendimento.

O partido arquitetônico escolhido teve como referência a arquitetura contemporânea, é um projeto leve e objetivo, com funcionalidade e praticidade, será realizado em alvenaria estrutural o que permitirá uma construção mais limpa, barata e rápida (algo importante para o estudo financeiro) ajudando integra-lo com a sustentabilidade.

Outro ponto importante para esse projeto é a individualização, onde cada morador terá seu espaço único e exclusivo por se tratar de um empreendimento de casa e não apartamentos, a única área comum são as áreas projetadas (área gourmet e playground).

C. CUSTOS

É nessa parte onde o arquiteto onde o arquiteto apresenta seu diferencial, porque qualquer casa de 200m² tem o mesmo custo para construção, já uma casa de 200m² projeta por um arquiteto tem um diferencial que aumenta seu potencial e o valor agregado.

Nesta parte do trabalho vamos falar sobre os custos obtidos para realização da implantação proposta, toda composição de preço apresentado nesse parágrafo tem como referência a tabela SINAP - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, porem sabemos que as incorporações demandam custos mais altos pois não se trata simplesmente do custo direto da obra mais sim da alta qualidade do produto que será entregue ao usuário.

O primeiro custo seria com a pesquisa de mercado, a incorporadora quando tem a intenção de iniciar um novo empreendimento é necessário fazer uma pesquisa de mercado junto as imobiliárias interessadas a participar.

Após finalizar essa rodada de qual imobiliária irá participar do empreendimento ela se torna o pivô de todas as transações de venda da incorporadora, nessa etapa é discutido o contrato junto ao proprietário do terreno, a imobiliária e a incorporadora, a distribuição das exclusividades de venda normalmente fica meio a meio onde a imobiliária fica com 50% das vendas e a incorporadora com outros 50%, podendo repassar sua parte para quem quiser vender, cotando sempre que a taxa de corretagem em Botucatu é de 6% do valor do imóvel.

Os custa a seguir já é com relação a projetos sendo eles: arquitetônico e maquetes, topográfico, hidráulico, elétrico, estrutural, de gás, bombeiro e EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança. Desse não temos custo com o arquitetônico e as maquetes pois o arquiteto como incorporador pode faze-los.

Temos também custos com as taxas a serem pagas na prefeitura que seriam: a aprovação, habites e a receita federal.

Neste caso em especifico além do valor do terreno e do m² da construção temos também os custos com o material e mão de obras dos 568,19m² de piso drenante que pavimenta o condomínio.

Figura 8 – Custos da obra.

Custos da obras			
Despesas com Projeto			
Topografico	R$	2.000,00	
Hidraulico	R$	10.500,00	
Eletrico	R$	13.800,00	
Estrutural	R$	40.000,00	
Bombeiro	R$	9.000,00	
EIV	R$	8.000,00	
Gás	R$	7.000,00	
Total	R$	90.300,00	
Taxas de Prefeitura			
Aprovação	R$	1.200,00	
Habistes	R$	13.800,00	
Receita federal	R$	120.000,00	
Total	R$	135.000,00	
Obra			
m² de construção	R$	2.650,00	
Total da costrução	R$	3.493.760,00	
Implantação geral			
Pavimentação	R$	33,00	m²
Mão de obra	R$	20,00	m²
Maquinas	R$	3,50	m²
Areia	R$	3,36	m²
Pedra ferro	R$	50,00	m²
Manta	R$	6,00	m²
Total	R$	115,86	m²
Total do arruamento drenante	R$	60.320,19	
Terreno	R$	1.000.000,00	
Custos totais da obra	R$	4.779.380,19	
Corretagem	R$	286.762,81	6%
Lucro Administrativo Total	R$	716.907,03	15%
Lucro Administrativo Mensal	R$	35.845,35	20 Meses
Total Geral	R$	5.783.050,03	
Valor da unidade	R$	444.850,00	

Resumindo a unidade será vendida pelo valor de R$444.850,00 o que não é muito se for pensar na localização do empreendimento mais seu diferencial agregado e o arquiteto incorporador recebera o valor de R$35.845,35 mensais durante o período de 20 meses por administrar a obra.

5. CONCLUSÃO

No decorrer deste trabalho, foi possível analisar os empreendimentos de incorporação imobiliária e a atuação dos arquitetos como incorporadores, avaliamos e foi possível ver que é de suma importância a participação do arquiteto no desenvolvimento do projeto de incorporação, que muitas das vezes os arquitetos não trabalham nesta área por falta de conhecimento da mesma, pois além de ter a oportunidade de projetar de forma mais livre também a possibilidades de ganhos maiores.

Talvez ser abordado temas ligados a incorporação no meio acadêmico fosse uma opção para melhor divulgação desse processo, que não é complexo, mais que envolve vários agentes, é preciso um estudo mais aprofundado para trabalhar dessa maneira e ter informações dos procedimentos desse método construtivo é valioso.

Sendo assim, foram atingidos o objetivo de apresentar o processo de incorporação imobiliária durante a leitura desse trabalho de conclusão de curso e espera-se que este tenha contribuído para a discussão sobre a pratica do arquiteto como incorporador e que o mesmo que leve esta função a conhecimento de mais colegas arquitetos.

Cada unidade do projeto apresentado saiu no valor de R$444.850,00, um valor relativamente alto, porém não se você for pensar que o seu imóvel está localizado no melhor e mais cobiçado bairro da cidade e no diferencial do condomínio que contém uma área de lazer e um playground infantil o que compensa o valor investido.

REFERENCIA

CAU/BR. Censo dos Arquitetos e Urbanista do Brasil. 2012. Disponível para consulta em: https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/Censo_CAUBR_06_2015_WEB.pdf Acesso em 19 abr 2021.

GROSSBERG, Deborah. Architects turned developers. The Architects Newspaper, Nova Iorque, 2005. Disponível em: https://www.archpaper.com/news/articles.asp?id=127 Acesso em 19 abr 2021.

" […] the architect has the ability to become the owner, therefore eliminating the client and the general contractor from the design and building process. The architect is then in full control to create better city environments for the community as well as achieve financial satisfaction." SEGAL, Jonathan. Architect as Developer. Disponível em: https://www.architectasdeveloper.com/home Acesso em 19 abr 2021.

MACIEL, Carlos Alberto. Arquitetura, indústria da construção e mercado imobiliário. Ou a arte de construir cidades insustentáveis. Arquitextos, São Paulo, ano 14, n. 163.00, Vitruvius, dez. 2013. Disponível em: https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arquitextos/14.163/4986 Acesso em 20 abr 2021.

BRASIL. Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm Acesso em 20 abr 2021.

MELHADO, S. B. Qualidade na construção civil e o projeto de edifícios: aplicação ao caso das empresas de incorporação e construção. 1994. Tese (Doutorado) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 1994. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/280044058_QUALIDADE_DO_PROJETO_NA_CONSTRUCAO_DE_EDIFICIOS_APLICACAO_AO_CASO_DAS_EMPRESAS_DE_INCORPORACAO_E_CONSTRUCAO Acesso em 03 maio 2021.

NBR 16636 (2017) – Projetos Arquitetônicos e Urbanísticos. Disponível em: https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2017/07/P_ABNTNBR16636-2_2017CN-1.pdf Acesso em 13 maio 2021.

NBR 13532 (1995) - Elaboração de projetos de edificações – Arquitetura. Disponível em: https://www2.unifap.br/arquitetura/files/2013/01/NBR-13532-Projeto-de-Arquitetura-.pdf Acesso em 31 maio 2021.

Oficio sobre tabela de honorários ocorreu no cau/sp - Disponível em: https://caubr.gov.br/oficina-sobre-tabela-de-honorarios-ocorreu-no-causp/ Acesso em 22 junho 2021.

Arquitetos como desenvolvedores: os prós e os contras - Disponível em: https://por.architecturaldesignschool.com/architects-developers-15113 Acesso em 23 junho 2021.

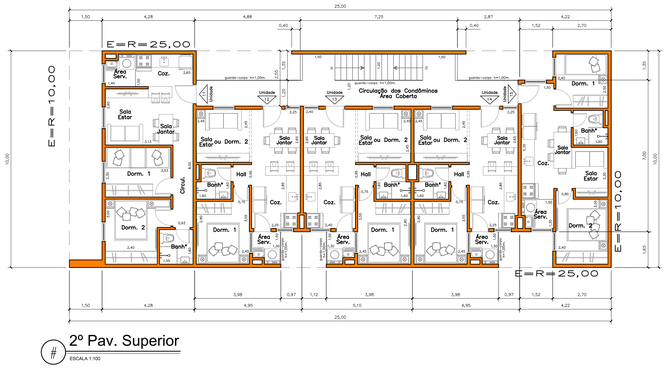
FLORESTA, Cleide. Para Otávio Zarvos, criador da incorporadora Idea!Zarvos, arquitetos devem assumir a incorporação como forma de melhorar as cidades. Revista AU, São Paulo, v.207, Jun, 2011. Disponível em: https://ideazarvos.com.br/magazine/carvalho-araujo-harmonia-1040/ Acesso em 25 junho 2021.

PREFEITURA, Botucatu. Prefeitura de Botucatu e Pacaembu Construtora anunciam novas 462 casas populares em Rubião Júnior. São Paulo,10, Out, 2019. Disponível em: https://www.botucatu.sp.gov.br/portal/noticias/0/3/22085/prefeitura-de-botucatu-e-pacaembu-construtora-anunciam-novas-462-casas-populares-em-rubiao-junior Acesso em 29 setembro 2021.

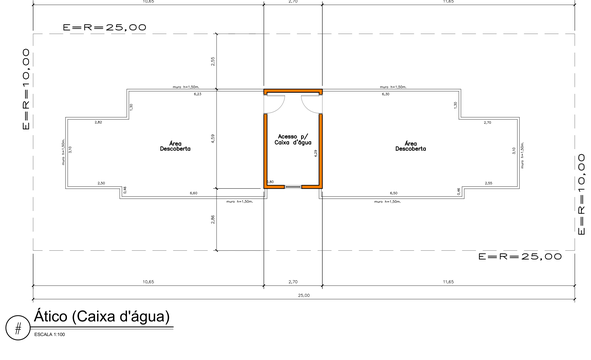
LIMMER, Carl Vicent. Planejamento, Orçamento e Controle de Projetos e Obras. Rio de Janeiro: JC, 1997. 225 p

CAIXA, Referências de preços e custos. Disponível em: https://www.caixa.gov.br/poder-publico/modernizacao-gestao/sinapi/referencias-precos-insumos/Paginas/default.aspx Acesso em 01 novembro 2021.

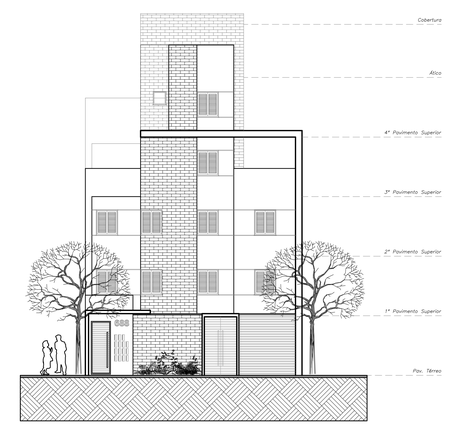
PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



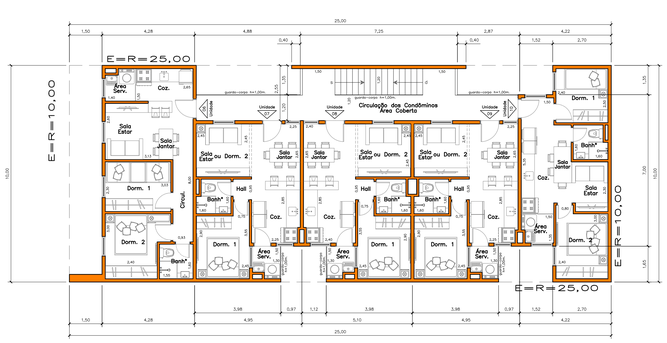
2º Pav. Superior
ESCALA 1:100



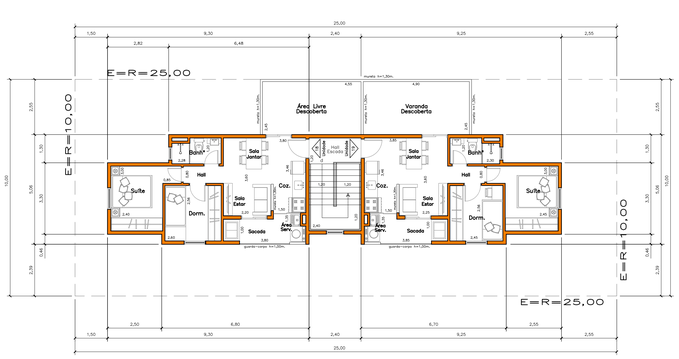
Ático (Caixa d'água)
ESCALA 1:100



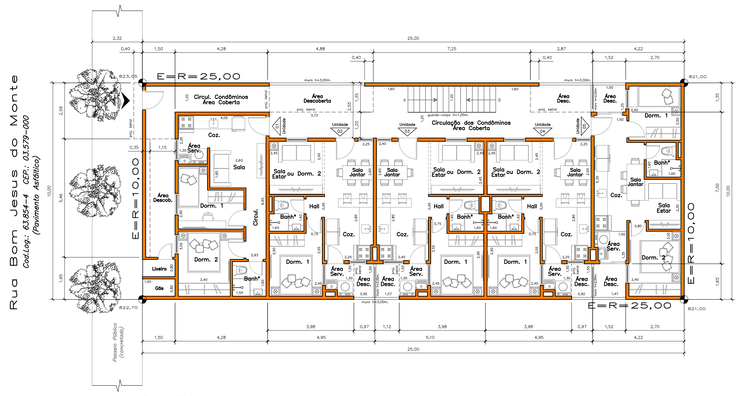
Fachada Frontal
ESCALA 1:100



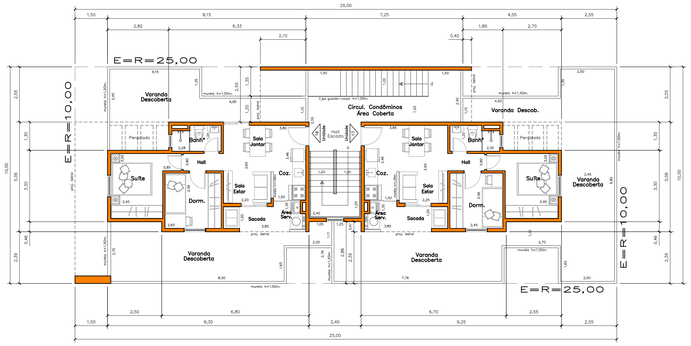
1º Pav. Superior
ESCALA 1:100



4º Pav. Superior
ESCALA 1:100



Pav. Térreo
ESCALA 1:100



3º Pav. Superior
ESCALA 1:100

QUADRO DE ÁREA - APARTAMENTOS

PAV. TÉRREO		
Unidade 01	=	36,43 m²
Unidade 02	=	34,90 m²
Unidade 03	=	35,76 m²
Unidade 04	=	34,90 m²
Unidade 05	=	37,67 m²
1º PAVIMENTO SUPERIOR		
Unidade 06	=	42,85 m²
Unidade 07	=	34,90 m²
Unidade 08	=	35,76 m²
Unidade 09	=	34,90 m²
Unidade 10	=	37,67 m²
2º PAVIMENTO SUPERIOR		
Unidade 11	=	42,85 m²
Unidade 12	=	34,90 m²
Unidade 13	=	35,76 m²
Unidade 14	=	34,90 m²
Unidade 15	=	37,67 m²
3º PAVIMENTO SUPERIOR		
Unidade 16	=	41,90 m²
Unidade 17	=	41,43 m²
4º PAVIMENTO SUPERIOR		
Unidade 18	=	41,90 m²
Unidade 19	=	41,69 m²
TOTAL	=	718,74 m²

QUADRO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Pavimento	À Construir						Total
	Área Exclusiva			Área Comum			
	Computável	Não Computável Estacionamento	Não Computável Outros (Sacada)	Computável	Não Computável Estacionamento	Não Computável Outros	
Térreo	179,66	----------	----------	40,12	----------	4,99	224,77
1º Superior	186,08	----------	----------	----------	----------	28,91	214,99
2º Superior	186,08	----------	----------	----------	----------	28,91	214,99
3º Superior	73,45	----------	9,88	47,60	----------	----------	130,93
4º Superior	73,71	----------	9,88	----------	----------	11,71	95,30
Ático	----------	----------	----------	----------	----------	12,39	12,39
Sub-Total	698,98	----------	19,76	87,72	----------	86,91	893,37
Total	718,74			174,63			

T.O. 87,91%
C.A. 3,1468

Legenda:

PAREDE À CONSTRUIR

MURO / MURETA À CONSTRUIR

REV 3	28/04/22	VARANDA DO 4º PAV. SUPERIOR
REV 2	08/04/22	19 UNIDADES
REV 1	01/04/22	EMISSÃO INICIAL

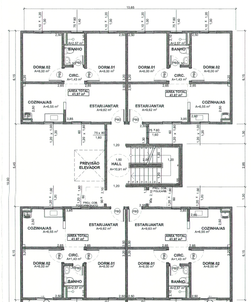
Cliente: Roberto Souza
Folha: 2/2
Endereço: Rua Bom Jesus do Monte n.º 688, Lote 33 da Quadra 17 Jardim Martins – 38º Sub–Distrito Vila Matilde
Assunto: PROJETO PRELIMINAR LAYOUT DAS UNIDADES
Contribuintes: 147.125.0065-3
QUADRO DE ÁREAS (m²)
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA
893,37m²
Escala: 1:100

IMOB - Imóveis, Regularizações, Projetos e Anistia
email: castro.cat@gmail.com
Rua Benedito Coelho Neto n.º 271, Sala 02 – Vila Cormosina – CEP: 08.295-010 – São Paulo – TEL/FAX: (11) 94762-4242
Data do Estudo: 28/04/2022
Dyelton Castro – Fone: (11) 94762-4242
email: castro.cat@gmail.com

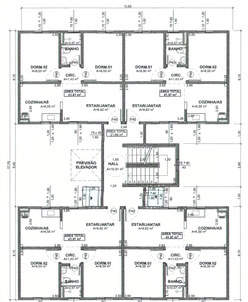
IMOB - Imóveis, Regularizações, Projetos e Anistia
Contato (11)94762.4242 / castro.cat@gmail.com
A0: 1189mm x 841mm
PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



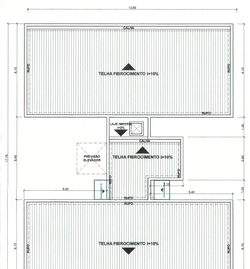
PLANTA TÉRREO TORRE 1 E 2
1:100



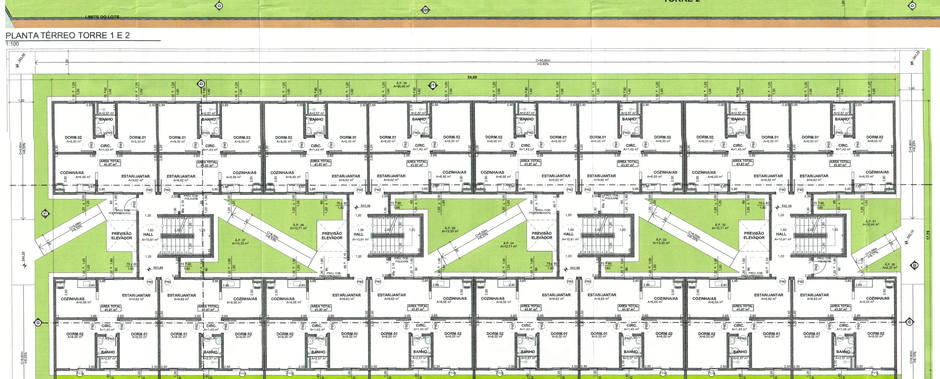
PLANTA TÉRREO
1:100



PLANTA TIPO
1:100



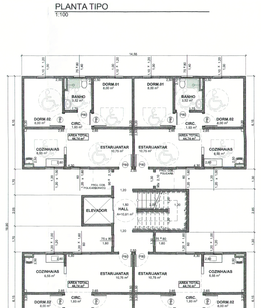
PLANTA COBERTURA
1:100



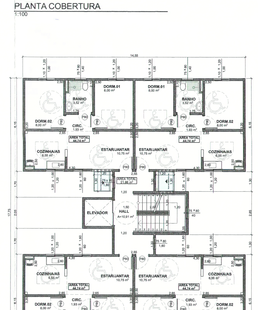
PLANTA TÉRREO TORRE 3 E 6
1:100



PLANTA TÉRREO TORRE 4 E 7
1:100



PLANTA TÉRREO PCD
1:100

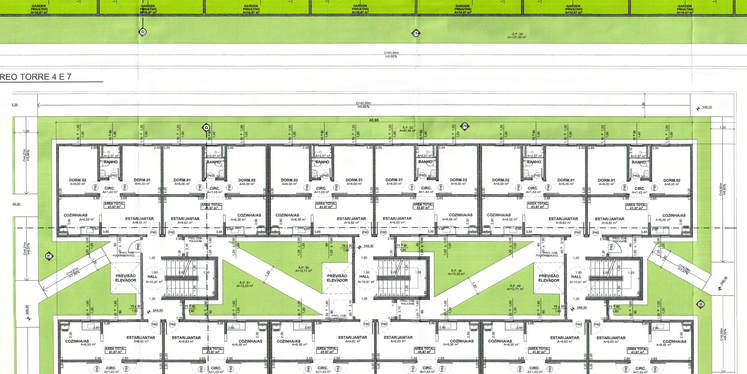


PLANTA TIPO PCD
1:100

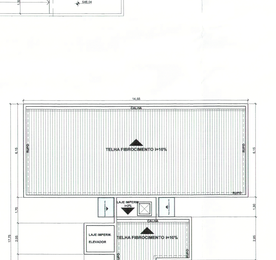
NOTA:
- ACESSIBILIDADE: Este projeto atende a NBR 9050 e a Lei Federal nº 13.146/2015, prevendo 3% de apartamentos adaptáveis no bloco A da torre 01 (apartamentos 1 e 3 do pavimento térreo, 11 a 14 do 1º pavimento, 21 a 24 do 2º pavimento, 31 a 34 do 3º pavimento e o 41 ao 44 do 4º pavimento), instalação de elevador, rota acessível a todos as torres, vagas PCD e equipamentos de uso comum.



PLANTA TÉRREO TORRE 08
1:100



PLANTA TÉRREO TORRE 5
1:100



PLANTA COBERTURA PCD
1:100



PLANTA CONVENCIONAL
1:100

NOTA:
ESTAS PLANTAS SERÃO COMERCIALIZADAS COMO CONVENCIONAIS CASO SOLICITADAS.

PLANTAS - TÉRREO, TIPO E COBERTURA
ESCALAS: INDICADAS
02/06

PROJETO DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO - USO R3.01
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
PROCESSO Nº 02830/F

VITTA SÃO SEBASTIÃO BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
MATRÍCULA

132.351 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU

LOCALIZAÇÃO: RUA: SÃO SEBASTIÃO, Nº5, GLEBA DE TERRAS SITUADA NA FAZENDA ÁGUA DA GRAMA, CEP: 17065-021 - BAURU/SP — ZR4

LOCALIZAÇÃO	sem escala	ÁREAS	m²
		ÁREA DO CONDOMÍNIO (TERRENO)	30.308,15m²
		A CONSTRUIR COMPUTÁVEL	27.898,29m²
		A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL	1.441,84 m²
		TOTAL GERAL A CONSTRUIR	29.129,93m²
VER PRANCHA 01		ÁREA LIVRE	24.070,84m²
		TO= 20,58%	COEF. APROV = 0,91
		Nº DE UNIDADES: 800	

4.1000/6.1

A APROVAÇÃO DESTE PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO, NEM EXIME O PROJETISTA DE SUA RESPONSABILIDADE SOBRE O MESMO

ART DO PROJETO: 28927231020092788
ART DIREÇÃO TÉCNICA: 28927231020228825

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
APROVAÇÃO PRÉVIA
SUJEITO A APROVAÇÃO FINAL
Engº Claudio de Oliveira Vidal
CREA 0600.1.060.0
Secretário de Planejamento
Bauru, 31 de dezembro de 20 20

V:\SB\ARQ-PD-0000-PLANTAS.dwg













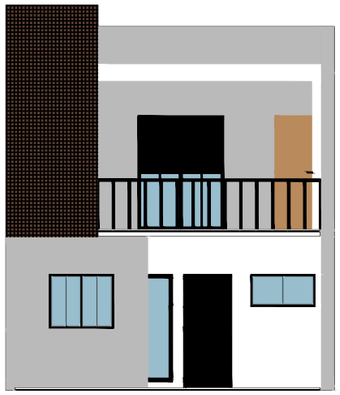




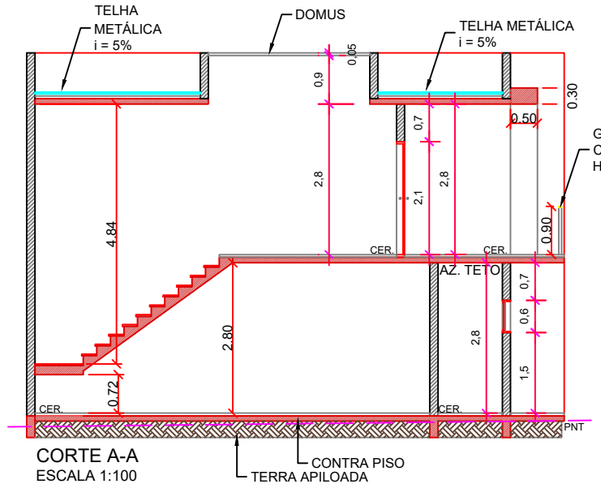




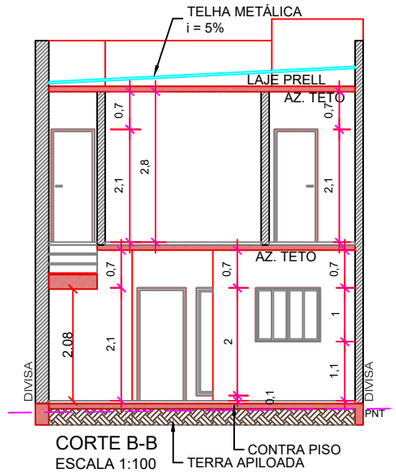
ATÉ AQUI NOS AJUDOU O SENHOR 1.SM 7;12



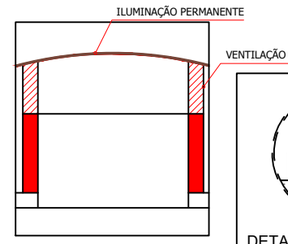
FACHADA
ESCALA 1:100



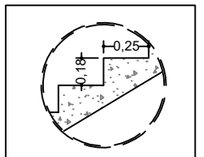
CORTE A-A
ESCALA 1:100



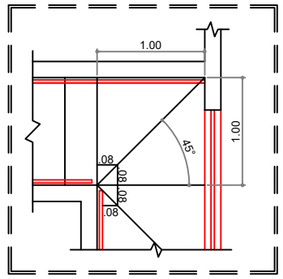
CORTE B-B
ESCALA 1:100



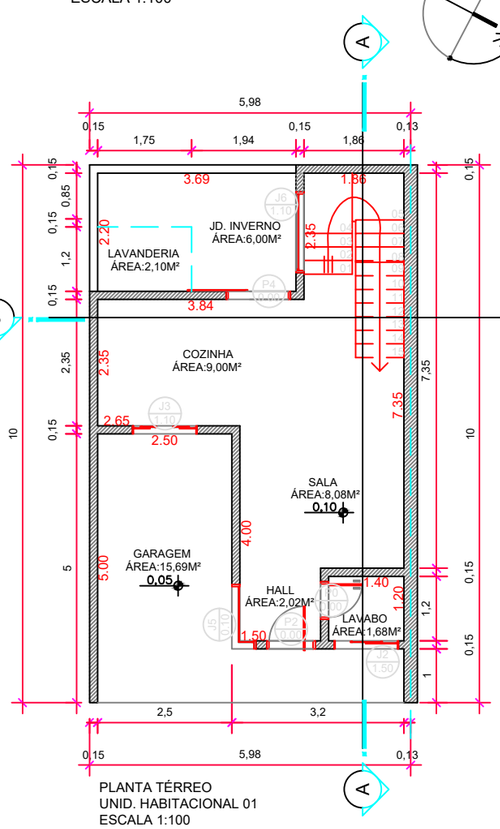
D.01 DETALHE DOMUS - S/ESCALA
VENTILAÇÃO / ILUM. PERMANENTE



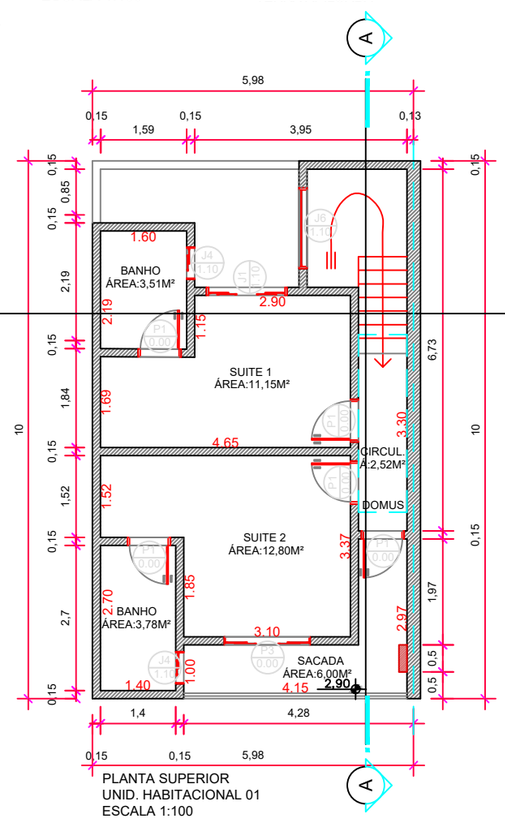
DETALHE DA ESCADA
SEM ESCADA



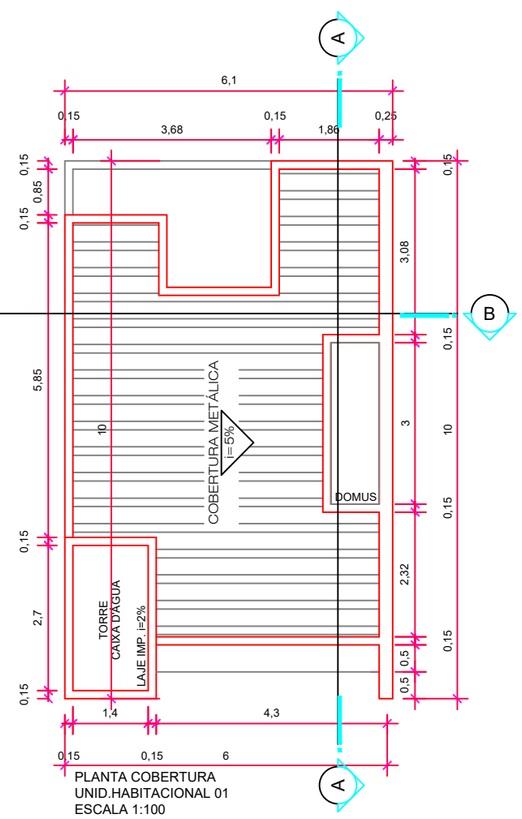
DET. 02 LEQUE ESCADA
ESC. 1:50



PLANTA TÉRREO
UNID. HABITACIONAL 01
ESCALA 1:100



PLANTA SUPERIOR
UNID. HABITACIONAL 01
ESCALA 1:100



PLANTA COBERTURA
UNID.HABITACIONAL 01
ESCALA 1:100

Tabela de Esquadrias

Código	Quant.	Largura	Altura
J1	2	0.60	1.00
J2	1	1.20	0.60
J3	1	1.20	1.00
J4	1	1.50	1.00
J5	1	1.50	2.00
J6	1	1.50	4.00
P0	1	0.70	2.10
P1	5	0.80	2.10
P2	1	0.90	2.10
P3	1	1.60	2.10
P4	1	1.20	2.10

GALILEU
faculdadegalileu.com.br

CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO, 2021.
ALUNA : KAREN KAROLINE SILVA CARVALHO
ORIENTADORA : DR. LUDMILLA TIDEI DE LIMA

INCORPORAÇAO DE UM CONDOMINIO HORIZONTAL

EXECUTIVO

ESCALAS: 1:100

- INCORPORAÇÃO

Incorporação imobiliária: é o nome do processo onde o empreendimento será construído, e tudo relacionando a essa construção está previsto e regida pela Lei Nº 4.591/64, e tem o intuito de permitir a venda das frações ideais antes da conclusão do empreendimento.

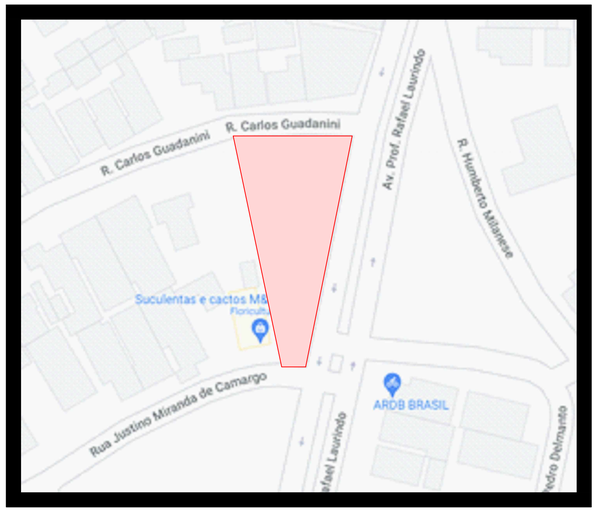
ETAPAS INICIAIS	ETAPAS DE PRODUTO	ETAPAS COMERCIAIS
Terreno	Definição / Concepção	Campanha de Marketing
Estudo de viabilidade	Desenvolvimento	Definição das empresas de venda
		Standers de vendas
		Aspectos Legais
ETAPAS DE OBRA	**ETAPAS DE CRM**	**ETAPAS LEGAIS**
Projeto Executivo	Pós venda	Aprovação
Execuçao de Obra	Gestão de Carteira	RI
Entrega	Vistoria	Habite-se
Finaciamento	Entrega	Individualização das Matriculas

- OBJETIVO

O propósito deste estudo é apresentar uma solução arquitetônica de maior qualidade dos espaços, sem prejudicar o sucesso econômico do empreendimento, muito pelo contrário, agregar valor a ele e utilizar isso como um diferencial no mercado.

- LOCALIZAÇÃO

A área proposta para a intervenção está localizada na Avenida Prof. Rafael Laurindo, esquina com as ruas Carlos Guadanini e Justino Miranda de Camargo, Jd. Paraiso, Botucatu - Sp, o bairro é predominante residencial, conta com alguns comércios, faculdade, diversas praças com academias ao ar livre, o parque municipal, o centro histórico e a maior parte ciclovia da cidade.



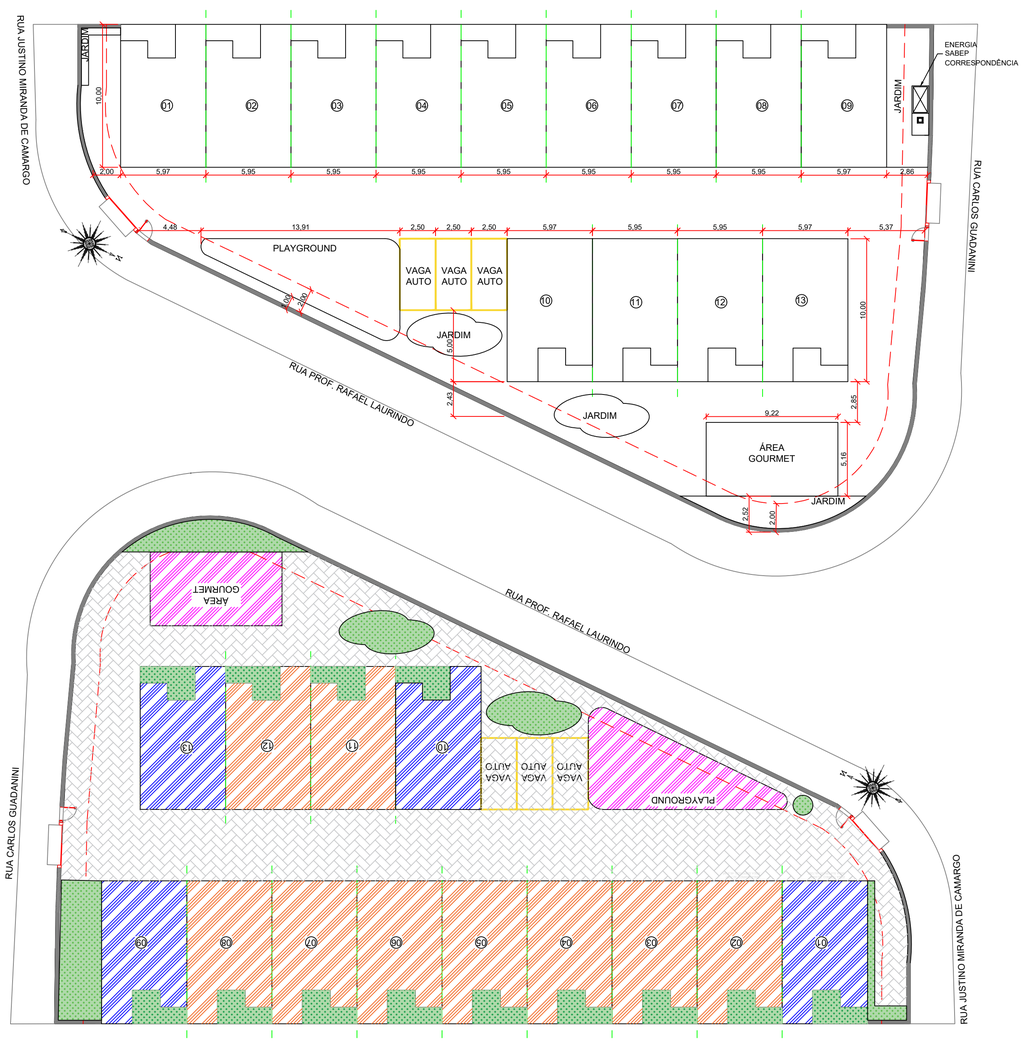
- PROPOSTA

A proposta de projeto é a implantação de um condomínio horizontal residencial multifamiliar de 2 (dois) pavimentos, 13 (treze) unidades habitacionais, sendo térreo mais 1 (um) pavimento com 1 (uma) vaga de garagem cada unidade.

A unidade é composta por 2 (duas) suítes sendo uma delas com varanda, sala de estar/ jantar, lavabo, cozinha, lavanderia, garagem e jardim de inverno; e o condomínio conta com espaço gourmet, playground e vagas para visitantes.

LEGENDA
- Sobrados com área = 101,28m²
- Sobrados com área = 101,72m²
- Área comum = 107,04m²
- Área permeavél - intertravado = 520,63m²
- Área permeavél - jardim = 172,78m²
- Linha de recuo de 2m
- Linha de divisa

IMPLANTAÇÃO
ESCALA 1:200



- RESULTADO

A unidade será vendida pelo valor de R$444.850,00 o que não é muito se for pensar na localização do empreendimento mais seu diferencial agregado e o arquiteto incorporador recebera o valor de R$35.845,35 mensais durante o período de 20 meses por administrar a obra.

