

## O ESTUDO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E DOS AGENTES INTERVENIENTES, NA DISCIPLINA DE PROJETO DE URBANISMO

LILIANI C. NICOLETTI<sup>1</sup>; HELEN KERKHOFF<sup>2</sup>; NIRCE S. MEDVEDOVSKI<sup>3</sup>

<sup>1</sup>*Universidade Federal de Pelotas – [lilanicoletti.svp@hotmail.com](mailto:lilanicoletti.svp@hotmail.com)*

<sup>2</sup>*Universidade Federal de Pelotas – [helenvkarkhoff@hotmail.com](mailto:helenvkarkhoff@hotmail.com)*

<sup>3</sup>*Universidade Federal de Pelotas – [nirce.sul@gmail.com](mailto:nirce.sul@gmail.com)*

### 1. INTRODUÇÃO

A disciplina de Projeto de Urbanismo<sup>1</sup>, ministrada pelas professoras, arquitetas e urbanistas Dr.<sup>a</sup> Nirce S. Medvedovski e Dr.<sup>a</sup> Adriana Portella, tem por objetivo geral preparar os alunos para a prática do desenho urbano em novos parcelamentos e expansões da área urbana. Em seus objetivos específicos, traz o estudo de caso de promoção imobiliária com visitas técnicas aos projetos de parcelamento de solo urbano e moradia, com o propósito de que os alunos compreendam este processo, conheçam a legislação em vigor e desenvolvam a sua análise crítica em relação aos projetos existentes na cidade.

Vários autores alertam sobre o quanto o mercado imobiliário, a produção massiva de habitações e a industrialização da construção civil interferem na paisagem urbana, principalmente na descaracterização morfológica de regiões urbanizadas (ROSA, 2015; SOARES, 2014; MARICATO, 2000). Visando buscar uma nova lógica que seja menos nociva ao processo de construção da paisagem urbana, para estes exercícios, os alunos são colocados não apenas como projetistas, mas também como potenciais promotores, seja atuando no setor público ou no setor privado. Deixando claro que, para este estudo, segue a definição dada por CASSIANO e SAFFER (1982) para promotor:

[...] é o agente que decide, controla e eventualmente executa todas as atividades necessárias para a realização da renda da terra de uma parcela de solo rural, da periferia urbana, ou de glebas já inseridas na estrutura urbana (vazios urbanos) que está sob sua responsabilidade, transformando-a em lotes. (CASSIANO e SAFFER, 1982, p.10).

Este estudo foi desenvolvido com o intuito de analisar o impacto destas atividades na disciplina, através análise da metodologia na aplicação das mesmas e dos produtos finais da disciplina, os projetos. Além disso, também visa abordar outra problemática, a qual é bem pontuada por SETZER (2004, p.6): “dados são entes meramente sintáticos [...] informação, por outro lado, deve necessariamente conter semântica”, ou seja, é necessário transformar em informação os dados coletados através dos estudos, visando promover conhecimento para os alunos. Dito isto, este trabalho também traz como objetivo explorar as tecnologias da informação e comunicação (TIC) para auxiliar nessa transformação tanto na disciplina, através da utilização das mídias sociais (Facebook), quanto para o aproveitamento destes resultados para a sociedade em geral.

Vale salientar que esses estudos são realizados na disciplina há alguns anos e os resultados obtidos dessas atividades encontram-se disponibilizados em acervo físico, no NAUrb (Núcleo de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo, ao qual esta disciplina está vinculada), porém com difícil acesso até para os próprios alunos. Então, viu-se nas TICs uma oportunidade para tornar esse acervo mais acessível. Também deverá ser levado em consideração outro alerta de SETZER (2004), que salienta que para um dado tornar-se uma informação é necessário que o ser

<sup>1</sup>Disciplina registrada sob o código 0120161, para o sétimo semestre da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas.

humano que o recebe e o interpreta saiba associar esses dados a um conceito conhecido, ou seja, deve haver uma preocupação na forma de como estes trabalhos serão disponibilizados a fim de dar uma conceituação geral do que está sendo apresentado, para que assim, estes trabalhos tornem-se finalmente informação.

## 2. METODOLOGIA

Este trabalho inicia-se a partir de um levantamento bibliográfico e documental, que norteia toda a sua estruturação: construção da proposta, metodologia e análise de resultados.

Através do levantamento bibliográfico, verificou-se que MEDVEDOVSKI (1993), já tratava de uma metodologia para o estudo do mercado imobiliário e seus agentes intervenientes, utilizando quatro atividades principais: promoção, financiamento, produção e comercialização. Esta metodologia é aplicada no roteiro elaborado por ela, como professora da disciplina, com a finalidade de orientar os grupos para as informações mais importantes a serem coletadas. O roteiro possui como estrutura estes quatro itens de estudo acrescidos de um quinto: os dados do empreendimento (ano de promoção, dados físicos e demográficos do terreno).

A turma da disciplina de Projeto de Urbanismo do primeiro semestre de 2016 foi dividida em cinco grupos, onde cada grupo ficou responsável por um estudo de caso (com exceção de um que ficou responsável pelos estudos de caso V e VI, devido aos empreendimentos estarem em sua fase de lançamento), também por buscar os contatos com as empresas para a coleta de dados, bem como marcar as visitas técnicas da turma aos empreendimentos.

Visando dar suporte e organizar as visitas, foi criado um grupo da disciplina na rede social Facebook. Para a execução deste trabalho, foram elencados objetos de estudo diversificados na cidade de Pelotas, RS, município onde a disciplina está sendo realizada, buscando a variedade nos tipos de empreendimentos e agentes envolvidos:

**ESTUDO DE CASO I – Loteamento El Dorado:** envolvimento de agentes públicos, através do Programa Federal Minha Casa, Minha Vida (PMCMV);

**ESTUDO DE CASO II – Loteamento Imigrantes e Condomínio Imigrantes:** envolvimento de agente privado, empreendedor local que visava realizar um empreendimento, porém em razão da legislação (Plano Diretor da cidade de Pelotas), acabou por realizar dois tipos de empreendimentos;

**ESTUDO DE CASO III – COOTIAL:** envolvimento da comunidade como agente da iniciativa privada (cooperativa habitacional), empreendimento realizado coletivamente com a assessoria o auxílio de um arquiteto;

**ESTUDO DE CASO IV – Residencial Alphaville:** envolvimento de agente da iniciativa privada com abrangência nacional que, através do estudo de déficit habitacional em Pelotas, viu a oportunidade de investimento na cidade, para habitações de alto padrão;

**ESTUDO DE CASO V – Serena:** envolvimento de agente da iniciativa privada com abrangência estadual, empreendimento mixe used;

**ESTUDO DE CASO VI – Parque Una:** envolvimento de agente da iniciativa privada, através de incorporadora local, empreendimento mixe used.

Ao final do estudo, o produto a ser entregue pelos grupos é um Relatório do Empreendimento em formato impresso e, em formato digital. Além do relatório é solicitado todo o levantamento fotográfico da visita ao empreendimento e demais arquivos/informações que os grupos achem pertinentes.

A análise dos impactos do estudo do mercado imobiliário e seus agentes intervenientes para a disciplina será realizada através dos resultados das atividades (Relatório do Empreendimento) e do produto final da disciplina, que é uma proposta de loteamento urbano para uma gleba de Zona Especial de Interesse Social na cidade de Pelotas, RS.

Visando a disponibilização destes materiais de forma criativa, inovadora e acessível, para a comunidade em geral, foram consideradas duas hipóteses de ação metodológica: reformular o site do NAUrb e criar uma página da disciplina vinculada a este site para a disponibilização de todos os materiais que serão gerados pela disciplina, atentando para as diretrizes estabelecidas por SETZER (2004), anteriormente citadas. Para a segurança da autoria dos arquivos que serão disponibilizados em meio digital, será elaborado um termo de autorização de divulgação dos trabalhos dos alunos, prezando pelos direitos autorais dos mesmos.

### 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Como dito na seção anterior, esse trabalho ainda está em fase de aplicação metodológica, porém é possível elencar alguns resultados parciais do andamento do mesmo, como, por exemplo, os Relatórios dos Empreendimentos da turma do primeiro semestre de 2016, que foram entregues em formato impresso e em mídias digitais. Cumpriram todos os requisitos do roteiro e em alguns casos, foram entregues com informações complementares, como plantas, documentos de registro e vídeos de lançamento.

Com relação à disponibilização dos Relatórios para a sociedade, atualmente o site do NAUrb está em desenvolvimento para aperfeiçoamento do mesmo (conforme Figura 1). Também está sendo elaborada a hipótese da criação de uma página exclusiva para a disciplina, com a divulgação dos trabalhos dos alunos mediante um termo de autorização.

Sobre a utilização das TIC durante o andamento da disciplina, o resultado também foi positivo, pois o grupo no Facebook que era destinado somente à organização das atividades, tornou-se também um meio de compartilhamento de dados, que por já haver uma contextualização da disciplina, tornaram-se informação, fazendo do grupo, uma nova fonte de conhecimento aos alunos.



Figura 1: Print Screen do novo site do NAUrb. Fonte: Acervo da Autora, 2016.

Sobre a questão da análise do impacto destes exercícios na disciplina, atualmente está sendo realizado um levantamento teórico para embasar esta

análise, porém já é possível constatar que no produto final da disciplina – um projeto de loteamento urbano – vários conceitos levantados nos estudos de mercado imobiliário e nas visitas técnicas foram considerados tanto na criação do conceito, como no lançamento do partido do desenho urbano.

#### 4. CONCLUSÕES

Espera-se que esse trabalho possa contribuir para a ampliação do conhecimento gerado dentro da disciplina de Projeto de Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFPel, e também que, tanto os acadêmicos, quanto a sociedade em geral, possam fazer uso dos projetos e relatórios desenvolvidos na disciplina, tornando esses dados em informação. Atualmente alunos do Mestrado em Arquitetura e Urbanismo – PROGRAU, já consultam esse acervo e o utilizam como fonte de dados secundários em suas pesquisas. O crescente avanço tecnológico no desenvolvimento e disponibilização de mídias digitais auxiliará no acesso facilitado ao material, através do site, tornando-o assim, fonte geradora de conhecimento, proporcionando uma interação entre a comunidade e a universidade.

#### 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CASSIANO, P.; SAFFER, N.O estudo do mercado de terras em Porto Alegre. In: CASSIANO,P.; CLICHEVSKY,N.; SAFFER, N. **O mercado de terra na região metropolitana de Porto Alegre**. Cadernos do PROPUR -1. Programa de pós graduação em planejamento urbano e regional (PROPUR), Faculdade de Arquitetura, UFRGS. Porto Alegre, dezembro 1982.p.7-33.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, O., VAINER, C., MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis:Vozes, 2000.p.121-192.

MEDVEDOVSKI, N.S. Invasões dos conjuntos habitacionais X programa PROÁREAS: duas faces de uma mesma moeda. In: PANIZZI, W.M.; ROVATTI, J.F. **Estudos urbanos Porto Alegre e seu planejamento**. Porto Alegre: Editora da Universidade UFRGS, 1993.p.343-355.

ROSA, N. C. da. Espaço Urbano: Habitar espaço de vida. In: **XI JORNADAS DE SOCIOLOGÍA**. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires, 2015. Acta Académica. Acesso em 24 mar. 2016. Online. Disponível em : <http://www.aacademica.org/000-061/47>

SETZER,V.W. **Dados, Informação, Conhecimento e Competência**. Grupo Folha - Folha Educação, nº 27, out./nov.,2004, pp 6 e 7. São Paulo.

SOARES, P.R.R. Prefácio. In: CAMPOS, H.A., SILVEIRA, R.L.L. **Os novos produtos imobiliários na Região dos Vales-RS**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014.p.05-10.

UFPEL. **Plano de ensino da disciplina de Projeto de Urbanismo**. Disciplina de Projeto de Urbanismos, FAUrb, UFPel, março, 2016.