

CENTRO UNIVERSITÁRIO FAG
FERNANDA ALONSO ALBERTI

**FUNDAMENTOS ARQUITETÔNICOS: ARQUITETURA E O MERCADO
IMOBILIÁRIO**

CASCADEL
2019

CENTRO UNIVERSITÁRIO FAG
FERNANDA ALONSO ALBERTI

**FUNDAMENTOS ARQUITETÔNICOS: ARQUITETURA E O MERCADO
IMOBILIÁRIO**

Trabalho de Conclusão do Curso de
Arquitetura e Urbanismo, da FAG,
apresentado na modalidade Teórico-
conceitual, como requisito parcial para a
aprovação na disciplina: Trabalho de Curso:
Qualificação.

Professora Orientadora: Tainã Lopes Simoni

CASCADEL

2019

RESUMO

Este trabalho se insere na linha de pesquisa onde trata de estudos e discussões no tema de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz. A pesquisa pretende entender a importância do projeto de arquitetura com relação ao mercado imobiliário, tendo como norte para direcionamento, o progressivo crescimento da produção em série de arquitetura voltada para o ramo imobiliário, o problema motivador da pesquisa é: Os projetos arquitetônicos de qualidade podem potencializar o mercado imobiliário? A hipótese inicial tem como embasamento o que foi aprendido no decorrer do curso, partido de base que construir espaços únicos no meio urbano, com qualidade, agradáveis e principalmente funcionais com a vida do homem, é o papel da arquitetura e atualizar essa discussão, significa incorporar novas temáticas que simbolizam o novo momento vivido. O objetivo geral da pesquisa consiste em identificar o papel do arquiteto no mercado de produção imobiliária. O trabalho desenvolve-se então juntamente com referências bibliográficas, fundamentos arquitetônicos e se expande no mercado imobiliário e sua influência na produção e reprodução do meio urbano.

Palavras chave: Arquitetura e Mercado Imobiliário. Papel do Arquiteto. Produção imobiliária. Meio Urbano.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: ciclo de investimentos e retornos de empreendimentos destinados a venda ...	18
Figura 2:Edifício “A Noite” em construção, Joseph Gire e Elisiário da Cunha Bahiana (1929).	20
Figura 3:Vista de parte da praça – Edifício Brascan Century Plaza	23
Figura 4:As 4 áreas olímpicas de Barcelona, sendo: 1. Diagonal; 2. Montjuic; 3. Vila Olímpica e 4. Vale D'Hebron.	30
Figura 5: Evolução da área olímpica de Barcelona - comparação de 1981 a 1992.	31
Figura 6: Evolução da zona portuária de Barcelona - comparação de 1981 a 2017.	32
Figura 7: Nova Barcelona, agora aberta para o mar e com real uso da população.	33
Figura 8: Vista do centro da Vila Olímpica de Barcelona, com uma das praças de uso público.	34
Figura 9: Linhas de trânsito prometidas para olimpíadas 2016	37
Figura 10: Linhas de trânsito do que fora entregue para as olimpíadas 2016.	37
Figura 11: Mapa mostra onde viviam e para onde foram realocadas as famílias do entorno do Ilha Pura.	38
Figura 12: Implantação dos 31 edifícios no novo bairro Ilha Pura.	40
Figura 13: Maquete do estande de vendas, durante execução do condomínio Ilha Pura.	41
Figura 15 Vista Condomínio Ilha Pura com lazer e isolamento	42
Figura 15: Vista das 3 torres do Empreendimento Brascan Century Plaza e suas ruas de acesso.	43
Figura 17: Implantação complexo Brascan Century Plaza.	45
Figura 18: Detalhe das jardineiras do piso térreo do Brascan Century Plaza.	47
Figura 19: Maquete Vila do Pan com toda infraestrutura a ser entregue para os futuros moradores	48
Figura 20: Vila Pan em 2017 após a 10 anos da realização dos jogos e entrega dos apartamentos aos moradores.	49
Figura 21: Mídia publicada em Jornal no ano de 2005 após o sucesso de vendas da Vila.	51
Figura 22: Entrada da Garagem de um dos Prédios da Vila; Ruas com Problema de Afundamento.	52

Figura 23: Trecho Final da Primeira parte das Obras no Vila Pan	52
---	----

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança

ABNT - Associação de Normas Técnicas

ABRAINC - Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias

ACVPAN - Associação de Condomínios da Vila Pan-americana.

BNH - Banco Nacional de Habitação

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

COB – Comitê Olímpico do Brasil

COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

NBR – Norma Técnica

SCI - Sociedades de Crédito Imobiliário

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	7
1– FUNDAMENTOS ARQUITETONICOS E REVISÃO BLIBLIOGRAFICA.....	9
1.1 APROXIMAÇÕES TEÓRICAS NOS FUNDAMENTOS ARQUITETÔNICOS	9
1.1.2 Princípios da Indústria Imobiliária em conjunto com a Arquitetura.....	11
1.1.3 Síntese do Capítulo	12
1.2 APLICAÇÃO NO TEMA DELIMITADO	13
1.3 O MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL.....	13
1.4 INVESTIDOR/INCORPORADOR	16
1.5 PAPEL DO ARQUITETO NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA	19
1.6 PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA X MEIO URBANO	25
1.7 SINTESE DO CAPÍTULO.....	28
2 CORRELATOS E ABORDAGENS.....	29
2.1 VILA OLÍMPICA BARCELONA 1992	29
2.1.1 Relação com o Meio Urbano.....	30
2.1.2 Aspectos Sociais	32
2.1.3 Aspectos de Habitação e Valorização Imobiliária	33
2.1.4 Aspectos de Infraestrutura	35
2.2 VILA OLÍMPICA RIO DE JANEIRO 2016	36
2.2.1 Relação com o Meio Urbano.....	36
2.2.2 Aspectos Sociais	38
2.2.3 Aspectos de Habitação e Valorização Imobiliária	39
2.2.4 Aspectos de Infraestrutura	42
2.3 BRASCAN CENTURY PLAZA – SÃO PAULO	42
2.3.1 Relação com o Meio Urbano.....	43
2.3.2 Aspectos Sociais	44
2.3.3 Aspectos de Habitação e Valorização Imobiliária	44
2.3.4 Aspectos de Infraestrutura	46
2.4 VILA DO PAN – RIO DE JANEIRO	47
2.3.1 Relação com o Meio Urbano.....	48

2.3.2 Aspectos Sociais	49
2.3.3 Aspectos de Habitação e Valorização Imobiliária	50
2.3.4 Aspectos de Infraestrutura	51
2.5 SÍNTESE DO CAPÍTULO.....	53
3 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS.....	53
REFERÊNCIAS	54

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa está vinculada à parte do processo de conclusão do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz. Insere-se na linha de pesquisa AU- Arquitetura e Urbanismo e no grupo de pesquisa GUEDAU – que trata de estudos e discussões no tema de Arquitetura e Urbanismo. Aborda como temática a produção imobiliária e a arquitetura dela resultante.

O trabalho justifica-se pelas contribuições que poderá trazer, sendo elas, no meio acadêmico científico visa entender qual é o papel do arquiteto no mercado imobiliário, sendo que tal informação, pode servir de auxílio para profissionais e também como base de pesquisa visto que existem poucos estudos sobre o tema. No âmbito cultural sua relevância social se dá pelo fato de produzir e projetar edificações que realmente atendem à demanda da sociedade. Profissionalmente, busca-se entender e melhorar o dinamismo da arquitetura e o mercado imobiliário como um todo sendo que é percebido que a indústria de imóveis não tem grande ênfase no real potencial do arquiteto, levando em consideração também a carência de debate sobre o tema, o que pode contribuir para melhoria de todo o meio.

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

Essa pesquisa parte da hipótese de que o público não está mais disposto a consumir qualquer produto que o mercado oferece, e construir espaços únicos no meio urbano, com qualidade, agradáveis e principalmente funcionais com a vida do homem, é o papel da arquitetura, não significando obras inviáveis economicamente, ao contrário, um bom projeto arquitetônico reduz custos com relação aos erros de compatibilização, é capaz de criar iniciativas para economizar na obra, planeja opções sustentáveis para melhoria da qualidade de vida e desenvolve um produto com maior identidade ao público final que irá usufruir do espaço. Atualizar essa discussão, significa incorporar novas temáticas que simbolizam o novo momento vivido.

O objetivo geral do trabalho consiste em identificar o papel do arquiteto no mercado de produção imobiliária, e tem como objetivos específicos: I – Entender o que é o mercado imobiliário; II – Fundamentar o papel do arquiteto; III – Identificar as diferenças de abordagem e de entendimento do significado do edifício e do ambiente construído entre os atores principais do processo de produção do espaço – Arquiteto X Investidor; IV –

Contextualizar a sociedade e cultura local; V – Concluir, em resposta ao problema da pesquisa, validando ou refutando a hipótese inicial.

A pesquisa desenvolve-se com base nos seguintes marcos teóricos, Colin (2000 p. 75-76) afirma que um edifício tem a capacidade de traduzir os ideais estéticos e modo de vida do povo para o qual foi construído, práticas religiosas e até culturas de uma nação, também pode transmitir o conhecimento de quem o planejou. Portanto, quando refere-se a conteúdo, instantaneamente é considerado a capacidade que a arquitetura tem de representar para a sociedade que a habita, algo a mais que sua simples presença no meio.

Vendo a arquitetura como um produto, remete-se a Wood (2001, p.78) ao apontar que em uma sociedade capitalista, que praticamente tudo é mercadoria produzida para o mercado e destaca que o capital e o trabalho são dependentes do mercado para obter as condições da sua reprodução, gerando essa dependência não apenas como um simples mecanismo de troca ou distribuição, mas como o determinante e regulador principal da reprodução social.

A busca pelo lucro não é uma realidade recente, Karl Marx já destacava a especulação e a super valorização imobiliária na cidade de Londres no ano de 1988 como cita:

É difícil encontrar uma casa em Londres que não esteja cercada por um sem-número de corretores. O preço da terra em Londres é sempre mais elevado em relação à renda anual, pois todo comprador especula com a possibilidade de se desfazer da propriedade mais cedo ou mais tarde por um preço de expropriação fixado por um júri ou de ganhar uma valorização extraordinária com a proximidade de qualquer grande empreendimento. Em consequência disso, há um comércio regular de compra de contratos de locação prestes a expirar. (MARX: 1988, livro 1, vol. II, p. 766)

A presente pesquisa será desenvolvida por meio de pesquisas em artigos e livros, e também realizado por meio de assessorias com o professor orientador apresentando evoluções e readequando conforme as necessidades. É definido como pesquisa o procedimento racional e sistemático que tem como finalidade possibilitar respostas aos problemas que são propostos (GIL, 1991). Também será utilizada a pesquisa qualitativa, visto que o intuito do trabalho é observar e analisar quais foram as condicionantes e como estas estão relacionadas às mudanças na arquitetura juntamente com o mercado imobiliário no decorrer dos séculos. Triviños (1987), cita que a abordagem de cunho qualitativo trabalha os dados buscando seu significado, tendo como base a percepção do fenômeno dentro do seu contexto. O uso da descrição qualitativa procura captar não só a aparência do fenômeno como também suas essências, procurando explicar sua origem, relações e mudanças e tentando intuir as consequências.

1– FUNDAMENTOS ARQUITETONICOS E REVISÃO BIBLIOGRAFICA

Este capítulo apresenta assuntos que servirão de base para o entendimento do presente trabalho, servindo como fundamentação para as próximas etapas do projeto de pesquisa. Procurou-se assuntos que são de interesse da arquitetura, partindo dos quatro pilares que são base na formação do Curso de Arquitetura e Urbanismo FAG: histórias e teorias; metodologias de projeto; urbanismo e planejamento urbano; tecnologia da construção. Objetiva-se, aqui, apresentar conceitos iniciais que darão um norte para o real entendimento do tema e do problema adotado.

O presente capítulo está estruturado em duas partes que introduzem o assunto, com o intuito de elucidar o surgimento desta área de atuação, tratando-se do princípio da indústria imobiliária em conjunto com a arquitetura que servirá para o entendimento do atual contexto do mercado.

1.1 APROXIMAÇÕES TEÓRICAS NOS FUNDAMENTOS ARQUITETÔNICOS

A arquitetura teve seu início com a prática da agricultura, pois tornou-se necessário que a humanidade vivesse em lugares específicos e cuidassem da terra, ao invés de viverem como seus ancestrais nômades. Com esse intuito, os povos dessas terras antigas criaram então as primeiras cidades, e nelas estabeleceram seus lares, templos, santuários e palácios. Entende-se então que o surgimento da arquitetura se dá juntamente com o nascimento das cidades. (GLANCEY 2000).

Para Cullen (1983), a paisagem urbana surge na maior parte das vezes como uma sucessão de revelações ou surpresas súbitas. É entendido então como visão serial. Este tipo de percepção acontece numa ordem de experiências em conjunto com sensações provocadas por espaços abertos e fechados ou internos e externos.

Percebe-se então que é indispensável as técnicas cabíveis para soluções eficientes para assim manter as edificações de acordo com os padrões de conforto. O homem, desde o início de sua existência, procura por abrigo para se proteger das controvérsias do tempo. Pode-se concluir então que a sensação de segurança está diretamente ligada a de bem estar, e que conforto pode ser atrelado a – um estado de espírito – (GURGEL 2002)

O termo “projetar” é usado em diferentes áreas profissionais, como estilistas, engenheiros e arquitetos, por exemplo. Contudo, Lawson (2006) afirma que existem variantes

entre o processo envolvido em cada área, como a engenharia com as bases mais sistemáticas e de cálculos, deixando de lado as diferenças, ainda segundo o escritor, o objetivo que liga as profissões é o mesmo, criar algo utilitário, funcional e belo.

A arquitetura possui a capacidade de transmitir uma determinada informação e sentido, ou seja, pode ser vista como meio de linguagem, e assim apresentam-se os conteúdos da arquitetura. Colin (2000) afirma que a atenção numa obra arquitetônica não deve ser orientada apenas num conjunto de evidências materiais, visíveis num primeiro momento, mas sim que alguns desses elementos físicos do objeto arquitetônico fornecem ao observador instrumentos de comunicação através dos quais outras ideias, além apenas de simbologias formais, podem ser transmitidas, isto é, a capacidade que a arquitetura tem de simbolizar para as pessoas algo a mais que sua simples presença, e forma, capaz de traduzir símbolos e até mesmo sentimentos e emoções.

De acordo com Zevi (1996), a arquitetura está intimamente ligada à vida, pois a visão da arquitetura e da sua crítica são os mesmos pontos de vista da comunidade moderna. Assim, o autor não se cansa de falar que, enquanto a história da arquitetura não tiver dominado as relações filológicas e arqueológicas, a arquitetura do passado não adquirirá historicidade, isto é, atualidade, e, portanto, não apresentará interesses e emoções vivas, com também o público continuará a pensar que a arquitetura se encontra apenas nos monumentos e que sua importância aparece apenas nos casos em que se é construído “para a beleza”, de modo que existe um determinante entre a forma de julgar uma obra-prima do passado e a casa em que vivemos, como se nela, não houvesse a arquitetura.

Durante muito tempo, as tentativas de interpretação eram divididas entre os conteúdos formal e histórico, entretanto o século XIX trouxe novas aspirações, novas teorias e, por conseguinte, novos conteúdos. Às preocupações formais juntaram-se às propriedades da ordem social e psicológica, bem como convinha a uma sociedade orientada pela tecnociência e intensamente influenciada pelos trabalhos científicos nestas duas áreas (COLIN, 2000).

Entende-se então que a arquitetura é uma arte ou ciência de projetar e organizar espaços através do “agenciamento urbano e também da edificação, para abrigar os diferentes tipos de atividades humanas. Seguindo determinadas regras, tem como objetivo criar obras adequadas a seu propósito, visualmente agradáveis e capazes de provocar um prazer estético” (DIAS, 2005, p. 3). Assim também é para Colin (2000) cujo afirma que as atividades humanas necessitam de um edifício que tenha sido projetado para elas pois além de resistir as intempéries, o edifício deve abrigar uma atividade que atenda a determinada sociedade. Como

Zevi (1996) coloca, na realidade da imaginação arquitetônica e na realidade dos edifícios, existe o conteúdo, e são os homens que vivem os espaços, exteriorizam-se as ações, é a vida física, psicológica, espiritual que transcorre neles, pois, o conteúdo da arquitetura é o seu conteúdo social.

Para Gurgel (2002), dominar e ter o conhecimento das tecnologias materiais, entender a sociedade como cada ser particular e único, garantir soluções funcionais de acordo com cada modo de viver e habitar, atrelado ao conforto, respeitar a natureza e todo o meio, pensando sempre no futuro de determinado local e da sociedade que irá frequentá-lo, pois existem tecnologias disponíveis para alterar praticamente todas as características de um ambiente.

Decorrente dos períodos arquitetônicos, as edificações, principalmente grandes obras, lotadas de significados, já eram consideradas marcos simbólicos de poder e crenças para as classes e sociedades dominantes, o que trazia para o arquiteto um papel de destaque na sociedade (TRAMONTANO 2006).

1.1.2 Princípios da Indústria Imobiliária em conjunto com a Arquitetura

Quando fala-se de urbanismo em sua origem, segundo Nunes e Lacerda (2016) entende-se que se consolida a partir da necessidade de procurar soluções ao meio urbano, a sociedade que nele reside e ao caos que se faz presente, tendo o propósito de organizar e prever o crescimento das cidades, mas também se coloca como um dos elementos mais expressivos da transformação do espaço urbano e da cidade em mercadoria. Sendo ele capaz de oferecer infraestrutura para serviços do meio coletivo, como rede viária, água, esgoto, transporte, equipamentos urbanos e também em serviços sociais, como saúde, lazer e educação. Entende-se então como objetivo, valorizar e adequar o espaço físico da cidade, transformando o meio urbano o mais adequado para se viver em sociedade.

Com a instituição da propriedade privada, no fim do século XIX como Vargas e Araujo (2013) colocam, o ambiente construído passa a ser visto não apenas como moradia, mas também como produto e mercadoria, assim, assumindo seu valor rentável de troca, o que começa a abrir espaço para o mercado. A partir de então, o produto imobiliário passa a se consolidar, segundo Tramontano (2006) os grandes centros passam por obras, sendo a maior parte delas financiadas pela elite da época, ligada a comercialização e extração do café. Nessa época, a burguesia optava pela troca de seus exuberantes palácios rurais, que se encontravam

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

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

Falar da Verticalização das construções no Brasil é também falar da introdução e grande difusão do uso do concreto armado em estruturas arquitetônicas, já que com as primeiras construções no século XX alguns critérios relacionados à segurança e viabilidade também passaram a ser analisadas (IPHAN 2018).

1.1.3 Síntese do Capítulo

Relacionados com os quatro pilares que norteiam o curso de Arquitetura e Urbanismo, o presente capítulo abordou os princípios da indústria imobiliária e sua importância no campo da arquitetura, também levantou questões sobre a evolução do mercado imobiliário como meio de consumo e do objeto construído. No próximo capítulo, serão abordados aspectos direcionados ao problema de pesquisa, subdividido em quatro partes que visam entender e conceituar o mercado imobiliário no Brasil, o investidor e a cidade vista como forma de lucrar, o papel do arquiteto com relação a esse modo de produção e sua relação com o meio urbano e para com a sociedade, buscando aprimorar estudos e buscar melhorias com relação aos impactos causados no todo.

1.2 APLICAÇÃO NO TEMA DELIMITADO

Nesta etapa do trabalho apresenta-se uma síntese referente a origens e desenvolvimento da produção imobiliária, buscando entender qual o papel do arquiteto nesse mercado, a fim de expor o impacto social e econômico sobre a forma urbana dos municípios. O capítulo faz uma introdução ao mercado imobiliário no Brasil e sua evolução, situa o novo perfil de construções com foco voltado para lucros e investimentos, para então o entendimento da arquitetura e do arquiteto nesse modo de produção, fazendo a ligação do mesmo com o meio urbano, para entendimento das consequências resultantes.

1.3 O MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

De acordo com Reis (2018) entende-se como mercado imobiliário um setor da economia, responsável no comércio e negociação de bens imóveis, que podem ser considerados como qualquer ocupação construída no espaço ou até mesmo terrenos vazios. Tal setor é responsável por uma significativa renda urbana, percebida na abertura de empreendimentos tanto comerciais como habitacionais, para fim de investimentos ou moradia (MATOS 2014).

No setor imobiliário, o capital investido enfrenta dois limites específicos, cuja superação não está assegurada pelo próprio movimento de sua reprodução. O primeiro coloca-se ao nível de transformação do capital-dinheiro em capital-mercadoria: trata-se do “problema fundiário”. O outro aparece no momento de realização do capital-mercadoria: “problema de demanda solvável”. (RIBEIRO, 1997, P. 86)

O grande pico de urbanização no Brasil aconteceu na fase colonial, ainda nas primeiras décadas do século XX, por conta principalmente da grande imigração de italianos, a capital do estado de São Paulo torna-se o local para onde afluem quase duzentas mil pessoas, começa então o surgimento das primeiras vilas, quase como bairros. São Paulo cresce demasiadamente, provocando uma grande demanda por habitações, por conta disso a comercialização de imóveis e loteamento de novas áreas para criação de novos bairros, passou a ser cada vez mais crescente. Segundo dados do COFECI (2010), o mercado imobiliário passa nesse momento a ser uma fonte atraente de investimento, atraindo não somente investidores de baixa escala, como companhias de capital aberto, que tinha como objetivo reunir acionistas, a fim de investir na produção de casas de aluguel, sendo na maior parte das vezes, seguindo o estilo de vila.

Tramontano (2016) diz que uma paisagem urbana ora modernizada ora europeizada, passava então a construir o novo e brilhante cenário da vida urbana, juntamente com praças, ruas, vias e seus elementos urbanos estilísticos, que ao mesmo tempo, ainda se chocava com o modo de viver enraizado nas tradições locais. A verticalização do sobrado tradicional local na época se confirma, primeiramente com o intuito de interesses principalmente ligados ao mercado imobiliário. Apenas no ano de 1930, atraídos pela imagem de um modo moderno de habitar, com projetos pleiteados pela primeira geração local de arquitetos modernistas, com novos itens de conforto, agora seguindo o estilo moderno da época e novos modelos de moradia, maiores que os já existentes, passam a se elitizar, e os edifícios e apartamentos passam a ser habitados por uma parcela mais culta e financeiramente melhor dessa população.

Vargas e Araujo (2013) afirmam que, até as primeiras décadas do século XX o estado não intervia nesse princípio de produção imobiliária e mercado de moradia, proprietários rentistas contratavam um construtor para efetivar suas obras e então passar a oferecê-las como aluguel, de quem pudesse pagar. Desde já caracterizando como um meio de habitação de certa forma, excludente.

Em 1942 foi promulgada a lei do inquilinato, pelo presidente vigente da época, Getúlio Vargas, que congela os aluguéis por aproximadamente duas décadas, o que fez com que a construção de apartamentos para fins de investimento com locação, que atendia as classes menos favorecidas, deixasse de ser interessante para os investidores, que então optaram a outro mercado, das classes mais ricas, oferecendo-lhes apartamentos onde o conceito de conforto é diretamente relacionado a infraestrutura do edifício, juntamente com a sofisticação, vistas deslumbrantes e aproveitamento da luz natural, do que simples mistura de estilos e acabamentos caros e chamativos apenas no olhar. Também se aproveitam da urbanização já consolidada de certos bairros frequentados pela elite, com ruas mais afastadas, porém mais calmas e arborizadas e além disso, já servidos de estrutura pública (TRAMONTANO 2006).

No Brasil, o sistema imobiliário financeiro teve um início tardio, apenas em 1964 é que cria-se o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) o Banco Nacional de Habitação (BNH), as Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI), através da Lei nº 4.380, a mesma lei, também institui o correção monetária, antes disso não havia um sistema de crédito imobiliário regulamentado. Todos esses meios, com o âmbito de abrir o mercado para colocação de títulos do governo e viabilizar financiamentos de longo prazo, que naquela época, ainda não era possível (JUNIOR 2015).

Segundo o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci 2010) na década de 80, o mercado imobiliário se deparou com a crise, principalmente por conta justamente do Sistema Financeiro de Habitação, que viera com intenção de melhorias no setor. Os respectivos compradores, não conseguiam pagar as prestações extremamente elevadas em comparação com os salários recebidos, e o saldo devedor destes inadimplentes era muito maior que o real valor de mercado dos imóveis.

Percebe-se então que nos anos 80, o índice inflacionário no Brasil era alto, e os bancos ainda não concediam créditos para incorporadoras e construtoras produzirem imóveis para o setor, muito menor comercializa-las. Já em 2004, os bancos se viram obrigados a aumentarem e também atribuírem novas linhas de crédito, o que fez com que o mercado imobiliário voltasse a crescer. Consecutivamente no ano de 2008, a crise na economia americana afeta parcialmente o mercado imobiliário, porém conseguinte o pós crise, que não durara mais de um ano, até meados 2011, o país viveu uma época de grande valorização imobiliária, mas somente em 2013 atingiu o recorde de vendas em imóveis. (JORNAL MONTES CLAROS 2018).

Segundo informações divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip 2019) os financiamentos para o setor desencadearam somente nos cinco primeiros meses do ano o crescimento de 46,6% se comparado a 2018, também é o valor mais elevado desde a mesma época do ano em 2015. Tudo indica que o mercado imobiliário está em constante crescimento nos dias atuais, mas para o sucesso continuar, diferentes questões devem ser levadas em consideração, não mais bastando a um edifício apenas bons acabamentos e projetos bem resolvidos.

É notório que o mercado imobiliário brasileiro tem boa parte de sua correlação com o sistema de crédito no Brasil. Por tratar-se de um bem de alto valor, grande parte da população não tem condições de arcar com seus custos, sem a utilização de um financiamento imobiliário, o que vem a tornar tal fator chave para o crescimento econômico no País (MATOS 2017).

O risco de baixa liquidez é o que instabiliza o mercado, segundo levantamento da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc 2017) o processo de venda de um imóvel chegou a média de um ano e quatro meses no ano de 2017, Monetti (2014, p.16) afirma que "Enquanto nos demais setores a grande demanda de recursos se dá na construção das bases que permitirão o desenvolvimento da produção de diversos produtos, na área imobiliária cada produto demanda, isoladamente, significativo volume de recursos."

O valor de mercado do imóvel é sem dúvidas um dos fatores determinantes na velocidade da venda, aliado a isso uma base de leis, onde pode-se destacar a NBR, determinada pela Associação de Normas Técnicas, juntamente com outros parâmetros como segurança, localização, a estrutura e infraestrutura, entorno onde está inserido, facilidade de acessos e vias, como cita Evandro Correia Silva, especialista em avaliação de imóveis em entrevista para revista Exame (2015).

Oliveira (2018), coloca o terreno sendo a base para qualquer produção do meio imobiliário, percebe-se que seu papel é fundamental e o principal norteador para toda e qualquer iniciativa, seja pela localização adotada e o perfil de público que pretende atingir, e pelo valor do metro quadrado pago na aquisição, o que também interfere no valor final do bem e no público alvo que pretende atingir.

1.4 INVESTIDOR/INCORPORADOR

Na década de 40, após a queda com relação à locação de imóveis, passam a surgir os primeiros incorporadores, engenheiros, arquitetos associados e carteiras imobiliárias, as pessoas físicas passam então a ceder lugar a pessoa jurídica. Tal público, que já estava desde então, mais preocupado a atender ao mercado, encontrar bons terrenos e realizar as vendas para possíveis construções, do que realmente planejar, pensar e atender a população com a boa arquitetura (VARGAS E ARAUJO 2013).

Entendem-se como incorporador/investidor aquele que pretende determinados fins lucrativos com o bem imóvel. Assim sendo, como colocam Franco e Gondo (1991), efetivando a compra de terrenos aptos a desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, financiam ou obtém o financiamento da obra e por fim comercializam tais imóveis, para o então comprador final.

O mundo mudou, assim como o mercado e a forma de nos relacionarmos e fazermos negócios também. Tal ação ocorre porque o perfil do consumidor muda a cada nova geração. Segundo estudo de dados realizado pela consultoria Brain um novo perfil ressurgiu no mercado imobiliário, os investidores. Pela primeira vez, em 6 anos, o número de lançamentos de incorporadoras subiu demasiadamente. Este público retorna ao mercado pois com a baixa no índice de juros, os investimentos acabam rendendo menos no banco. A maior parte de lançamentos, como exemplo do estado do Paraná se concentra em apartamento até trezentos

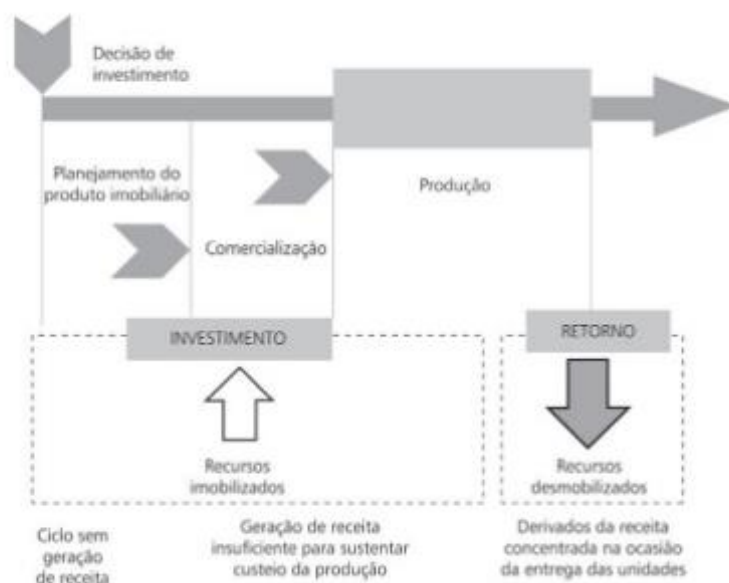
mil reais em determinadas áreas ou imóveis acima de dois milhões em bairros mais tradicionais (SEGALA 2018).

Mouzon (2013) debate dizendo que a arquitetura vem passando por mudanças desde sempre, mas irreversivelmente como percebido na última década, a principal mudança é percebida no perfil do cliente disposto a construir, já que tem fácil acesso à internet e tecnologias, não sendo mais um leigo no assunto, também, por conta das decorrentes crises econômicas passadas, essas pessoas tentem a querer pagar pelo produto e não pelo serviço, ficando assim mais propensos a comprar um bem já pronto, do que contratar um arquiteto para desempenhar tal serviço de construí-lo. Segundo o autor, tais mudanças podem ser promissoras, porém, cabe ao profissional se adaptar e buscar determinadas transformações.

A política econômica presenciada no Brasil, segundo Farias (2010) permite um olhar positivo para o setor imobiliário, com altos índices de crescimento em larga escala, a oferta de imóveis passa a ser cada vez maior e mais frequente, porém ainda se faz presente um grande déficit habitacional, ou seja, ainda existe muito espaço para a produção e assim atender determinadas demandas.

No caso de investimentos nos empreendimentos destinados a venda, a demanda por mais recursos para se investir no mesmo, pode vir a diminuir, sendo feito o ingresso do produto, com preço para compra ainda durante a sua execução. Na figura 1 é possível entender o ciclo de investimentos percorridos até o retorno desses valores investidos, porém, na grande maioria dos casos, o usuário passa a adquiri-los, efetuando os pagamentos num período longo e com parcelas pequenas, até a conclusão de tal empreendimento, sendo insuficiente tal ingresso de usuário para o empreendedor. A não ser, que com o sucesso nas vendas, a maior parte das unidades sejam então comercializadas, logo no seu período de lançamento, demandando disso, inúmeros fatores, como planta, localização, padrão e acabamentos (VARGAS e ARAUJO 2013).

Figura 1: ciclo de investimentos e retornos de empreendimentos destinados a venda



Fonte: **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Manole, 2013. Heliana Comin Vargas; Cristina Pereira Araujo.

O objetivo do empreendimento imobiliário como Segnini (2002) afirma, é apenas o lucro e a arquitetura torna-se uma mercadoria, um simples produto a ser comercializado na lógica capitalista. Entender os aspectos que envolvem essa produção, desde o momento em que o consumidor deixa de ser o usuário do espaço a ser edificado, os estudos de marketing e outros agentes passam a orientar a demanda. Dessa forma, a citação de Louis Sullivan - a forma segue a função - poderia ser tranquilamente substituída por - a forma segue a função e o lucro - como afirma David Harvey (p. 256/2004).

Lefebvre (2000), cita que o espaço não é apenas uma coisa entre as coisas, ou mais um produto qualquer entre tantos outros produtos, ele é responsável por compreender as coisas produzidas e sua relação na coexistência e provável simultaneidade. Assim sendo, o autor afirma que produzir o espaço urbano, difere muito de produzir uma outra mercadoria qualquer, como um metro de tecido ou um quilo de açúcar, já que é responsável pela ligação de diversos outros meios.

Percebe-se então que os atores do mercado imobiliário procuram compensar a carência de um projeto arquitetônico de qualidade, com novos conceitos de marketing e programas mais fáceis de crédito. A produção em grande escala da habitação acaba por ser confundida com especulação imobiliária e não mais a realmente satisfazer a demanda da moradia da população (LEITE 2013).

As incorporadoras de São Paulo gastam entre 3% e 6% do VGV (valor geral de venda) de um empreendimento imobiliário com marketing. Isso representa até seis vezes mais do que elas pagam por projeto arquitetônico. Um arquiteto recebe, em média, de 0,5% a 1,5% do VGV (MARKETING..., 2006, Mercado, p. A10).

Antes de pensar na venda do imóvel como um produto, Assumpção (2010) afirma que a incorporadora deve entender a real necessidade do seu cliente final, e não erroneamente como é possível perceber nos dias atuais, apenas voltado para o lado emocional, com aspectos subjetivos como conforto e tranquilidade, focando em chamadas apelativas e sem entender a fundo o cliente comprador.

Para Kotler (2000, p.307) “Não se deve olhar para o ciclo de vida do produto: deve-se olhar para o ciclo de vida do mercado”. Assim percebemos que não apenas o produto oferecido tem importância, mas também, compreender como se apresenta o mercado imobiliário, se o fator social do local é considerado propício para a verticalização e o desenvolvimento urbano e como a economia se apresenta no momento. Segundo a ótica marxista o produto só vem a ter seu real valor de troca, definindo seu valor de uso, e só terá constatado o valor de uso, confirmando seu valor de troca, assim sendo, fica claro a inseparabilidade desses dois fatores de valor (MARX 1988).

Para falar com mais propriedade, esse circuito imobiliário, tem sido durante muito tempo um setor subalterno, subsidiário, paulatinamente, vai se convertendo num setor paralelo destinado a sua inserção dentro do circuito normal da ‘produção-consumo’. Pode, inclusive, transformar-se no setor principal embora, normalmente seja um setor compensatório, se o circuito normal ‘produção-consumo’ for se freando, produzindo-se fenômenos excessivos (LEFEBVRE, 1976, P. 55-56).

1.5 PAPEL DO ARQUITETO NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

Segundo Ingels em entrevista para o ArchDaily Brasil (2014) a arquitetura é junção de arte e ciência de projetar e garantir que a cidade e os edifícios nela inseridos, traduzam o modo como a sociedade que a ocupa, quer viver e habitar. Entende-se que assim como os seres que nela habitam, a cidade deve estar sempre evoluindo, sendo que o usuário sempre se adaptou ao sistema que fora inserido porém com a chegada e inclusão de novas tecnologias juntamente da arquitetura, reverte-se essa situação e passa-se a criar o ambiente de acordo com o que se almeja viver.

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

Botton (2007) trata os projetos de arquitetura de acordo com a felicidade que traz para as pessoas, seja pela beleza que um edifício impõe, pela satisfação de necessidade, ou até

pela memória que evoca. O autor salienta que a função principal de um lar é o de abrigar, e também acaba fazendo um papel emocional, e coloca o lar como guardião da identidade. Ainda conclui que cada nova obra é uma tabula rosa, na qual temos a chance de criar ambientes que sejam desencadeadores de felicidade, algo que emocione e materialize anseios e crenças de cada ser.

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

Vale lembrar do primeiro arranha céu construído no Brasil, A Noite – no Rio de Janeiro, como mostra a figura 2, sendo perceptível sua grande escala em comparação com o meio urbano, hoje considerado patrimônio tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional desde 2016, situado na praça Mauá, a construção foi inaugurada em 1929, tendo 102 metros de altura distribuídos em 22 andares, é um típico representante do estilo art déco e foi desenvolvido por dois arquitetos Elisário Bahiana e Joseph Gire, tornando-se uma obra emblemática, tanto pelo aspecto estrutural e arquitetônico, quanto por seu significado cultural. Tornou-se um marco arquitetônico e cultural do país, já que após sua construção, inicia-se então um processo de verticalização da cidade, já que na época, os edifícios chegavam a no máximo sete pavimentos, sendo em sua grande maioria, já pensados para comercialização e lucro (IPHAN 2012).

Figura 2: Edifício “A Noite” em construção, Joseph Gire e Elisário da Cunha Bahiana (1929).



Fonte: IPHAN - PROCESSO 1648-T-12, EDIFÍCIO “A NOITE”, PRAÇA MAUÁ, RIO DE JANEIRO

É necessário que para cada novo empreendimento, uma nova empresa, um novo produto a ser oferecido, para uma sociedade determinada, com padrões e modos de viver distintos, como destaca Topalov (1979), diferentemente de outras implantações que conseguem repetir os ciclos de produção seguindo um padrão, de forma satisfatória.

Percebe-se que o papel do arquiteto e a arquitetura, está desde os primórdios, diretamente ligada ao mercado de produção imobiliária, porém hoje não mais seguindo a linha de produção do início do século XX, com as Escolas de Arquitetura Moderna, lideradas por Vilanova Artigas e Lucio Costa, que tomavam conta das grandes metrópoles e todo o cenário urbano, trazendo consigo toda a real contribuição arquitetônica e organizando os espaços da sociedade viver. A ânsia de construir, visando apenas o lucro, buscando menores custos possíveis, cria uma era de pobreza na arquitetura brasileira. O que se pode perceber nos dias atuais é uma repetição de projetos, transformando a arquitetura em um produto de uma reprodução em série (MONTEIRO 2016).

A arquitetura passa a se reduzir a aspectos técnicos, funcionais e racionais, esquecendo de levar em conta o historicismo e o regionalismo crítico. Silvio Colin, em entrevista para o CAU/RJ (2014) comenta ainda que é seguido uma ideologia mercadológica e produtivista, que traz como resultado cada vez mais edifícios, sem afinidade com o contexto inserido e chamados por ele de –megaobjetos-, não contribuindo de forma positiva com a criação da cidade.

Determinado com a grande procura do setor, e por traz de tentar manter uma arquitetura interessante, choca-se deliberadamente com a inconsciência informal, produto desse mercado de produção em massa, e cria-se o caos urbano. Afinal, como coloca Mahfuz (2005) sempre que se objetiva fazer algo complexo, impactante deslumbrante e interessante aos olhos de todos, tende-se ao fracasso. Trata-se de uma produção narcisista, que não leva todo o meio em questão, cuja visão tende a destacar apenas o grandioso e luxuoso edifício, e para destaca-lo do meio, traz um prazer momentâneo com a proliferação de inúmeros elementos supérfluos. Suas aparências e formas, acabam por não seguir uma lógica relacionada a técnica construtiva local ou até seu programa de necessidades. Elencando tais problemáticas percebe-se que afeta não apenas a arquitetura mas também toda a sociedade que dela depende.

Também é possível perceber, numa errônea tentativa historicista, a necessidade de exibição de alguns elementos em suas fachadas em estilo neoclássico, inclusive chamados dessa forma apenas como apelo de marketing, numa tentativa de estimar o luxo, nobreza, sofisticação e poder. Acontece que o grande promotor de tais edificações é o empreendedor,

que busca o melhor resultado financeiro do empreendimento, o que cria um grande afastamento do arquiteto em grandes decisões. Valendo lembrar, como Batista (2017) conclui, que tais ornamentos neoclássicos possuem vantagens econômicas, pois tratam-se apenas de argamassa e pintura, o que também acaba por desencadear um maior custo com relação a manutenção, mas isso já para o cliente final, não lhe dizendo mais respeito.

Determinadas obras trazem sérias consequências para o ambiente construído e habitado, sendo que, a maioria das transformações urbanas contemporâneas consistem em grandes empreendimentos de cunho privado e em larga escala, o que faz com que o investidor tenha controle sobre todos os aspectos que rodeiam o empreendimento, inclusive o urbanismo. A sociedade perde espaço já que espaços públicos são substituídos por espaços coletivos privatizados, a mercantilização da arquitetura fica evidente. Essas abordagens tornam-se reflexo da sociedade atual, que ressalta a subordinação aos valores de mercado, o culto ao individual e a espetacularização da vida urbana (MAHFUZ 2005).

Percebe-se que o incorporador/empreendedor, veio até então numa procura para evitar alguns riscos relacionados ao lucro final, visando uma maior economia nos custos, mas consecutivamente, apareceram alguns problemas, como principal no meio urbano, mas, não se pode generalizar, são percebidas, mesmo que pequenas exceções nesse mercado, alguns incorporadores que começam a trabalhar juntamente de arquitetos para desenvolver projetos inteligentes, com preocupação com o entorno e senso estético apurado. Empreendimentos esses, que depois de pronto são vendidos por valores consideravelmente mais altos que de seus possíveis concorrentes (CARVALHO 2012).

Como exemplo de qualidade, aliado diretamente ao impacto no meio urbano e sucesso nas vendas, podemos citar o Brascan Century Plaza, situado no bairro de Itaim, em São Paulo, que desde meados de 1960 passa pelo processo de verticalização e grande adensamento, mas, como de costume sem planejamento urbano e boa infraestrutura para atender a população local. Livre de muros e gradis, o Brascan Century Plaza, projetado pelo arquiteto Königsberger Vannucchi que como cita a revista ArcoWeb (2003) tornou-se bom para o empreendedor e para a vizinhança. Tem como um dos seus inúmeros diferenciais, como percebe-se na Figura 3, uma total interação com a cidade, tendo uma praça térrea com ampla área verde e diferentes ofertas de produtos e serviços para a população, como lojas, bares, restaurantes com mesas externas, livrarias, áreas de convívio, e ainda salas de cinema. Como defende Königsberger em entrevista para ArcoWeb (2003) comenta que, os espaços advindos

de investidores e incorporadores, podem e devem ser permeados pelo uso público, aumentando a qualidade do meio urbano e consecutivamente, seu retorno financeiro.

Figura 3: Vista de parte da praça – Edifício Brascan Century Plaza



Fonte: Revista Arcoweb (2003).

Carvalho (2012) afirma que um empreendimento economicamente rentável, não precisa necessariamente tratar-se de um projeto fraco e agressivo urbanamente, aliás, fica decorrente disso a grande quantidade de projetos não tão bem desenvolvidos e parados em estoque das grandes construtoras. Vê-se necessário portanto, que a nova geração de arquitetos que assume esse mercado, entenda e aplique seu papel como um todo enfatizando o meio urbano e o modo de se viver.

Como exemplo de problemas enfrentados, pode-se citar A Ilha Pura, também conhecida como Vila dos Atletas, situada na Barra da Tijuca no Rio de Janeiro, que como documenta Rodrigues (2019) para o Jornal G1, vendeu menos de 15% das unidades, após três anos da Rio 2016. A construtora Carvalho Hosken (2019) determina tal fator por conta do momento econômico no País. Para quem já adquiriu seu apartamento, a área de lazer que contempla é o seu grande diferencial, com mais de setenta mil metros quadrados de quadras, pistas de skate e até um show de águas, porém é considerado pela população local, isolado e segregado, não contendo produtos e serviços a serem oferecidos, o que torna o empreendimento um grande vazio e não ocupado, ainda assim, cercado por bairros menos luxuosos, que não se relacionam com os edifícios da Ilha Pura. A promessa da construtora Carvalho Hosken (2019) é de agora ampliar o projeto com a construção de um centro comercial, visando assim solucionar o problema e alavancar as vendas.

Entende-se então que o papel do arquiteto no mercado de produção imobiliária seja primeiramente compreender que o empreendimento imobiliário, não é apenas um edifício, é

também uma empresa que terá seus produtos vendidos, precisa ser economicamente viável, o arquiteto precisa conhecer bem os preços e as diversas opções dos materiais que recomenda, se preocupar com a eficiência de todos os espaços do edifícios, edificados ou não, levando em consideração as restrições e possibilidades da legislação, essas questões voltadas ao impacto econômico do edifício. Fica evidente a importância de incorporador e arquiteto trabalharem juntos no estudo de viabilidade do terreno, sendo que essa análise passa por algumas etapas, como financeira, técnica, judicial e comercial. Em determinado momento na negociação do terreno, o investidor precisa de um estudo mais detalhado no qual visa entender a configuração do terreno e o entorno onde está inserido, capaz de determinar o que é viável edificar no local escolhido. Sendo o resultado desse estudo, responsável por nortear para outro entendimento de viabilidade econômico-financeiro, assim, mais detalhado do empreendimento que se pretende construir (CARVALHO 2012).

Percebe-se que pensar a arquitetura de forma que responda não apenas a uma qualquer necessidade de abrigo de forma confortável e segura, e também quanto a funcionalidade no desenvolvimento das atividades da qual se propõe, mas que seja uma arquitetura realmente preocupada com atratividades de negócios, sem se preocupar com a dita especulação imobiliária, mas também rentável, com níveis altos de produtividade e consecutivamente ligado a tal, que seja pensada no público que irá utilizar do local. (VARGAS e ARAUJO 2013).

É papel do arquiteto não apenas criticar e perceber a produção arquitetônica que se materializa cada vez mais nas cidades, mas também reforçar a importância do planejamento, não apenas no meio urbano, mas como impacto direto na qualidade da obra executada, e procurar maior aproximação com o mercado imobiliário. Para que num futuro próximo, as cidades brasileiras tenham referenciais contemporâneos de qualidade (MAHFUZ 2005).

É paradoxal que justamente na época da história em que a tecnologia permite que as construções sejam mais emocionantes do que nunca existam tantas que sejam tão insípidas e degradantes. Na verdade, no início do século XXI, o papel do arquiteto declinou. Para sobreviver, para continuar a nos entusiasmar como fizeram as grandes mesquitas e templos ao longo dos milênios, os arquitetos precisam redescobrir o campo elevado da imaginação, ser os xamãs e mágicos que seus predecessores foram antes da Revolução Industrial, quando construir tornou-se fácil demais. (GLANCEY. 2001, p.10).

A discussão voltada a inserção de mercado dos empreendimentos imobiliários está pouco voltada quanto a qualidade depositada pelo incorporador, sobretudo porque não está ligado apenas a tecnologias de materiais e meios utilizados, mas muito mais relacionado na

real tradução das necessidades e anseios do público-alvo final, e dos vetores de felicidade de que o usuário final sentir-se-á atraído pelo produto padrão oferecido no empreendimento. Sendo que, do ponto de vista do comprador, a qualidade real do produto, se dará pleiteado a suas expectativas e necessidades alcançadas. Assim sendo, considera-se que o planejamento de um produto imobiliário residencial, se inicia pela identificação e caracterização do público-alvo, desde o que está disposto a pagar, ao o que espera sanar relacionado com suas necessidades. (VARGAS e ARAUJO 2013).

Fica previsível que a descaracterização do produto da arquitetura seja tão evidente nos dias atuais, já que não existe uma visão clara por parte das incorporadoras do real papel do arquiteto e do que se trata um projeto completo de arquitetura. Para o investidor, existe uma lógica, calcula-se o lucro final deliberado através do tempo de execução e o capital inicial que fora investido, ou seja, a teórica é voltada em reduzir o tempo de execução e assim aumentar os lucros. Comumente, esses prazos curtos refletem diretamente também na produção do projeto (GABRIELLI 2016).

Em matéria ao Jornal Folha de São Paulo, é mencionado que as tendências do mercado, voltadas apenas para custo e lucro é o motivo pela reduzida criatividade dos projetos arquitetônicos encontrados no meio urbano. A otimização do espaço e os coeficientes de aproveitamento do terreno, tornam-se mais importante do que a estética formal em si, também considera que nem sempre se é lançado o produto ideal, mas sim, o mais vendável e economicamente mais lucrativo. Percebe-se então o papel secundário do arquiteto no processo de produção do produto imobiliário, ficando incumbido basicamente de desenvolver um projeto com o máximo aproveitamento de áreas, e idealizações de fachadas atrativas para o público alvo que o empreendimento deseja atingir. A matéria conclui que os que questionam pouco o incorporador quanto aos custos e tem melhor aproveitamento econômico, são os arquitetos escolhidos pelas construtoras (SIQUEIRA E CUNHA, 2006).

1.6 PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA X MEIO URBANO

Segundo Marx (2001, p. 55) “A cidade constitui o espaço da concentração, da população, dos instrumentos de produção, do capital, dos prazeres e das necessidades, ao passo que o campo evidencia o oposto, o isolamento e a dispersão”. Assim sendo, entende-se a real importância da formação dos centros urbanos, após períodos como a revolução industrial na consolidação como um sistema capitalista, que gera mercadoria e produto de

troca para os meios que abitam a sociedade. Por essa visão, entende-se que o espaço urbano é percebido como um caráter muito mais amplo além de apenas histórico formal do espaço das cidades.

Compreende-se então que as cidades, representam o espaço físico e social mais rico e dinâmico não somente da atualidade, sendo principalmente por conta do alto índice populacional que atende, por tratar-se do local onde milhares de pessoas constituirão família, experimentarão vivências e construirão carreira e moradia. É nas cidades, que novos produtos serão criados, perspectivas e sonhos de inúmeros grupos serão produzidos, novos projetos, novas ideias. Consecutivamente a isso, como afirma Cury (2005) a qualidade de vida se deparando com o estágio do desenvolvimento capitalista tende a declinar, ficando perceptível na poluição ambiental e sonora, nos enormes congestionamentos, nas disputa pelos poucos imóveis que realmente atendem as necessidades do todo, entre outros fatores citados pela autora, produzir, viver e criar, tende a ficar cada vez mais difícil com esse aumento desordenado e não planejado.

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

Conforme afirma Lefebvre (1976, p.66) “Com a dita generalização da troca, o solo tem se convertido em mercadoria. O espaço imprescindível para a vida cotidiana, se vende e se compra. Tudo quanto constitui a vitalidade da cidade, enquanto obra, tem desaparecido diante da generalização do produto.”

Campos (2011), coloca que, ao selecionarem determinadas parcelas do meio urbano para a implementação dos empreendimentos imobiliários, automaticamente, os ditos promotores imobiliários, delimitam o processo de formação de lucros, o qual se advém juntamente com outros fatores ligados à infraestrutura, investimentos públicos e até privados, sendo determinantes para o valor das terras e consecutivamente, melhoria, ou não da qualidade de vida dos habitantes de tal local.

O setor imobiliário é um verdadeiro exemplar e grande definidor na realização de todas as atividades que se processam no espaço urbano, sejam elas diretas ou indiretas, a cidade passa a se estruturar como um grande sistema de objetos imobiliários e de ações vinculadas a ele Segundo Lefebvre (2007). O capital, precisa em constância reproduzir e produzir a cidade,

seja por meio da criação de novos espaços ou até mesmo pela reconfiguração dos já existente, visando a melhoria referente a circulação econômica.

Sanches (2001) coloca que a mercantilização do meio urbano apenas como um produto, tende apenas a formar cidades cada vez mais desiguais, tornando cada vez mais evidente, o menor número de incluídos e maior de excluídos, isso, por conta principalmente da descaracterização e perda de identidade que cada espaço representa, as culturas naturais e sociais tendem a se perder e ficarem cada vez menos visíveis, enquanto as imposições de tendências se estabelecem de forma irreversível para o meio urbano.

A cidade da globalização é, acima de tudo, uma cidade polarizada e segregada. Isso porque a reestruturação e a flexibilização de seus mercados de trabalho não foram capazes de atenuar as desigualdades sociais herdadas do período anterior e, em muitos casos parecem aumentá-la... Dessa maneira se impõem novas modalidades de segregação e exclusão socioterritorial e os conflitos tendem a se agravar de forma imprevisível (DE MATTOS, 2004:190).

Assim sendo, o espaço consumido no meio de produção capitalista, tem suas qualidades e caracterizas transformadas por meio do consumo, porém juntamente dessa transformação, também tem a capacidade de modificar e produzir o novo, como lembra Lefebvre (2000), o consumo do espaço e meio urbano, é duplamente produtivo, na medida que é capaz de produzir tanto mais-valia, quanto outro espaço, referindo-se a urbanização do meio, porém se comandadas apenas pela obtenção de lucro, tende a estar marcada pela crescente segregação socioeconômica e cultural.

O marketing, por meio de pesquisas, propaganda e concepção do produto, atua também gerando um aumento no preço da venda, e participando efetivamente de tal segregação, estabelecendo assim determinados nichos de mercado, como a criação de grife e imagem da marca, com a criação de diferenciais competitivos, da localização e posicionamento de mercado. Criando novas necessidades para o público consumidor, e dividindo a cidade por classes, ficando assim cada vez mais evidente (COSTA 2002).

Moraes (2013) lembra que no espaço publicitário anterior, a considerada área comum dos edifícios, era enxuta, integrada e compartilhada, nos dias atuais se desdobra em uma infinidade de opções e segmentações, que busca evidenciar ao público consumidor uma valorização a imagem da diferença e uma ilusória criação de excesso, tudo isso diretamente aliado a segregação.

Fica nítido perceber o desrespeito constante com a paisagem existente. Sendo a imagem do meio urbano transformado a cada nova construção, passando da escala de apenas

edifício, mas sim como construção da cidade, podendo um empreendimento modificar com melhorias, ou não, toda uma estrutura, e ainda ficar presente na paisagem urbana por décadas, tudo isso, aliado de profissionais sem total competência para tal planejamento, como o de um arquiteto e urbanista (VARGAS 1997).

A urbanização nos dias atuais, não trata apenas de uma consequência do meio capitalista, mas, como ressalta Pereira (2001) que tornou-se ela mesma, um meio de reprodução do capital. Tendo isso como base, entender as especificidades do setor de produção imobiliária é um pré-requisito básico para um então entendimento mais profundo das razões da segregação do meio urbano, juntamente com o grande contraste sócio espacial das cidades sob o meio capitalista.

Trata-se então de uma diferente ligação do espaço com o meio de produção imobiliário, ficando cada vez mais nítida, como Lefebvre já antecipava nos anos de 1970:

O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é, simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalistas (Lefebvre, 1999: 163 e 164).

Segundo Huchzermeyer (2004) apurou, com referência e experiência de alguns países, mostra que a segregação social e a polarização de determinados agentes espaciais, é relativamente menor em países com maiores condições e variáveis pelas quais os subsídios habitacionais são distribuídos a população, e também menor onde o grau de envolvimento e real participação do governo é mais evidente e claro.

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

1.7 SINTESE DO CAPÍTULO

Compreende-se até esta etapa do trabalho, que a arquitetura produzida para o mercado imobiliário corresponde a um estágio crescente e atual da organização social em que se

encontra, devendo assim, conhecer a fundo as condições sob qual ela é produzida, para atualizar no seu preciso aprimoramento, e assim acrescentar qualidade nessa produção. Pois diante dos expostos percebe-se o quão fundamental é o papel do arquiteto, principalmente para o desenvolvimento da estrutura da cidade, atendendo as reais necessidades da sociedade, aumentando a qualidade de vida e consecutivamente também participando efetivamente da comercialização do produto, talvez não mais rápido quanto ao tempo de retorno investido, mas qualitativamente melhor produzido, aumentando sua vida útil e juntamente sua real valorização financeira.

Para tal, a discussão torna-se de extrema importância, para que se possa atuar efetivamente em seu aprimoramento, para então contribuir com novas visões e acrescentar qualidade a essa produção desenfreada e sem planejamento. O próximo capítulo visa citar quatro correlatos sendo eles, dois como exemplos a serem seguidos e dois a serem evitados, que levam em conta a revisão bibliográfica e assuntos pertinentes e citados até esta etapa do trabalho.

2 CORRELATOS E ABORDAGENS

Este capítulo discorre sobre os correlatos elencados para exemplificar efeitos positivos e negativos de um projeto bem sucedido, desde sua execução, valorização, impacto de vendas e uso do cliente final. Levando em conta quatro aspectos, sendo eles a relação com o meio urbano, que busca entender as melhorias efetivadas para a cidade como um todo; aspectos sociais, que visa discorrer quanto as oportunidades oferecidas a população que utiliza do meio, sejam elas em cunho econômico, social ou até qualidade de vida; quanto á habitação e valorização imobiliária, tratando-se da qualidade e formas com que o produto é oferecido e sua procura e sucesso, ou não no mercado imobiliário; e infraestrutura, buscando quais meios foram ofertados na procura de soluções para determinados problemas.

Contudo, busca-se levantar o que fora oferecido em obras tidas como sucesso, e o que faltara em obras que deixaram a desejar em seu resultado final, para a então compreensão do tema e solução do problema de pesquisa, que discorre sobre qual o papel do arquiteto no mercado imobiliário.

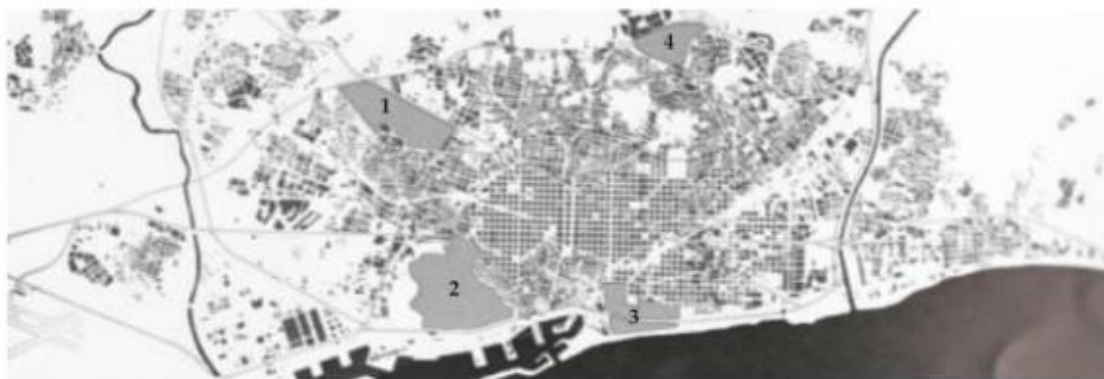
2.1 VILA OLÍMPICA BARCELONA 1992

A cidade exemplo é o legado que carrega, Brunet (2005) argumenta que na década de 1980, Barcelona encontrava-se em uma fase de grandes dificuldades, por conta da baixa atividade política, pela transferência de grandes indústrias para outras regiões e até mesmo com a estagnação da população. Assim sendo, segundo o autor, o melhor modo de revitalizar a cidade, que proporcionara esforços conjuntos de renovação urbana, foi sua nomeação para sede dos jogos olímpicos em outubro de 1986, quando foi escolhida. Nesse período, até o verão de 1992, a região saiu da depressão para a prosperidade. A principal mudança e consequente benefício para a cidade, foi sua modernização.

2.1.1 Relação com o Meio Urbano

Seguindo uma filosofia subjacente, como afirma Paiva (2013) optou-se que os jogos fossem descentralizados onde ligando todas as áreas, a cidade inteira estaria envolvida no projeto olímpico, como é possível perceber na figura 4 que mostra as quatro partes em que foram divididas para revitalização. As principais operações que estruturaram a cidade de Barcelona são: o Anel olímpico, que recupera para a cidade o parque urbano de Montjuic, a Vila Olímpica, que ocupou uma parcela degradada do tecido urbano da cidade, ocupada antes por área industrial, o Vale D'Hebron, que segue com grandes operações urbanísticas em áreas periféricas com grande demanda de infraestrutura e a zona da Diagonal, que faz aproveitamento de equipamentos já existentes como o estádio do Futebol Club Barcelona.

Figura 4: As 4 áreas olímpicas de Barcelona, sendo: 1. Diagonal; 2. Montjuic; 3. Vila Olímpica e 4. Vale D'Hebron.



Fonte: Silva (2011)

Segundo Araujo (2007) entre os resultados mais visíveis, que por si só resultam em importantes efeitos econômicos, é de grande destaque o impacto sobre o urbanismo da cidade, como fica nítida mudança se comparado como na figura 5 que mostra a evolução da cidade desde antes das olimpíadas em 1981 até sua realização em 1992. Num momento consequente aos Jogos Olímpicos, registra-se um salto de qualidade na percepção da cidade em si, principalmente se relacionado à planejamento urbano, sendo um desses principais aspectos a facilidade na circulação dos veículos motorizados. Tal mudança é percebida imediatamente se comparada a densidade do tráfego antes de os anéis Dalt e do litoral serem construídos nas estradas. Em razão dos efeitos dessas vias, a mudança no trânsito foi uma das mais claras expressões do impacto de determinadas alterações urbanas.

Figura 5: Evolução da área olímpica de Barcelona - comparação de 1981 a 1992.



Fonte: Barcelona, antes y después de los Juegos Olímpicos. Jornal El Independiente (2017)

Com o replanejamento urbano, como citam Moragas e Botella (2002) tem seu sucesso nítido graças a previsão dos efeitos a longo prazo de todos os investimentos realizados, onde também percebe-se a importância da recuperação da área portuária e oceânica, até então degradada, já que Barcelona crescera de costas para o mar mediterrâneo, de forma que quanto mais afastado, mais nobre era o bairro. Com isso, graças a criação da vila olímpica, nasce

praticamente um novo bairro, tornando a vila marítima uma de suas principais atrações, criando também uma área turística como propaganda da mais nova cidade, como é possível perceber na figura 6 que faz uma comparação de antes e depois da zona portuária. E a base para a construção desta, foram os projetos com inserção principal na intervenção de espaços públicos.

Figura 6: Evolução da zona portuária de Barcelona - comparação de 1981 a 2017.



Fonte: Barcelona, antes y después de los Juegos Olímpicos. Jornal El Independiente (2017)

2.1.2 Aspectos Sociais

Carbonell (2002), Diretor da Divisão de Vilas do COOB 1992 afirma que a Vila Olímpica tornou-se uma área residencial definida pela qualidade de vida, possuindo agora um novo centro para serviços e atividades, facilitando a vida dos usuários residentes e também um ponto forte voltado ao lazer, como as praias, que após sua revitalização passam a ser vividas, como é possível visualizar na figura 7, com a nova Barcelona, aberta para o mar, com

bares, cinemas, restaurantes e até o cassino, que passa a receber milhares de visitas e turistas a cada ano, movimentando a economia da cidade.

Figura 7: Nova Barcelona, agora aberta para o mar e com real uso da população.



Fonte: Barcelona, antes y después de los Juegos Olímpicos. Jornal El Independente (2017)

Quando fala-se em qualidade de vida, entende-se segundo Brunet (2005) que as transformações de Barcelona, não se delimitaram apenas em habitação, infraestrutura e criação de instalações. Além da melhoria nas estruturas viárias, novos parques foram criados, a rede de transporte urbano incrementada e até a estrutura de telecomunicação sofreu grandes remodelações, sendo perceptível tais mudanças e benfeitorias também nas sub-sedes dos jogos, o que também incidiu positivamente em seus municípios e habitantes de tal.

O setor da construção civil foi o responsável pelo maior *boom* econômico em Barcelona entre 1986 a 1993, onde pode-se destacar alguns aspectos como: o consumo na eletricidade aumentou em 55%, a população empregada no setor, cresceu em 75% e a taxa de desemprego caiu de 18,4% para 9,6%, sem dúvidas, como Araujo (2007) afirma o mercado de trabalho e consecutivamente a economia da região, teve uma melhoria significativa para a região.

2.1.3 Aspectos de Habitação e Valorização Imobiliária

A Vila Olímpica ou Parc de Mar, projetada pelos arquitetos Josep Martorell, Oriol Bohigas, David Mackay e Albert Puigdomènech, juntamente com o poder público de Barcelona, foi uma excelente desculpa para enfim abrir a cidade para o mar, pois, como Paiva

(2013) afirma, no município de Barcelona não existiam na época muitos lotes disponíveis com capacidade de locar 3500 moradias, foi aí que a área industrial, até então de costas para o mar foi eleita para tal, já que não afetaria a infraestrutura geral como anel viário, esgotos e trens, nem estruturas já existentes no local.

A Vila Olímpica está localizada no novo distrito residencial de Parc de Mar, que encontra-se ao longo da avenida que cruza a Vila, possuindo dez hectares de jardins para passeio e recreação, sendo as áreas térreas dessas edificações destinadas a usos públicos e serviços comuns como mostra um exemplo na figura 8, e os demais cinco pavimentos, que possuem uma área total de 225m² para então receber os atletas e comissões. O território urbano contém aproximadamente 2000 residências distribuídas em blocos perimetrais as quadras, Segundo Sales (2008) o projeto estabelece uma ideia de habitar diferente da até então presenciada, visando uma melhoria na qualidade ambiental, demonstrando algumas mudanças formais e funcionais requeridas pela sociedade, aproveitando de parte de seus interiores para praças e jardins, permitindo um uso misto do espaço, não mais privado e sim coletivo, edificações mais estreitas com 12 a 14 metros de profundidade, permitindo uma ventilação cruzada e maior iluminação natural. Ainda assim, mesmo com grande valorização imobiliária da Vila, uma terça parte das habitações foram separadas para pessoas de baixa renda que já residiam no bairro.

Figura 8: Vista do centro da Vila Olímpica de Barcelona, com uma das praças de uso público.



Fonte: Revista Architecture of the Games (2017)

Um dos impactos mais notáveis como Araujo (2007) coloca, foi o crescimento da oferta de habitação. A ausência de terrenos livres para edificar, fez com que os custos da construção aumentassem, o que gerou uma diferença de preços considerável entre o mercado Espanhol e todo o resto da Europa. O que fez também com que o relançamento do mercado imobiliário fosse rápido, sendo que a procura passa a ser maior que a oferta oferecida. Em suma, a cidade mostrou que não apenas os jogos poderiam dar lucros para seus organizadores, mas que deveria ser utilizado como um catalizador para o crescimento econômico, legitimando investimentos que beneficiam o conjunto da população.

Carbonell (2002), nos relata em números que dos 2.048 domicílios onde ficaram alojados os atletas durante a celebração dos Jogos Olímpicos, 60% destes foram vendidos e entregues ao seus respectivos proprietários logo no primeiro trimestre de 1993, e, sendo o último apartamento comercializado em 1996. Até a data residem 5.783 pessoas nessa nova área de Barcelona, e a procura e o valor do m² continua a subir, principalmente por sua nítida alavancada turística.

2.1.4 Aspectos de Infraestrutura

A maior parte dos recursos investidos foi na infraestrutura urbana da cidade, começando com projetos menos visíveis, mas imprescindíveis para um bom resultado, tais como novos sistemas de esgoto, nova infraestrutura de eletricidade e cabo de fibra ótica e a estação de tratamento de água. A partir disso foi possível investir naquilo quem sim, se vê, como a construção do anel viário, que percorre toda a circunferência da cidade, e a abertura para o mar, com a construção da Vila Olímpica (MUXI 2017).

Como Molet (2017) afirma, a construção dos anéis viários é um dos principais legado dos jogos, visto que envolve toda a cidade, o autor descreve as intervenções sendo:

O projeto viário dos Jogos Olímpicos aproveitou a reserva de solo para materializar um novo conceito de via perimetral. O sistema proposto é duplo: um, construído em trincheira, atende à circulação expressa, segregado do tráfico urbano, com três pistas em cada sentido e sem semáforos; outro, mais complexo, é formado por duas ruas que correm paralelas, na superfície, nos lados da via, com duas pistas em cada sentido que se conectam com a rede viária local. Entre um sistema e o outro são dispostas frequentes conexões, ao contrário do que ocorre nas autoestradas interurbanas. Nos 42 km da Ronda há trinta enlances de entrada e saída, nos dois sentidos de circulação, o que a converte de fato, em termos funcionais, em rua urbana de grande capacidade, permitindo conectar pontos próximos de duas maneira distintas: através da via segregada (rebaixada) ou das novas vias situadas na mesma cota de nível da cidade. (MOLET, 2017 p.131)

Segundo Truñó (1995) "das 43 instalações utilizadas durante os Jogos, apenas 15 foram novas instalações (8 na cidade de Barcelona e 7 nas subsedes), e dos outros 28, 10 eram remodelações e 18 instalações existentes que exigiam, apenas, uma ação temporária para adequá-las ao uso olímpico". Também vale citar como Araujo (2007) coloca que a Vila Olímpica, além das moradias também passou a possuir grandes edifícios de escritórios, uma biblioteca pública, um centro de saúde, universidades e até mesmo um grande shopping.

2.2 VILA OLÍMPICA RIO DE JANEIRO 2016

Antes da cidade do Rio de Janeiro ser escolhida para sediar as olimpíadas em 2016, teve duas tentativas não muito bem sucedidas e então recusadas, sendo elas no ano de 2004 e 2012, isto porque segundo Lindau (2016) a história da cidade de dificuldades para financiar projetos de metrô, deixou o COI em dúvida se o objetivo seria realmente alcançado a tempo, sendo que em 2007 nos jogos Pan-americanos o projeto atendia as exigências mas não fora entregue. Após isso, combinado as circunstâncias da estabilidade econômica do país em meio a sucessão global, conseguiu a tão sonhada eleição para sediar os jogos olímpicos então em 2016.

2.2.1 Relação com o Meio Urbano

O Rio enfrentara inúmeros problemas para sediar a tão sonhada olimpíada, como os principais pode-se citar mobilidade urbana, qualidade das águas, saúde pública e infraestrutura. Segundo Silveira (2016), após muitos investimentos feitos, alguns legados ficaram, entre os principais pode-se citar a grande melhoria referente ao transporte urbano, ampliação de vias, aumento do sistema metroviário, corredores exclusivos para ônibus e um novo sistema de transporte em massa.

A figura 9 mostra as promessas de melhorias para a mobilidade urbana, já na figura 10 o que realmente foi entregue, ficando nítido perceber como coloca Lindau (2016) que o Rio fizera mais do que prometera em se tratando de transporte público. As estratégias mudaram de metrô para ônibus, sendo que, quando bem executados, podem atender a um número elevado de passageiros, a um custo e tempo de implementação bem menor que se comparado aos modos ferroviários.

Figura 9: Linhas de trânsito prometidas para olimpíadas 2016



Fonte: WRI BRASIL - Lindau (2016)

Figura 100: Linhas de trânsito do que fora entregue para as olimpíadas 2016.



Fonte: WRI BRASIL- Lindau (2016)

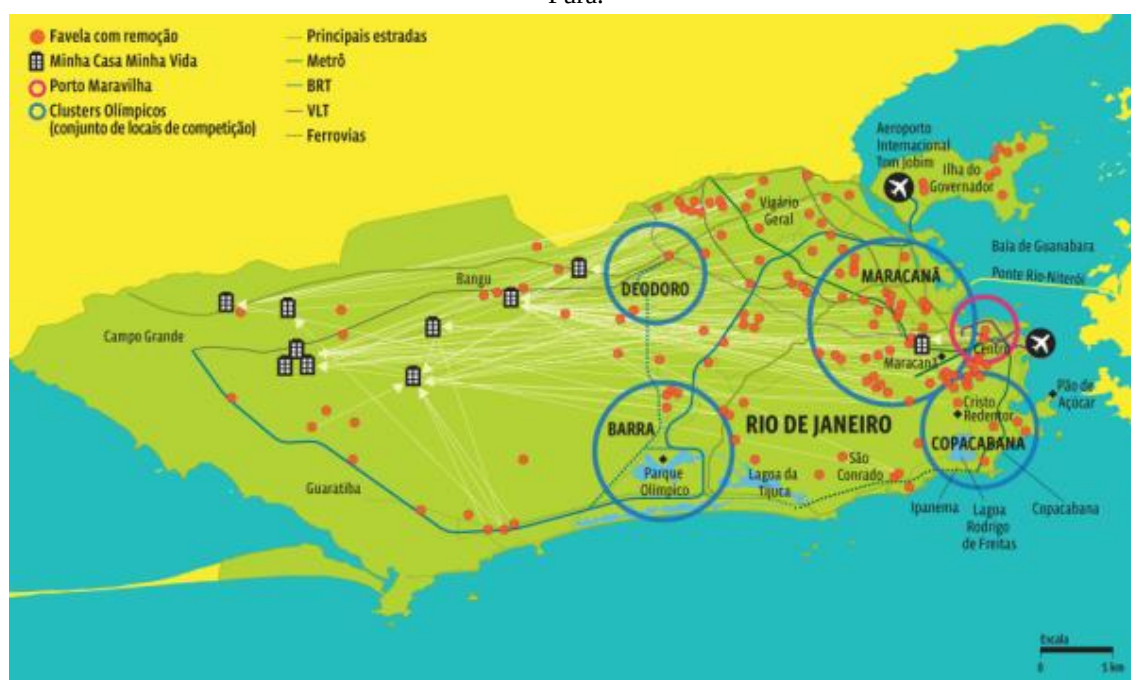
Ainda segundo Silveira (2016) em reportagem feita para o Jornal O Globo, a revitalização da zona portuária com a implosão do Elevado Perimetral, e com a instalação do Boulevard Olímpico, garantiu a região uma orla completamente repaginada. Também vale citar como ponto positivo às melhorias com relação ao meio urbano, a inauguração da linha 4 do metrô, com atendimento exclusivo ao público que se dirigia aos jogos olímpicos e a

construção do VLT, passando pela zona portuária e fazendo a ligação com a rodoviária e o aeroporto Santos Dumont.

2.2.2 Aspectos Sociais

De acordo com algumas avaliações, percebe-se que a olimpíada trouxe de fato algumas melhorias para a cidade, porém, conclui-se que os ganhos poderiam ser muito maiores, se o foco da medalha de ouro tão sonhada, fosse na verdade, o bem do povo e a qualidade de vida dos que desfrutariam da cidade no pós jogos. As obras para a construção do parque olímpico provocaram a remoção de milhares de famílias do Rio de Janeiro, que tinham duas opções: Receber uma indenização, de valor geralmente irrisório dada a situação irregular da maioria das moradias dessas famílias, ou receber um imóvel dos programas de habitação do governo, o que acabara por aumentar ainda mais a segregação, já que 50% das unidades cedidas, encontram-se no extremo oeste, á duas horas do centro da cidade, como é possível perceber na figura 11, que com as linhas brancas, mostra a realocação dessas famílias, onde as quais ainda possuem baixa cobertura dos serviços públicos e precária infraestrutura urbana. Tal processo, como coloca Monteiro e Consentino (2017) dando apenas uma impressão a alusão de escolha, de um processo arbitrário de remoção forçada.

Figura 11: Mapa mostra onde viviam e para onde foram realocadas as famílias do entorno do Ilha Pura.



Fonte: Fabio Sasaki (2017)

O Comitê Popular (2017), estima, com base em levantamentos realizados na próprias comunidades que pelo menos 4.120 famílias foram removidas de seus lares e ainda 2.486 permaneçam sob ameaça, o que chama atenção, porém é que a maioria dessas remodelações está localizada em áreas de extrema valorização imobiliária, segundo dados ainda do Comitê Popular (2017) nos últimos três anos o preço do m² dos imóveis vendidos na cidade subiu em média 29,4%, porém em algumas áreas como na favela do Vidigal após visível gentrificação e remodelação da área a valorização chega a ser de 481,0%.

Até mesmo se levado em conta as melhorias com relação ao transporte público já citadas, o Comitê Popular (2017) afirma, que apenas uma parte da sociedade utiliza das tais, beneficiando apenas um pequeno terço da população, sendo que o aumento da acessibilidade fica evidente apenas em áreas centrais, e ao mesmo tempo, cortando linhas de conexões com zonas mais pobres e afastadas da cidade. Outro ponto importante a ser destacado como coloca o Comitê, é de que as obras do parque olímpico foram embargadas por pelo menos 40 vezes, por desrespeito às leis, estando entre os principais problemas, trabalhadores com falta de vínculo empregatício, segurança e falta de condições no trabalho.

2.2.3 Aspectos de Habitação e Valorização Imobiliária

A Vila olímpica, cujo leva o nome comercial de Ilha Pura, conforme afirma Monteiro e Consentino (2017) fora construído pelo consórcio Ilha Pura, constituídos pelas construtoras Odebrecht e Carvalho Hosken através de financiamento da Caixa Econômica Federal, onde a infraestrutura urbana fora financiada pelo governo do estado e, se destinando ao terreno o investimento privado, de propriedade de Carlos Carvalho da Carvalho Hosken. O condomínio que foi destinado a população de alta renda, considerada a Vila olímpica mais luxuosa já vista, conta com 31 prédios de 17 andares cada, totalizando 3.604 apartamentos como mostra a implantação do empreendimento na figura 12, edificados até então em área de expansão, como também é possível perceber na imagem, não havendo grande demanda por moradia.

Figura 122: Implantação dos 31 edifícios no novo bairro Ilha Pura.



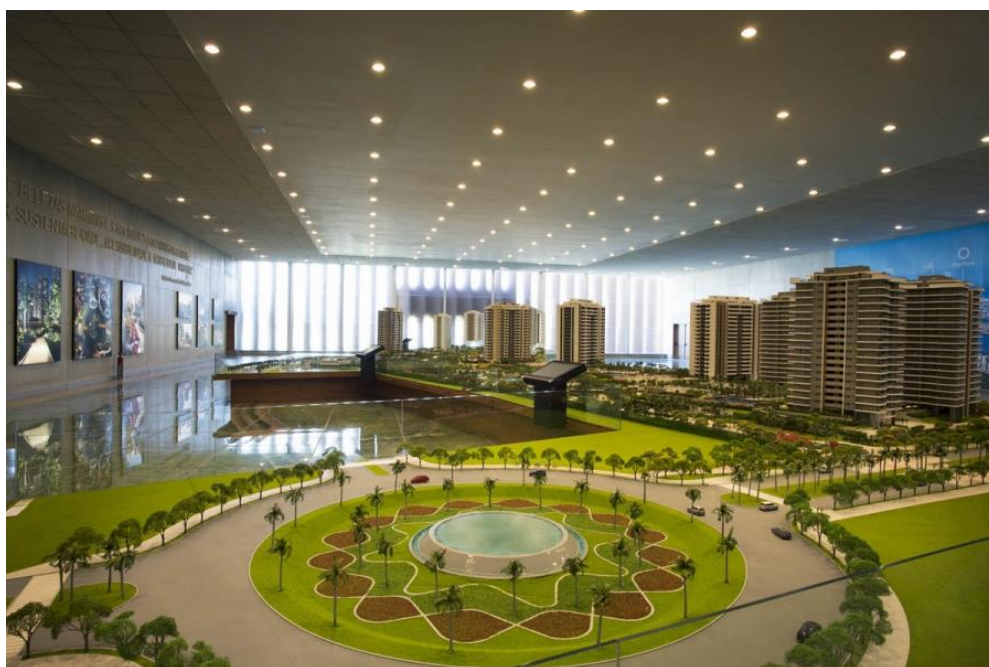
Fonte: Masterplan Ilha Pura – Marcio Teixeira (2015)

Em entrevista à BBC Brasil (2015) representando a EAU-UFF, o professor Vinicius M. Netto, especialista em planejamento urbano, onde coloca que, as olimpíadas do Rio tornaram-se uma oportunidade perdida, sendo um dos principais problemas, a ausência de cotas para moradias de baixa renda nas obras olímpicas, como é perceptível em outros países que tiveram sucesso nessas edificações. Na visão dos urbanistas, faltou pulso firme do estado para elaboração de um planejamento que atendesse a toda a população e não apenas uma minoria que visa os lucros.

A mais luxuosa Vila dos Atletas da história dos jogos, como foi colocada pelo proprietário Carlos Carvalho em entrevista para a Veja Rio (2017), com um complexo que ostenta elevadores ultra modernos importados da Coreia do Sul, 8 quadras poliesportivas, pistas de skate, bosque com lagos e 3km de ciclovia, partindo até mesmo do estande de vendas com a maior maquete já construída no país com 1000m² como mostra a figura 13, tudo isso contando com os apartamentos anunciados na época que iam de R\$750.000,00 a R\$3.000.000,00. A justificativa para Carvalho era óbvia, como ele cita:

Para botar tubulação de água e de luz há um custo alto, e quem mora paga. Como é que você vai botar o pobre ali? Ele tem que morar perto porque presta serviço e ganha dinheiro com quem pode, mas você só deve botar ali quem pode, senão você estraga tudo, joga o dinheiro fora. Há muitos bairros que agasalham pessoas com poder aquisitivo mais modesto. E nós achamos que isso é que é fazer o lado social: ter a inteligência de gerar conforto para aqueles que podem usufruir dele. Agora, se vai morar o pobre ou o rico, o problema é do governo. Que subsidiem os pobres e os botem lá então (Carlos Carvalho em entrevista para BBC Brasil em 15 de agosto de 2015).

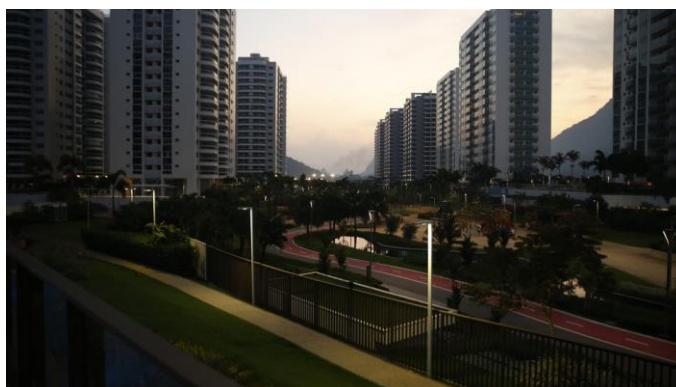
Figura 13: Maquete do estande de vendas, durante execução do condomínio Ilha Pura.



Fonte: Jornal O Globo (2015)

Após 3 anos das Olimpíadas de 2016, como documenta Rodrigues (2019) para o Jornal G1 na Vila dos Atletas, das 3.604 unidades construídas, apenas 512 foram vendidas. Com apartamentos de dois, três e quatro quartos, fora as coberturas, o m² custa em média R\$7.500,00 estando dentro do padrão da região segundo Secovi-RJ, porém abaixo do valor cobrado em empreendimentos com tamanha infraestrutura oferecida. É considerado pela população local como isolado e segregado, não contendo produtos e serviços a serem oferecidos, o que torna o grande empreendimento hoje um grande vazio e não ocupado como é possível perceber na figura 14, com suas inúmeras áreas de lazer, sem uso, ainda assim, cercado por bairros menos luxuosos, que não se relacionam com os edifícios da Ilha Pura.

Figura 14 Vista Condomínio Ilha Pura com lazer e isolamento



Fonte: Jornal G1 (2019)

2.2.4 Aspectos de Infraestrutura

O programa de jogos do Rio 2016 também definiu objetivos de curto e longo prazo com relação a recuperação dos rios e córregos de toda a cidade. A principal promessa era de que seria realizada a despoluição de 80% juntamente com coleta e tratamento de todos os esgotos até 2016, tal promessa foi abandonada quando, André Corrêa, então secretário de Meio Ambiente afirmou em entrevista para revista Época (2016) que “hoje ninguém assume de onde surgiu essa meta de 80%. O fato é que quem disser que a baía estará limpa em menos de 25 anos vai estar mentindo”, um sistema de eco-barreiras e eco-barcos foi uma medida paliativa para realização do evento. Desde então a população local pós olimpíadas, continua em descaso.

Entre outros acontecimentos Damazio (2017) discorre sobre relatos recentes onde cita utilização do asfalto comum nas pistas específicas de ônibus, que ocasionaram uma rápida deterioração da pavimentação do BRT Trans-Oeste, que fora uma das melhorias para o setor urbano da cidade, isso sendo num curto período de utilização, obrigando os motoristas do transporte a utilizarem da pista simples reservadas aos carros, aumentando ainda mais o congestionamento que já era um problema constante.

2.3 BRASCAN CENTURY PLAZA – SÃO PAULO

Implantado sob uma área de 12.600 metros quadrados no bairro de Itaim Bibi em São Paulo, o qual já vinha sofrendo grandes indícios de verticalização, mas até então, sem

planejamento, projetado pelos arquitetos Jorge Königsberger e Gianfranco Vannucchi, do escritório Königsberger Vannucchi, de acordo com o Portal Arco Web (2003) veio com o intuito de trazer a cidade, um modelo já consagrado no mundo, projetos de uso misto.

2.3.1 Relação com o Meio Urbano

Tal tipologia adotada para sua execução como Silva (2012) afirma, são consideradas mais complexas para se projetar e planejar do que a maioria dos projetos imobiliários, pois contendo diversos usos e funcionalidades, o empreendimento precisa necessariamente, interagir entre si juntamente com a sociedade que faz seu uso.

Para Neto (2009) em meados dos anos 2000 este tipo de empreendimento destinado ao uso misto, voltou a ganhar força no mercado imobiliário do Brasil, tendo em vista a grande demanda de centros de convivência regionais, que cumpriria nos bairros a função antigamente exercida pelas praças e centros de convívio, despontando como uma excelente solução para os problemas de mobilidade sofrido nas grandes cidades, como é o caso de São Paulo.

O complexo do Brascan Century Plaza possui três frentes para as ruas, como é possível identificar na figura 15, que são elas Joaquim Floriano, Bandeira Paulista, Tamandaré Toledo e Dr. Renato Paes de Barros. Assim, as três torres se misturam a população, totalmente livres de grades, propiciando um espaço de lazer e serviços com qualidade urbana. “Essa foi uma opção arquitetônica, urbanística e também ideológica, mostrando que os espaços da iniciativa privada podem ser permeados pelo uso público”, como defende o arquiteto Jorge Königsberger (2003).

Figura 15: Vista das 3 torres do Empreendimento Brascan Century Plaza e suas ruas de acesso.



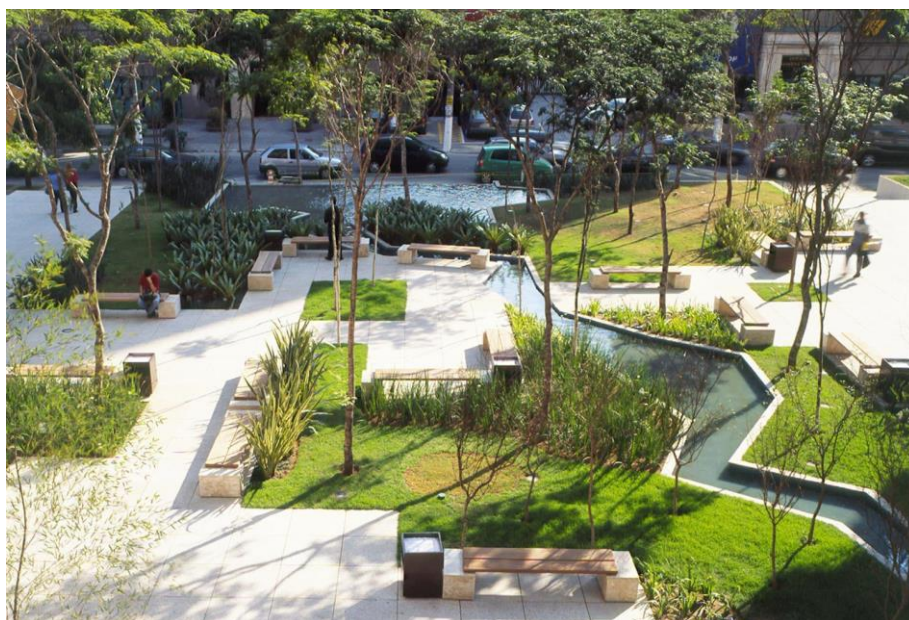
Fonte: Galeria da Arquitetura (2006)

2.3.2 Aspectos Sociais

Königsberger (2003) ainda coloca que o grande diferencial do conjunto, está justamente ligado a esse espaço arborizado, compartilhado não somente pelos moradores do condomínio como também moradores e trabalhadores da região, tendo a área externa, a função de trazer uma centralidade ao bairro, até então desprovido de referências como praças e igrejas, fora um projeto que levou em conta tanto o público como aspectos locais de clima, fluxo de veículos, sítio, topografia e construtibilidade.

Além na melhoria da qualidade de vida, Silva (2012) afirma que a requalificação urbana e todo um reaproveitamento de área onde até então funcionava uma antiga fábrica de chocolate, o aumento significativo de pontos comerciais e lojas também fez crescer a oferta de emprego, como os autores da obra colocam, ali a vida acontece o tempo todo, o espaço é frequentado intensivamente todos os dias da semana, a figura 16 mostra parte da praça aberta ao público, com projeto paisagista de Benedito Abbud, e que abrange toda a região.

Figura 16: Parte da praça do complexo, que detém de rotatividade e acessibilidade de pessoas em diversos períodos do dia.

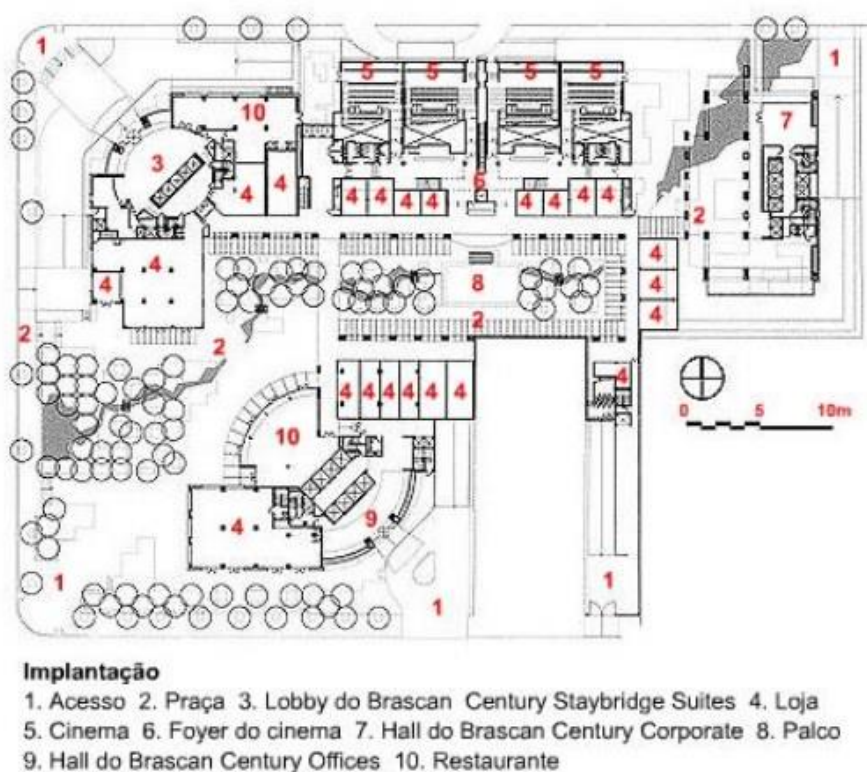


Fonte: Galeria da Arquitetura (2006)

2.3.3 Aspectos de Habitação e Valorização Imobiliária

Três edifícios formam todo o complexo, como é possível observar mais detalhadamente na figura 17 que mostra sua implantação, Jorge Königsberger em entrevista para o Portal Arco Web (2003) aponta que o maior dos três é o Brascan Century Staybridge Suites, é também o edifício responsável pelos flats hoteleiros, possuindo mais de 105 metros de altura com 31 pavimentos e 356 unidades hoteleiras e possuindo também um heliporto e caracterizando o partido arquitetônico do conjunto. É composto por pavimentos térreo, superior, técnico e suas plantas variam de 37m² a 80m² de área privativa e juntamente com o Brascan Century Office, o edifício designado aos conjuntos comerciais, formam a moldura do grande espaço aberto, seu acesso se dá pela praça principal, possui um pavimento térreo, um técnico e 24 pavimentos com 364 salas comerciais que variam de 38 a 72 metros quadrados de área privativa para cada unidade.

Figura 16: Implantação complexo Brascan Century Plaza.



Fonte: Revista ArcoWeb (2003)

E por último ainda nas palavras do autor da obra Jorge Königsberger (2003) o edifício voltado para o setor corporativo, Brascan Century Corporate, cujo abriga um amplo lobby

social, que faz acesso aos demais 15 pavimentos em lajes corridas, com mais de 700m² de área, sendo esta parte designada a empresas que necessitam de mais espaço, contando ainda com academia de ginástica, centro de convenções, 1200 áreas de garagem demarcadas no subsolo e mais 5 mil vagas rotativas para uso público.

Embora os edifícios possuam a mesma família formal, tem desenhos distintos, cada um de acordo com seu tipo de uso, e também por visar um melhor aproveitamento, buscando sempre mais espaços livres entre os prédios para uso comum, “Consideramos o grande impacto que o empreendimento provocaria no tecido urbano da microrregião já muito adensada e desprovida de espaços e equipamentos públicos para a população local”, disse Jorge e Gianfranco (2003), onde ainda complementam que os espaços advindos de investidores e incorporadores, podem e devem ser permeados pelo uso público, aumentando a qualidade do meio urbano e consecutivamente seu valor advindo da qualidade de vida, mobilidade urbana e infraestrutura prevista. E ainda enfatiza, bom para o empreendedor e para a vizinhança.

2.3.4 Aspectos de Infraestrutura

Segundo Silva (2012) pode-se elencar inúmeras vantagens de cunho econômico e ecológico tratando-se de áreas comerciais abertas se comparadas a fechadas, tais como a redução de energia gasta com ar condicionado e iluminação diurna, ou até a criação de um micro clima artificial com a criação de vegetações e espelhos d’água.

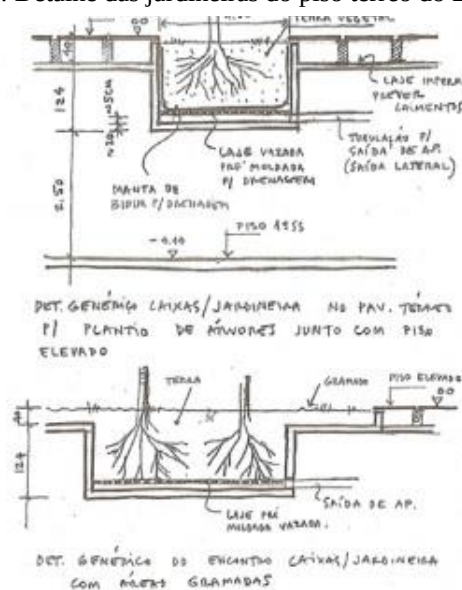
Esses empreendimentos são caracterizados por: “Possuir três ou mais usos significativos e geradores de renda (tais como comércio, entretenimento, escritórios, residencial, hotel, espaço cívico, cultural e de recreação) e que, num contexto bem elaborado suportam-se mutualmente; por exemplo, o espaço comercial deve oferecer mais do que um lugar que atua com a venda de pequenos produtos e utensílios e deve atrair um mercado significativo por si mesmo. Na maioria dos empreendimentos multifuncionais, a condição primordial é gerar renda, tais como o comércio, escritórios, residencial, e serviços de hotel. (...) ter uma integração física e funcional significativa de todos os componentes do projeto (e suas proximidades relativas devem compor um intenso uso do terreno), a fim de gerar um intenso uso do local. Esses componentes necessitam estar interconectados pela circulação de pedestres, que, por sua vez, pode ser elaborada de muitas formas físicas distintas. (ROSSI, 2011, p. 40- 42)

Para evitar o acúmulo de água da chuva “a praça tem piso de placas de granito sustentadas por pedestais, iguais aos pisos elevados dos escritórios. Sem rejuntamento entre as

peças, a água escorre livremente até a caixa impermeabilizada, situada entre o piso da praça e a laje de cobertura da garagem”, completam os sócios Jorge e Gianfranco em entrevista para o portal Arco Web (2003). Além dos empreendimento dos edifícios a praça que faz todo o entorno, também conta com restaurantes, playground, open mal, centro de convenções e até mesmo salas de cinema.

Segundo Benedito Abbud arquiteto responsável pelo paisagismo do Brascan Century Plaza, em entrevista para Revista Labverde (2010 p. 164) em seu projeto contava com a instalação de 100 árvores de pau-brasil, pau ferro, bromélias e até esculturas em tora de madeira, juntamente com o espelho d’água que simula um rio que circunda toda a praça, precisou-se de solo, como é possível visualizar melhor na figura 18 o que acarretou em um aumento significativo do peso das lajes necessitando do uso de pilares mais reforçados, ou seja, um aumento perceptível nos custos da obra, que só fora possível pois o cliente comprou a ideia como um todo.

Figura 17: Detalhe das jardineiras do piso térreo do Brascan Century Plaza.



Fonte: ArcoWeb (2003)

2.4 VILA DO PAN – RIO DE JANEIRO

A Vila do Pan está situada na cidade do Rio de Janeiro, na região da Barra da Tijuca, foi um projeto realizado pela “Agenco Engenharia e Construções” em junção com órgãos públicos, em 2007 para primeiramente servir de moradia para uma média de 5000 atletas integrantes dos jogos pan-americanos e posteriormente, seguir a linhagem bem sucedida de

obras olímpicas e efetivar a comercialização desses imóveis para a população de média/baixa renda, a qual fora iniciada antes mesmo do projeto ser concluído, segundo dados da Associação da Vila Pan-americana.

2.3.1 Relação com o Meio Urbano

O projeto foi desenvolvido para tornar-se um bairro referência da cidade, ainda segundo a Associação da Vila Pan-americana, possuindo a toda sua incorporação um meio sem segregar a sociedade que contém, diversas opções de esporte com um campo de futebol, 9 piscinas, 3 quadras de tênis, 2 quadras de vôlei de areia, ciclovia, pista de *cooper*, fitness, churrasqueiras, praças de meditação, sauna, mesas de *picnic*, dentre mais algumas benfeitorias que prometiam a correlação com o meio urbano e a sociedade, porém, como é percebido na figura 19 que mostra a maquete utilizada para a venda dos edifícios, porém, segundo Gouvêa, em entrevista para a revista Istoé (2017), a promessa foi um tanto diferente do que fora entregue, entre os edifícios á pequenas áreas de recreação, além de piscinas destinadas aos moradores, faltando ainda boa parte do que era oferecido no início de sua execução , como é visto na Figura 20 que mostra a Vila no ano de 2017 após os eventos já realizados..

Figura 18: Maquete Vila do Pan com toda infraestrutura a ser entregue para os futuros moradores



Fonte: Maiorano (2017)

Acontece que até meados de 2002 como Veríssimo (2011) discorre, a legislação vigente na área onde fora construído a Vila do Pan seguia parâmetros urbanísticos restritivos que induziam a uma ocupação de pouca carga e densidade, por conta principalmente das frágeis condições de resistência do solo arenoso daquela região, porém, com a chegada dos jogos foram aprovadas algumas leis que alteraram profundamente os parâmetros edilícios do

local, aumentando significativamente o potencial econômico de determinados terrenos, deixando de lado as precárias condições do solo destacadas.

Figura 19: Vila Pan em 2017 após a 10 anos da realização dos jogos e entrega dos apartamentos aos moradores



Fonte: Maiorano (2017)

2.3.2 Aspectos Sociais

A promessa era encantadora, porém a realidade tornou-se um tanto controversa, com desapropriações feitas pelo poder público, forçando a sociedade a migrar de áreas mais valorizadas á pontos periféricos, como afirma Brondino (1999 p.93) "as escrituras na cidade são registradas utilizando-se o valor venal do imóvel fornecido pela prefeitura, que é bastante baixo, comparado ao valor do mercado".

Segundo Mascarenhas e Borges (2009) os legados sociais, não foram de fato efetivados, vetando na maioria dos casos o acesso da sociedade de rendas mais baixas, onde o poder público acaba por não seguir as leis ambientais muito menos por buscar a participação da sociedade civil para seu desenvolvimento, não existindo de fato uma real preocupação com saneamento, urbanização ou regularização nas comunidades de seu entorno, trazendo o argumento de que estas não contribuem e poluem a imagem da cidade e que passa a ser vinculadas a ela.

Contrapondo um dos elementos apresentados por Bittencourt (1999) onde o autor afirma que para sediar um megaevento o repasse dos espaços e equipamentos de infraestrutura

devem atender a toda a população, não apenas um setor elitista, porém, a cidade acaba por ser vista como mercadoria de luxo, destinada apenas a um grupo de potenciais compradores.

2.3.3 Aspectos de Habitação e Valorização Imobiliária

A Vila do Pan conta no total com 1480 apartamentos, medindo entre 40 a 144 metros quadrados cada. A área fora dividida em dois parques, sendo eles América do Norte e América do Sul, o primeiro composto por 10 prédios, 4 de cor amarela que comportam apartamentos com 1 suíte e 6 de cor verde, com 2 suítes, já o segundo parque, contém 7 edifícios, sendo 4 de cor azul com capacidade para 3 suítes e 3 de cor vermelha com 4 suítes como relata Maiorano (2017).

Lançada em 2005, a Vila foi sucesso absoluto de vendas, segundo dados da Revista Istoé (2017) e teve todos os 1480 apartamentos vendidos em um final de semana, com os apartamentos ainda na planta, sendo considerado um recorde para o setor, que usufruiu e muito de tal resultado, como mostra a figura 21 que discorre sobre uma mídia publicada no jornal da época de 2005.

Acaba que a realidade pós vendas encontrou-se um tanto controversa por conta principalmente das obras inacabadas e problemas estruturais, segundo dados do Sindicato da Habitação, Secovi Rio em matéria para o Jornal G1 (2014), o valor do metro quadrado nas avenidas da Vila teve uma queda de 0,3%, enquanto imóveis vizinhos ao condomínio, um aumento de 8,1% no mesmo período.

Figura 20: Mídia publicada em Jornal no ano de 2005 após o sucesso de vendas da Vila.

**Para o Rio,
o Pan 2007 já
começou quebrando
o primeiro recorde.**

O Pan-americano do Rio já é um sucesso histórico. Em apenas 12 horas, praticamente todos os apartamentos da Vila do Pan foram vendidos, num recorde sem precedentes. Os cariocas e a cidade do Rio são os grandes responsáveis por esse resultado. Assim como a Agenco, que está construindo a Vila, e a Lakpar, que desenvolveu a estratégia de marketing. Que venha o Pan. E que venham novos recordes.

VILA PAN AMERICANA

CAIXA
Fomento, Financiamento de Operações,
de Garantia e de Crédito Imobiliário - C.A. 000.000.000-00

AGENCO
CONSTRUTORA S.A.

PATRIMÓVEL
Imóveis, Locação e Gestão Patrimonial

Nova Mídia 500
Tudo o que você precisa para crescer no mercado

Fonte: Caso Vila Panamenricana – Case vencedor do prêmio Destaque no Marketing pela Associação Brasileira de Marketing e Negócios – Marcio Borges 2007.

2.3.4 Aspectos de Infraestrutura

Ruas, cercas e calçadas afundaram, garagens interditadas e até acessos a determinados edifícios foram comprometidos. Isso porque a infraestrutura pedida pelo terreno, não fora executada da forma como deveria. O estaqueamento dos edifícios, que era de responsabilidade de construtora Agenco, segundo reportagem da Revista Istoé (2017) foi feito corretamente, porém nas obras que eram de responsabilidade da prefeitura, como ruas e calçadas, não teve o reforço adequado que o terreno de turfa exigia. Assim sendo, o terreno cedeu, rebaixando colunas e portões, afetando garagens e acessos como pode-se ver na figura 22, desnivelando vias e sumindo com calçadas.

Figura 21: Entrada da Garagem de um dos Prédios da Vila; Ruas com Problema de Afundamento.



Fonte: Terra (2014) – Foto: Daniel Ramalho

Ainda segundo reportagem da Revista Istoé (2017) os moradores também precisaram fazer obras para alterações nas tubulações de gás, e fiações de rede elétrica que acabaram expostas pela movimentação do solo, e o mesmo com a tubulação de esgoto cujo era despejado sem tratamento no Arraio Fundo, que passa ao lado da Vila. Todas as obras de infraestrutura no entorno, como iluminação, ruas, tratamento de água e canalização, eram de responsabilidade do poder público.

Após 12 anos de sua entrega, e diversos problemas enfrentados, em fevereiro de 2019, segundo Cellegari em reportagem para o Jornal O Globo (2019), as obras da prefeitura finalmente voltaram para a Vila, que encontra-se novamente em um canteiro de obras, como é possível perceber na figura 24 que mostra o trecho final da primeira parte das obras na Vila, agora com a promessa de que enfim, todos os problemas relacionados ao afundamento do solo serão de fato efetivados.

Figura 22: Trecho Final da Primeira parte das Obras no Vila Pan



Fonte: Jornal O Globo (2019) – Foto: Roberto Moreyra

2.5 SÍNTESE DO CAPÍTULO

Até esta etapa do presente trabalho foram apresentados correlatos e abordagens que visam embasar estudos relacionados a aspectos sociais, relação com o meio urbano, quanto a infraestrutura oferecida e habitação juntamente com a valorização imobiliária. Para o estudo foram elencados quatro empreendimentos, sendo dois com estímulos positivos quanto à qualidade projetual e consecutivamente maior valorização imobiliária, e outros dois que não alcançaram o sucesso esperado.

Como exemplo de sucesso o trabalho discorre sobre a Vila Olímpica de Barcelona em 1992 e o centro de uso misto Brascan Century Plaza, para o modelo contrário, fala-se sobre a Vila dos Atletas, conhecida comercialmente como Ilha Pura e também a Vila Panamerina, ambas no Rio de Janeiro. Tal comparação é feita com o intuito de elencar potenciais construtivos e comparar parâmetros, para então uma compreensão clara do real papel do arquiteto quando relacionado a cidade como produto e meio de produzir.

3 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Conclui-se até esta etapa do trabalho, que o desenvolvimento dos centros urbanos está nas mãos de empreendedores desde os primeiros tempos e a participação do arquiteto no meio de produção da cidade como mercadoria de consumo é de fato fundamental para o planejamento e real aproveitamento do meio urbano e da sociedade como um todo, para assim acrescentar devida qualidade em determinada reprodução.

Com os correlatos apresentados fica claro que um projeto pensado e desenvolvido para o aproveitamento de toda a sociedade, sem segregar uma determinada parcela, tem resultados muito mais satisfatórios, não apenas para seu usuário final, que desfrutará de um espaço que atende todas suas necessidades, juntamente com mobilidade urbana e qualidade de vida, mas também para o investidor, que consecutivamente atrelado a qualidade projetual, consegue uma melhor e maior valorização imobiliária.

Percebe-se também que a cidade é o maior bem de consumo, e tudo bem lucrar com ela e com seu crescimento e valorização, mas o papel do arquiteto é evidenciar a importância do planejamento, da cidade para todos, e desenvolver empreendimentos que atendam todas as necessidades da população e do entorno onde está inserido é a chave para um melhor e garantido retorno do que foi investido, visando o lucro, mas não apenas ele e sim o todo.

REFERÊNCIAS

ABBUD, Benedito. **Arquitetura Paisagística, uma Profissão para o Futuro**. Revista Labverde. 1 de Outubro de 2013. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/revistalabverde/article/view/61303>> Acesso em 2 de Outubro de 2019.

ACEBIP, Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança. **Financiamento de imóveis cresce 46,6% e chega a R\$6,59 bi. em maio**. Disponível em: <<https://www.abecip.org.br/imprensa/abecip-na-midia/abecip-financiamento-de-imoveis-cresce-46-6-e-chega-a-r-6-59-bi-em-maio>> Acesso em 15 de Agosto de 2019.

ACVPAN, Associação de Condomínios da Vila Pan-americana. **Sobre a ACVPAN** Disponível em: <http://acvpan.com.br/?page_id=29630> Acesso em 2 de Outubro de 2019.

ARAUJO, L. **Um estudo econômico das sedes dos Jogos Olímpicos**. Monografia de Conclusão de Curso. Campinas: IE/Unicamp, 2007. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/46456354_Leitura_Economica_dos_Jogos_Olimpicos_Financiamento_Organizacao_e_Resultados> Acesso em 22 de Setembro de 2019.

ASSUMPÇÃO, Thomaz. A evolução da publicidade imobiliária. Publicado em: **Portal Administradores**, Junho, 2010. Disponível em: <http://www.administradores.com.br/noticias/marketing/a-evolucao-da-publicidadeimobiliaria/34729>. Acesso em 19 de Agosto de 2019.

BARATTO, Romullo. **AD Brasil Entrevista: Bjarke Ingels/BIG** 19 Fevereiro de 2014. ArchDaily Brasil. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-178048/ad-brasil-entrevista-bjarke-ingels-slash-big>> Acesso em 17 de Agosto de 2019.

BARCELONA, antes y después de los Juegos Olímpicos. **Jornal El Independiente**. Publicado em 24 de Julho de 2017. Disponível em: <<https://www.elindependiente.com/tendencias/2017/07/24/asi-ha-cambiado-barcelona/>> Acesso em 22 de Setembro de 2019.

BARCELONA, 1992;25 Years Later – Construction 1986-1992. **Revista Architecture Of The Games**. Publicado em 28 de Janeiro de 2017. Disponível em: <<https://architectureofthegames.net/1992-barcelona/barcelona-1992-25-years-later-construction-1986-1992/>> Acesso em: 24 de Setembro de 2019.

BATISTA, Fabio Domingos. Construções Neoclássicas não Refletem Paris, são Jogadas de Marketing. **Jornal Gazeta do Povo**. 31 de Julho de 2017. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/haus/arquitetura/empreendimentos-neoclassicos-jogadas-de-marketing-que-nao-refletem-paris/>> Acesso em 17 de Agosto de 2019.

BITTENCOURT, A. C. **Cidades candidatas versus cidades olímpicas: o processo de eleição, o sucesso, o fracasso, a modelagem e os conceitos de real valor**. In: TAVARES, O.; DACOSTA, L. P. (Orgs.). Estudos olímpicos. Rio de Janeiro: Gama Filho, 1999. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_nlinks&ref=000183&pid=S0102-6992201400020001500011&lng=en> Acesso em 12 de Outubro de 2019.

BORGES, Marcio. **Caso Vila Panamenricana – Case vencedor do prêmio Destaque no Marketing pela Associação Brasileira de Marketing e Negócios**. Rio de Janeiro – 2007. Disponível em: <<https://pt.slideshare.net/marcioborges/caso-vila-panamericana>> Acesso em 13 de Outubro de 2019.

BORTOLOTI, Marcelo. **Por que a Baía de Guanabara continua poluída pós jogos olímpicos?** Revista Época. 14 de Agosto de 2016. Disponível em: <<https://epoca.globo.com/esporte/olimpiadas/noticia/2016/08/por-que-baia-de-guanabara-continua-poluida-nos-jogos-olimpicos.html>> Acesso em 30 de Setembro de 2019.

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

BRONDINO, Nair Cristina Margarido. **Estudo da influência da acessibilidade no valor dos lotes urbanos através do uso de redes neurais**. 1999. Tese (Doutorado em Engenharia Civil - Transporte) - Universidade Federal de São Carlos, São Carlos. Disponível em:

<<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18137/tde-29042002-071153/publico/brond.pdf>>
Acesso em 12 de Outubro de 2019.

BRUNET, Ferran. **The economic impact of the Barcelona Olympic Games, 1986-2004.** 2005, Barcelona: Centre d'Estudis Olímpics UAB. Disponível em: <http://www.codic.cat/wp-content/uploads/2009/06/codic_cat-mirror-olympicstudies_uab_es-wp084_eng.pdf> Acesso em 20 de Setembro de 2019.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo.** São Paulo: Edusp, 2003.

CAMPOS, P. R. O preço da terra urbana e moradia de baixo custo. In: MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H. S. de M. (Org.). **Estado e Capital Imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro.** Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

CARBONELL, J. **The Olympic Village, ten years on: Barcelona: the legacy of the Games, 1992-2002.** Barcelona: Centre d'Estudis Olímpics UAB. 2002 Disponível em: <<http://olympicstudies.uab.es/pdf/wp087.pdf>> Acesso em 22 de Setembro de 2019.

CARVALHO, Eduardo Andrade. **O Papel dos Arquitetos diante do Mercado Imobiliário.** 29 de dezembro de 2012. Disponível em: <<http://www.renderingfreedom.com/2012/12/o-papel-dos-arquitetos-diante-do.html>> Acesso em 18 de Agosto de 2019.

CAU, Conselho de Arquitetura e Urbanismo. **Arquiteto Urbanista e seu Papel Social.** 16 de Dezembro de 2013. Disponível em: <<https://www.caubr.gov.br/arquiteto-urbanista-e-seu-papel-social/>> Acesso em 17 de Agosto de 2019.

CAU/RJ, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro. **CAU/RJ Entrevista o Arquiteto Silvio Colin.** 15 de Abril de 2014. Disponível em: <<https://www.caurj.gov.br/entrevista-14/>> Acesso em 17 de Agosto de 2019.

CELLEGARI, Carolina. **Obras para Sanar afundamento de ruas começam na Vila do Pan.** Jornal O Globo. 28 de Março de 2019 – Rio de Janeiro. Disponível em:

<<https://oglobo.globo.com/rio/bairros/obras-para-sanar-afundamento-de-ruas-recomecam-na-vila-do-pan-em-jacarepagua-23554266>> Acesso em 13 de Outubro de 2019.

COFECI, Conselho Federal de Corretores de Imóveis. **A venda de imóveis no Brasil Colonial.** 2010. Disponível em: <http://www.cofeci.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=91:a-venda-de-imoveis-no-brasil-colonial&catid=67:historico-da-profissao&Itemid=102> Acesso em 15 de Agosto de 2019.

COLIN, Silvio. **Uma introdução á Arquitetura.** Rio de Janeiro: Uapê, 2000.

COMITE, Popular. **O Rio de Janeiro dos Jogos da Exclusão.** 20 de Julho de 2016. Disponível em: <<https://medium.com/@jogosdaexclusao/o-rio-de-janeiro-dos-jogos-da-exclus%C3%A3o-104624e70>> Acesso em 28 de Setembro de 2019.

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

CULLEN, Gordon. **Paisagem Urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1983.

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

DAMASIO, Frederico Augusto. **Mobilidade na Metrópole por BRT: entre o imaginário e a experiência.** Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal Fluminense/Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Niterói, 2017.

DE MATTOS, Carlos A. de. **Globalização, negócios imobiliários e transformação urbana.** Nueva Sociedad: Caracas: n.212, novembro-dezembro de 2007.

DEZ anos depois Vila Panamericana é um legado de problemas no Rio de Janeiro. **Revista Istoé**. 13 de Julho de 2017. Disponível em: <<https://istoe.com.br/dez-anos-depois-vila-pan-americana-e-um-legado-de-problemas-no-rio-de-janeiro/>> Acesso em 6 de Outubro de 2019.

DIAS, Solange Irene Smolarek. **História da Arquitetura I**. Cascavel, FAG, 2005.

EVOLUÇÃO do Mercado Imobiliário ao Longo dos Anos. **Jornal Montes Claros**. 17 de dezembro de 2018. Disponível em: <<https://jornalmontesclaros.com.br/2018/12/17/acompanhe-a-evolucao-do-mercado-imobiliario-ao-longo-dos-anos/>> Acesso em: 15 de Agosto de 2019.

FARIAS, Bianca Mara da Costa. **A Evolução do Mercado Imobiliário Brasileiro e o Conceito de Home Equity**. Junho de 2010. Disponível em: <http://www.econ.puc-rio.br/uploads/adm/trabalhos/files/Bianca_Mara_da_Costa_Farias.pdf> Acesso em 18 de Agosto de 2019.

FRANCO, J. N.; GONDO, N. **Incorporações imobiliárias**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 1991.

GABRIELLI, Thiago Fernando. **Marketing Imobiliário: A Arquitetura Imobiliária Como Um Produto de Mercado**. 01 de Outubro de 2016. Disponível em: <<file:///D:/Arquivos%20do%20Usuario/ADMIN/Downloads/114-1-431-1-10-20160520.pdf>> Acesso em 19 de Agosto de 2019.

GIL, A.C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 1991.

GLANCEY, Jonathan. **A História da Arquitetura**. Trad. Luis Carlos Brges e Marcos Marcionilo. São Paulo: Edições Layola, 2000.

GURGEL, Miriam. **Projetando Espaços: Guia de Arquitetura de interiores para áreas residenciais**. 3ª Ed. São Paulo: Senac, 2002.

HARVEY, David. **Condição Pós Moderna**. 13ª Ed. São Paulo: Loyola, 2004.

HUCHZERMEYER, M. **Subsídios habitacionais e segregação urbana: uma reflexão sobre o caso da África do Sul.** Espaço & Debates, v. 24, n. 45, (2004).

ILHA pura se transforma em herança maldita da Olimpíada. **Veja Rio.** 13 de Novembro de 2017. Disponível em: <<https://vejario.abril.com.br/cidades/ilha-pura-se-transforma-em-heranca-maldita-da-olimpiada/>> Acesso em 26 de Setembro de 2019.

IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Parecer Sobre o Edifício “A Noite.”** - PROCESSO 1648-T-12, EDIFÍCIO “A NOITE”, PRAÇA MAUÁ, RIO DE JANEIRO. 22 de Junho de 2012. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/28_1%20Primeiro%20arranha-c%3%A9u%20brasileiro%20%C3%A9%20tombado%20pelo%20IPHAN.pdf> Acesso em 15 de Agosto de 2019.

JUNIOR, Luiz Paulo. **A história do FHC: Sistema Financeiro de Habitação.** 2015. Disponível em: < <https://www.resimob.com.br/a-historia-do-sfh-sistema-financeiro-da-habitacao/>> Acesso em 15 de Agosto de 2019.

KÖNIGSBERGER, Vannucchi: Brancan Century. **Revista ArcoWeb.** 21 de Novembro de 2003. Disponível em: <<https://www.arcoweb.com.br/projetodesign/arquitetura/konigsberger-vannucchi-arquitetos-associados-complexo-multiuso-21-11-2003>> Acesso em 17 de Agosto de 2019.

KOTLER, Philip. **Administração de marketing.** Ed. 10. São Paulo: Prentice Hall, 2000.

LAWSON, B. **How Designers Think: The Design Process Demystified.** Oxford: Architectural Press, 2006.

LEFEBVRE, H. **A Re-produção das relações de produção.** Tradução de Antonio Ribeiro e M. Amaral Porto: Escorpião, 1973.

LEFEBVRE, Henri. **A Cidade do Capital.** Rio de Janeiro: DP&A Editora, 1999.

LEFEBVRE, H. **La production de l'espace**. Tradução de Donald Nicholson-Smith. Paris, Antrhopos. 2000.

LEFEBVRE, H. **The production of space**. Tradução de Donald Nicholson-Smith. Oxford: Blackwell Publishing, 2007.

LEITE, Clarissa Robaina. **Dinâmica Imobiliária e Espacial no Aglomerado Urbano não Metropolitano de Gramado e Canela: Reflexos da Produção de Condomínios Urbanísticos e Loteamentos Fechados**. 2013. Disponível em: <<https://repositorio.unisc.br/jspui/bitstream/11624/508/1/LEITE.%20%20Clarissa%20Robaina%20revisao%2029%20de%20abril.pdf>> Acesso em 15 de Agosto de 2019.

LINDAU, Luis Antonio. **O Legado das Olimpíadas no Rio de Janeiro: a mobilidade Urbana**. 30 de Agosto de 2016. Disponível em: <<https://wricidades.org/noticia/o-legado-das-olimp%C3%ADadas-do-rio-de-janeiro-mobilidade-urbana>> Acesso em 26 de Setembro de 2019.

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

MAIORANO, Rodrigo Ferreira. **Vila do Pan, um projeto de sucesso ou fracasso?** 29 de Agosto de 2017. Disponível em: <<https://uvagpclass.wordpress.com/2017/08/29/vila-do-pan-um-projeto-de-sucesso-ou-fracasso/>> Acesso em 12 de Outubro de 2019.

MARKETING vence arquitetura por 6 x 1. **Jornal Folha de São Paulo**, São Paulo, n. 42656, 15 jan. 2006. Mercado, p. A10. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/dinheiro/fi1501200625.htm>> Acesso em 18 agosto de 2019.

MARX, Karl; ENGELS, Friderich. **A ideologia Alemã**. São Paulo: Martins Fontes, 2001

MARX, Karl. **O Capital**. Volume 1, livros I e II. Tradução de Reginaldo Sant'Anna. 12ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

MASCARENHAS, G; BORGES, F. C. **Entre o empreendedorismo urbano e a gestão democrática da cidade: dilemas e impactos do Pan-2007 na Marina da Glória**. Esporte e Sociedade, v. 4, Niterói, Universidade Federal Fluminense, 2008 Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_nlinks&ref=000226&pid=S0102-6992201400020001500033&lng=en> Acesso em 12 de Outubro de 2019.

MATOS, Débora. **Introdução ao Mercado Imobiliário**. 2014. Disponível em: <<http://assis.ifpr.edu.br/wp-content/uploads/2014/11/Introdu%C3%A7%C3%A3o-ao-Mercado-Imobili%C3%A1rio.pdf>> Acesso em 15 de Agosto de 2019.

MATOS, Tiago Oliveira R. T. **A expansão do Mercado Imobiliário no Brasil**. Rio de Janeiro. Junho de 2017. Disponível em: <http://www.econ.puc-rio.br/uploads/adm/trabalhos/files/Thiago_Oliveira_Rio_Tinto_de_Matos.pdf> Acesso em 19 de Agosto de 2019.

MOLET, Ricard Fayos. Planos, Projetos, Eventos: Barcelona 1992-2012. **Revista Arqtexto** 2017. Disponível em: <https://www.ufrgs.br/propar/publicacoes/ARQtextos/pdfs_revista_17/06_RFM_PLANOS%20PROJETOS%20EVENTOS.pdf> Acesso em 24 de Setembro de 2019.

MONETTI, Eliane. **O ponto de vista do empreendedor**. In: ARAUJO, Cristina P. de; VARGAS, Heliana C. (org.). **Arquitetura e mercado imobiliário**. São Paulo: Manole. 2014. p.15-34.

MONTEIRO, de Lima Alexandra. **O Papel da Arquitetura no Mercado Imobiliário Brasileiro**. 20 de Dezembro de 2016. Disponível em: <<https://www.linkedin.com/pulse/o-papel-da-arquitetura-mercado-imobili%C3%A1rio-brasileiro-alexandra>> Acesso em 15 de Agosto de 2019.

MONTEIRO, Poliana; COSENTINO, Renato. **Rio 2016: projeto, orçamento e (des)legados olímpicos**. Rio de Janeiro – Fundação Heinrich Böll – 2017. Disponível em: <https://br.boell.org/sites/default/files/boll_olimpiada_01_09_17.pdf> Acesso em 05 de Outubro de 2019.

MORAES, Sandra Regina C. de. **O arquiteto e o mercado imobiliário residencial na cidade de São Paulo no século XXI (2000-2011)**. Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo: SP. 2013.

MORAGAS, M; BOTELLA, M. **Barcelona: la herencia de los Juegos (1992- 2002)**. Centro de Estudios Olímpicos (UAB), Ayuntamiento de Barcelona, Editorial Planeta – 2002.

MORADORES da Vila do Pan sofrem com afundamento. **Jornal Terra**. 21 de Abril de 2014 – Rio de Janeiro. Disponível em: <<https://www.terra.com.br/esportes/jogos-olimpicos/2016/rj-moradores-da-vila-do-pan-2007-sofrem-com-afundamento,e0bcab7f55175410VgnVCM3000009af154d0RCRD.html>> Acesso em 13 de Outubro de 2019.

MOUZON, Steve. 7 razões pelas quais a arquitetura (como a conhecemos) está acabada [7 Reasons Architecture (As We Know It) Is Over] 10 Mai 2013. **ArchDaily Brasil**. (Trad. Baratto, Romullo) Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/112786/7-razoes-pelas-quais-a-arquitetura-como-a-conhecemos-esta-acabada>> Acesso em 17 Agosto de 2019.

MUXI, Zaida. Episódios da Transformação Urbana de Barcelona. **Revista Arqtexto**. 2017. Disponível em: <https://www.ufrgs.br/propar/publicacoes/ARQtextos/pdfs_revista_17/05_ZM_TRANSFORMAC%C2%B8O~ES%20BARCELONA.pdf> Acesso em 24 de Setembro de 2019.

NERO perícias: Como contratar um Assistente Técnico em Perícia Grafotécnica. **Revista Exame**. 13 de Dezembro de 2018. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/negocios/releases/nero-pericias-como-contratar-um-assistente-tecnico-em-pericia-grafotecnica/>> Acesso em: 15 de Agosto de 2019.

NUNES, Christiane Girard Ferreira; LACERDA, Norma. **Planejamento urbano, arquitetura e urbanismo: a serviços de uma outra geografia?** 2016. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-69922016000500989> Acesso em 30 de Setembro de 2019.

PAIVA, Ellayne Kelly Gama de. **A Cidade Para o Cidadão: O legado Urbano dos Jogos Olímpicos.** 2013 – Brasília. Disponível em: <file:///D:/Arquivos%20do%20Usuario/ADMIN/Downloads/2013_EllayneKellyGamadePaiva.pdf> Acesso em 20 de Setembro de 2019.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **A construção da cidade (1872 – 1914).** São Paulo: Rima, 2001.

REIS, Tiago. **O Que é Mercado Imobiliário.** 2018. Disponível em: <<https://www.sunoresearch.com.br/artigos/o-que-e-mercado-imobiliario/>> Acesso em: 15 de Agosto de 2019.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR: UFRJ: FASE, 1997.

RODRIGUES, Matheus. Após três Anos da Rio 2016, Vila dos Atletas vendeu Menos de 15% dos Apartamentos Construídos. **Jornal G1.** 12 de Agosto de 2019. Disponível em: <<https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2019/08/12/apos-3-anos-da-rio-2016-vila-dos-atletas-vendeu-menos-de-15percent-dos-apartamentos-construidos.ghtml>> Acesso em 17 de Agosto de 2019.

ROSSI, Oriode José. Espaço Multi Uso: O projeto de arquitetura do espaço Brooklin -da concepção à implantação: **O arquiteto e o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de grande porte.** São Paulo: Dupla Editora, 2011.

SALES, Marta Lagreca de. **Projeto Urbano: opção metodológica e algumas práticas**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo 2008.

SANCHES, F. A reinvenção das cidades na virada do século: Agentes, estratégias, e escala de ação política – **Revista de sociologia e política**. Nº 16:31 – 49. Junho, 2001.

SASAKI, Fabio. **Olimpíadas: remoção de famílias no Rio pode ser tema de vestibular**. Guia do Estudante. 24 de Fevereiro de 2017. Disponível em: <<https://guiadoestudante.abril.com.br/blog/atualidades-vestibular/olimpiadas-remocao-de-familias-no-rio-pode-ser-tema-de-vestibular/>> Acesso em 26 de Setembro de 2019.

SEGALA, Mariana. Perfil Especifico de Comprador de Imóveis ressurgiu no Paraná: Investidores. **Revista Exame**. 10 de Maio de 2018. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/revista-exame/sul-parana/>> Acesso em 15 de agosto de 2019.

SEGNINI Jr, Francisco. **A Prática Profissional do Arquiteto em Discussão**. Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo. FAU-USP Abril de 2002. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16131/tde-23022011-144107/pt-br.php>> Acesso em 15 de Agosto de 2019.

SILVA, M. M. **El modelo Barcelona de espacio público y diseño urbano: public space and flod manangement**. Barcelona: Facultat de Belles Arts, 2011. Disponível em: <http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/17762/12/master_mariamatos_parte_1.pdf> Acesso em 22 de Setembro de 2019.

SILVA, Aline de Alcântara. **Espaços livres na paisagem urbana contemporânea de São Paulo: Os casos da praça Victor Civita, Brascan Century Plaza, e Rachavera Corporate Towers**. São Paulo – 2012. Disponível em: <<file:///D:/Arquivos%20do%20Usuario/ADMIN/Downloads/Aline%20de%20Alcantara%20Silva1.pdf>> Acesso em 30 de Setembro de 2019.

SILVEIRA, Daniel. Infraestrutura Rio 2016: Acertos x Erros. **Jornal G1**. 22 de Agosto de 2016. Disponível em: <<http://especiais.g1.globo.com/rio-de-janeiro/olimpiadas/rio2016/2016/olimpiada/>> Acesso em 26 de Setembro de 2019.

SIQUEIRA, Daniele; CUNHA, Joana. Lógica de Mercado Padroniza Arquitetura. **Jornal Folha de São Paulo**. Em 15 de janeiro de 2006. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/dinheiro/fi1501200623.htm>> Acesso em 15 de Agosto de 2019.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil**. Investigaciones Geográficas – Bol. Inst. De Geografia, México, v.54, 2004.

TEMPO médio para vender imóvel bate recorde mas preço não baixa. **Jornal Nacional**. 09 de Novembro de 2017. Disponível em: <<http://g1.globo.com/jornal-nacional/noticia/2017/11/tempo-medio-para-vender-de-imovel-bate-recorde-mas-preco-nao-baixa.html>> Acesso em 15 de Agosto de 2019.

TRAMONTANO, Marcelo. **Apartamentos, Arquitetura e Mercado: Estado das coisas**. 2006. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/documentos/livraria/A06-arq_aptos_mercado.pdf> - Acesso em: 14 de Agosto de 2019.

TRIVIÑOS, A. N. S. **Introdução à Pesquisa em Ciências Sociais: a Pesquisa Qualitativa em Educação**. São Paulo: Atlas, 1987.

TRUÑO, E. **Barcelona, ciudad del deporte** in Moragas M. e Botella M. (eds.): Las claves del éxito. Barcelona: UAB, 1995.

TOPALOV, Christian. **La Urbanisation Capitalista, algunos elementos para su análisis**. México: México, 1979.

OBRAS inacabadas e problemas de estrutura desvalorizam Vila do Pan. **Jornal G1**. 7 de Agosto de 2014. Disponível em: <<http://g1.globo.com/economia/noticia/2014/08/obras-inacabadas-e-problemas-de-estrutura-desvalorizam-vila-do-pan.html>>

OLÍMPIADA é oportunidade perdida, dizem urbanistas sobre Rio 2016. **BBC Brasil**. 15 de Agosto de 2015. Rio de Janeiro. Disponível em; <https://www.bbc.com/portuguese/noticias/2015/08/150814_urbanistas_rio2016_jp> Acesso em 26 de Setembro de 2019.

OLIVEIRA, Bruno Perdigão. **Atuação dos Escritórios de Arquitetura no Mercado Imobiliário de Fortaleza**. Programa de Pós Graduação em Arquitetura, Urbanismo e Design, Universidade Federal do Ceará, 2018. Disponível em: <http://www.repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/30520/2/2018_dis_bpoliveira.pdf> Acesso em 21 de Agosto de 2019.

VARGAS, Heliana Comin; ARAUJO, Cristina Pereira. **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Manole, 2013.

VARGAS, Heliana Comin, **O Projeto de Arquitetura e o Mercado Imobiliário: O caso da cidade de São Paulo**. Trabalho apresentado na sessão livre. Tramas da Inclusão: imagem cidade e consumo. VII Encontro Nacional da ANPUR. Recife, 26 à 30 de maio de 1997. Disponível em: <<http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/08/1997-ARQUITETURA-e-MERCADO-IMOBILI%C3%81RIO.pdf>> Acesso em 20 de Agosto de 2019.

VERISSIMO, Antonio. **Vila do Pan – O Retorno**. 13 de Dezembro de 2011. Disponível em: <<http://abeiradourbanismo.blogspot.com/2011/12/vila-do-pan-antonio-verissimo-desvenda.html>> Acesso em 8 de Outubro de 2019.

WOOD, Ellen M. **A origem do capitalismo**. Tradução de Vera Ribeiro. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2001.

ZEVI, Bruno. **Saber ver a arquitetura**. São Paulo: Martins Fontes, 1996.