

A economia na alvenaria, revestimentos e esquadrias ocorre porque as áreas dos cômodos aumentaram mantendo-se ou até reduzindo-se o número de ambientes, diminuindo assim a relação área de parede - área construída (conforme o quadro abaixo) e o consumo de esquadrias por m² de área construída.

QUADRO 3: Relação alvenaria / área construída		
	Projeto Novo	Edifício Existente
Área de alvenaria	1.741,10m ²	1.548,98m ²
Área total construída	1.225,32m ²	997,01m ²
<u>A. Alvenaria</u> A. Construída	1,42	1,55

FONTE: Dados do arquivo do pesquisador (2010)

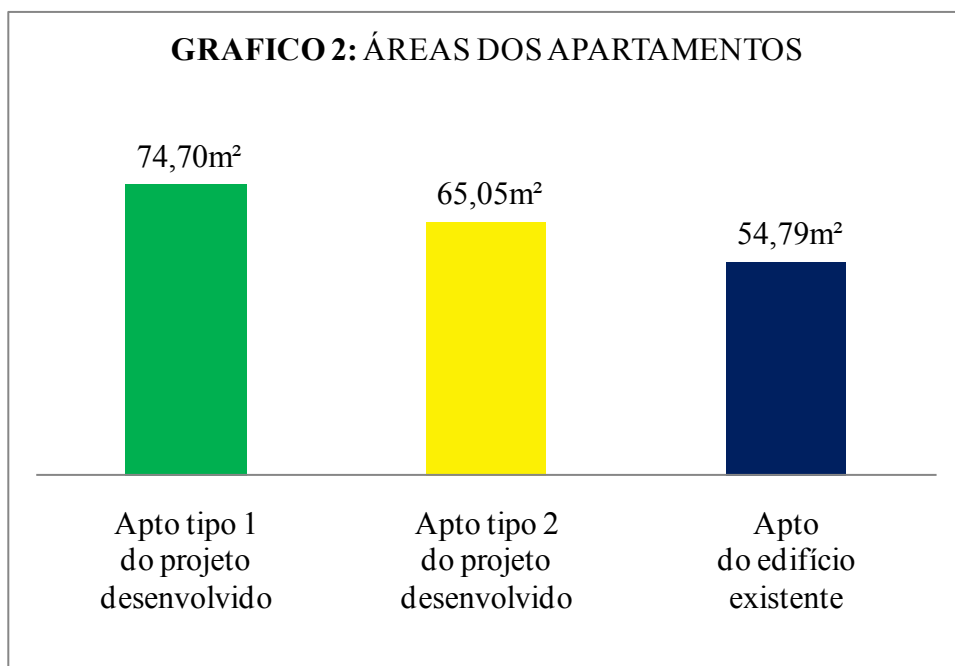
6.3 Preço de Venda e Previsão de Receita

Com base numa pesquisa dos valores de venda de cada apartamento, realizada em jornais e imobiliárias, fez-se uma previsão de receita para cada empreendimento.

QUADRO 4: Previsão de receitas			
	Quant.	Valor unit.	Valor total
PROJETO DESENVOLVIDO			R\$ 1.800.000,00
Apartamento tipo 1	6	155.000,00	930.000,00
Apartamento tipo 2	6	145.000,00	870.000,00
EDIFÍCIO EXISTENTE			R\$ 1.620.000,00
Apartamento	12	135.000,00	1.620.000,00

FONTE: Dados do arquivo do pesquisador (jul/2010)

Um dos modos que o mercado imobiliário usa para avaliar imóveis é o preço por metro quadrado de área interna do apartamento. Conforme o gráfico abaixo observa-se que os apartamentos do novo empreendimento possuem um preço por metro quadrado menor, revelando uma vantagem econômica para o comprador.



FONTE: Dados do arquivo do pesquisador (2010)

6.4 Lucro e Rentabilidade

Tendo como referência as despesas de empreendimentos de porte similar, produziu-se uma previsão de lucro conforme o quadro 5.

QUADRO 5: PREVISÃO DE LUCRO		
	PROJETO DESENVOLVIDO	EDIFÍCIO EXISTENTE
Receita	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.620.000,00
Terreno	-R\$ 250.000,00	-R\$ 250.000,00
Construção	-R\$ 1.014.742,99	-R\$ 890.535,59
Impostos	-R\$ 99.000,00	-R\$ 89.100,00
Comissão de vendas	-R\$ 90.000,00	-R\$ 81.000,00
Despesas Administrativas	-R\$ 32.000,00	-R\$ 32.000,00
Lucro	R\$ 314.257,01	R\$ 277.364,41
Retorno	21,15%	20,66%

FONTE: Dados do arquivo do pesquisador (2010)

Embora as taxas de retorno dos dois empreendimentos serem próximas o novo projeto oferece um lucro maior (+R\$36.892,60) no mesmo terreno.

7 Considerações Finais

*“O Homem é a medida de todas as coisas”
Protágoras*

“Tudo que o homem cria é destinado ao seu uso pessoal” (NEUFERT, 1976, p. 18), o que implica em uma responsabilidade do homem em prover a si o útil e necessário. Não há lógica no desenvolvimento de um projeto arquitetônico que não seja para o conforto e vantagem do homem. O projeto de uma casa ou apartamento deve propiciar condições de bem estar, de bem viver.

Uma casa adequada às necessidades humanas é um bem a mais a disposição do seu dono: proporciona vantagem, crescimento, bem estar. De modo contrário, aquele espaço ineficiente, aquela sala apertada ou aquele canto incômodo, propicia sempre um distúrbio que uma vez tolerado e consentido, parece fazer mal dentro do sujeito.

O melhor modo de atingir esse objetivo é partir de um projeto orientado a funcionalidade, estética e conforto.

No projeto desenvolvido nesse estudo de caso, observou-se uma maior funcionalidade dos ambientes, menor custo unitário de construção, menor preço de venda por metro quadrado para o cliente e maior lucro para o construtor, comprovando uma maior eficiência do projeto voltado ao homem.

“A primeira arquitetura já é feita pela natureza. O próprio corpo é a arquitetura que a natureza faz sobre o meu Em Si. Uma vez que o homem é posicionado como produto arquitetônico da natureza prossegue projetivamente a sua genialidade; continua a criar espaços como corpos apropriados, cômputos, corpos de espaço específico ao melhor viver, agir, mover-se do homem.” (Meneghetti 2003, p. 255)

BIBLIOGRAFIA

- JARAGUÁ DO SUL. Lei n. 1184, de 7 de junho de 1988. Código de Obras
- LE CORBUSIER. **Por uma Arquitetura**. São Paulo: Perspectiva, 2006. 205p.
- MENEGHETTI, Antonio. **Dicionário de Ontopsicologia**. São Paulo: Ontopsicológica Editrice, 2001. 192p
- MENEGHETTI, Antonio. **Manual de Ontopsicologia**. Recanto Mastro: Ontopsicológica Editrice, 2004. 560p
- MENEGHETTI, Antonio. **Nova Fronda Virescit: Introdução à Ontopsicologia par Jovens**. Recanto Mastro: Ontopsicológica Editrice, 2006 3v.
- MENEGHETTI, Antonio. **OntoArte: O Em Si da Arte**. Florianópolis: Ontopsicológica Editrice, 2003. 418p
- NEUFERT, Ernest. **Arte de Projetar em Arquitetura**. São Paulo: Gustavo Gili do Brasil, 1976. 431p
- RAMOS Neto, Ageu da Costa. **Incorporação Imobiliária: Roteiro para Avaliação de Projetos**. Brasília: Letera, 2002. 262p
- TORRICE, E. L'estetica in architettura. **Nuova Ontopsicologia**, Roma n. 1 p. 16-21 jan 1991.
- VITRUVIO, Pollio. **Tratado de Arquitetura**. São Paulo: Martins 2007. 556p
- TCPO 10: tabelas de composições de preços para orçamentos**. 10. ed. São Paulo: PINI, 1996. 848p.