

o mercado imobiliário em ribeirão preto

**produção de apartamentos no início do
século 21 sob a ótica paulistana**

Arq. Dr^a. Simone Barbosa Villa



Doutora pelo Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo -
Universidade de São Paulo (FAU-USP).

Docente do Curso de Arquitetura e Urbanismo - Centro Universitário Barão de Mauá (Ribeirão
Preto – SP) e Universidade de Franca / SP.

Sócio-proprietária do escritório VILLAGARREFA arquitetura + urbanismo – Ribeirão Preto/ SP

objetivos

avaliar e pesquisar o conjunto da produção de apartamentos contemporâneos destinados à classe média, produzidos na cidade de Ribeirão Preto baseados na dinâmica do mercado imobiliário paulistano funcionando como uma referência tipológica

- (i) a evolução histórica dos apartamentos contemporâneos na cidade de Ribeirão Preto e suas relações com o mercado imobiliário paulistano;
- (ii) as relações dos agentes do mercado imobiliário com a produção destas unidades,
- (iii) o papel do arquiteto perante o projeto
- (iv) as questões locais – socio-culturais e econômicas confrontadas na produção destes edifícios na cidade de Ribeirão Preto

justificativa

- MERCADO PAULISTANO (TIPO) – REFERÊNCIA NACIONAL
- TIPOLOGIAS – INDUTORES – características semelhantes
- Migração de empresas incorporadoras e construtoras tradicionalmente filiadas na cidade de São Paulo
- ABERTURA DE MERCADOS





Edifício Grand Space Pinheiros, São Paulo, 2004, Tecnisa, planta tipo



Edifício Ilha de Capri, São Paulo, 2004, Tecnisa, planta tipo

- Compartimentação dos espaços
- Segregação das funções
- Estanqueidade dos cômodos
- Monofuncionalidade dos espaços
- Separação entre circulações de patrões e empregados

Social, Íntimo e Serviços



**novidades na instância coletiva
tradicionalismo na esfera privada**

papel do marketing na produção de aptos

conversão de desejos em necessidades



EDIFÍCIOS VERTICALIZADOS DO QUADRILÁTERO CENTRAL DE RIBEIRÃO PRETO: NÚMEROS GERAIS

período	nº de edifícios	área construída	nº de aptos	pop. estimada acrescida por período (residentes)
1930 - 1939	1	10.789.10	99	415.80
1940 - 1949	1	6.734.00	0	-
1950 - 1954	5	9.875.00	0	-
1955 - 1959	5	11.612.59	28	117.60
1960 - 1964	17	97.844.34	352	1.478.40
1965 - 1969	9	46.686.28	222	932.40
1970 - 1974	12	67.052.07	296	1.243.20
1975 - 1979	27	162.219.14	777	3.263.40
1980 - 1985	33	162.557.95	775	3.255.00
1985 - 1989	86	445.054.46	2436	10.231.20
1990 - 1996	62	367.859.67	2439	10.243.80
TOTAIS	258	1.388.293.60	7424	31.180.80

Fonte: Migliorini, 1997, p. 93.

Edifício Diederichsen, construção, inaugurado em 1937. Ribeirão Preto.
Fonte: www.ribeiraopreto.sp.gov.br.





Edifício Monte Viso, quatro apartamentos por andar, 98m² de área útil cada, três dormitórios (uma suíte). A área de lazer será equipada com duas piscinas, uma adulto e outra infantil, espaço esportivo, salões de festa e jogos. Ribeirão Preto, 1999. Fonte: www.copema.com.br.



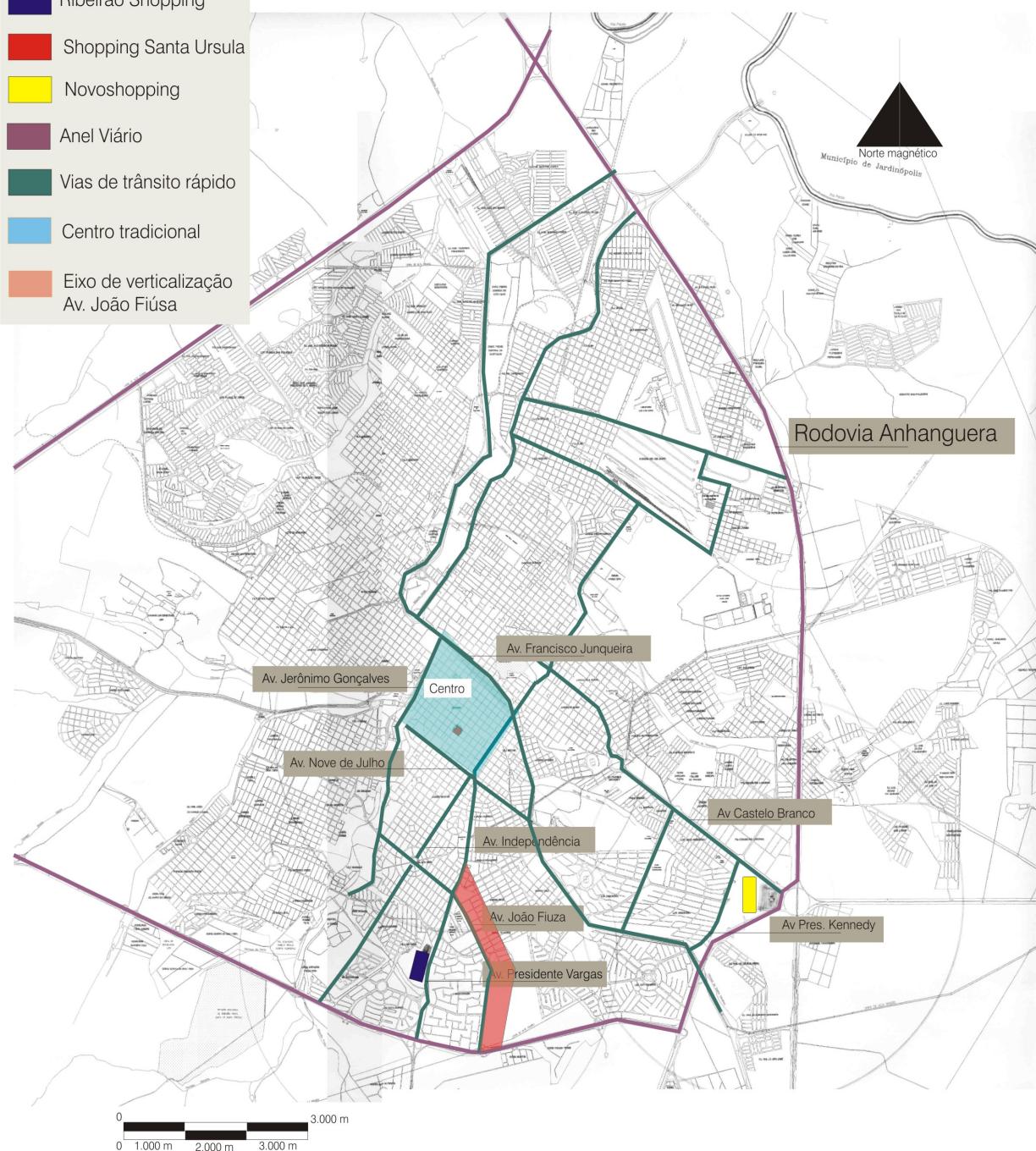


Edifício Place des Vosges, Construtora Copema, Área útil 390 m², Programa: 4 Suítes / Espaço para Home Cinema / Adega / 1 Churrasqueira por apto na sacada / 5 Vagas na garagem + 1 box por apartamento / 2 Dependências de empregada / 2 Elevadores sociais privativos. 2002. Ribeirão Preto. Fonte: www.copema.com.br.

Legenda

Mapa viário identificando as principais vias de acesso aos três shopping centers, ao centro tradicional e ao eixo de verticalização da Av. João Fiúsa.

- Ribeirão Shopping
- Shopping Santa Ursula
- Novoshopping
- Anel Viário
- Vias de trânsito rápido
- Centro tradicional
- Eixo de verticalização Av. João Fiúsa





Edifício Grand Paysage – avenida Fiúsa, quatro dormitórios compacto, 136 m², 2.500m² de área de lazer, 2001, Ribeirão Preto. Fonte: www.copema.com.br



Características particulares no processo de produção do projeto e definição do produto (Ribeirão Preto)

- (i) Arquiteto - participa mais efetivamente na definição do produto desde a compra do terreno até os acabamentos finais da obra;
- (ii) incorporador / construtor: agregam as duas funções e tem a responsabilidade de viabilizar e comercializar o produto lançado. È quem divide as definições do produto juntamente com o arquiteto.
- (iii) vendedor: empresas terceirizadas e de natureza imobiliária, entretanto tem pequena participação na definição do produto, sendo acionados somente para a venda das unidades. No caso de Ribeirão Preto há um *pool* de imobiliárias que realizam a venda e estão em contato com o cliente diretamente no stand de vendas do edifício. Algumas construtoras assumem este papel no processo todo.
- (iv) profissional da área de Marketing: totalmente terceirizados são profissionais que atuam muito mais na divulgação e comercialização do empreendimento do que em sua definição. São contratados para elaboração de material de lançamento, divulgação e comercialização de várias formas: panfletos, folders, propagandas, etc.



Edifício Monte Carmelo, três dorm. / suite, 100 m², área de lazer completa, entrega 2009, Ribeirão Preto. Fonte: www.copema.com.br





Edifício Doppo Spazzio, Dúplex 4 suítes, 239,77 m² de área útil + 3 vagas e 1 depósito. Elevador social exclusivo Hall privativo Terraço do apartamento com churrasqueira. Ribeirão Preto, 2006, Construção Chemin. Fonte: www.chemin.com.br.





Edifício Portes Du Soleil, parceria Construtora Copema e Klabin Segall, 4 dormitórios e vários equipamentos de uso coletivos.
Fonte: www.copema.com.br

UM NOVO JARDIM ESTÁ NASCENDO PARA VOCÊ

SOLARE

GIARDINO

MAIS DE 8.000 M²
DE TERRENO
2 DORMS - 62 M²
1 SUÍTE



TERRAE

GIARDINO

MAIS DE 9.000 M²
DE TERRENO
3 DORMS - 80 M²
1 SUÍTE



BOTANIC

GIARDINO

MAIS DE 10.000 M²
DE TERRENO
3 DORMS - 97 M²
1 SUÍTE



VEREDA

GIARDINO

MAIS DE 8.000 M²
DE TERRENO
4 DORMS - 111 M²
1 SUÍTE



FOTOMONTAGEM DA ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DA VISTA GERAL DO EMPREENDIMENTO

REALIZAÇÃO:

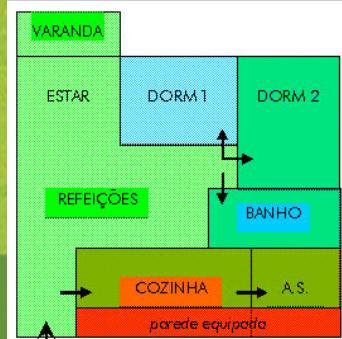


A COPEMA E A KLABIN SEGALL SE UNEM PARA LANÇAR UM NOVO MODELO RESIDENCIAL NA ZONA SUL DE RIBEIRÃO PRETO.

mercado em ascensão - referências aos modelos paulistanos de morar mais explícitas (arquiteto e a empresa imobiliária também são sediados na cidade de São Paulo)

- apartamento - produto imobiliário
- distanciamento do arquiteto
- projeto arquitetônico idealizado para os edifícios de apartamentos atuais não atende de maneira satisfatória às necessidades dos usuários
- **CICLO DO PRODUTO** (Vernon,1966) – introdução, maturação, padronização, declínio

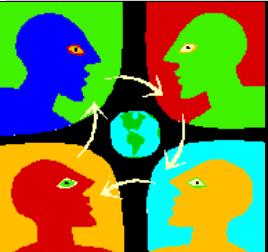
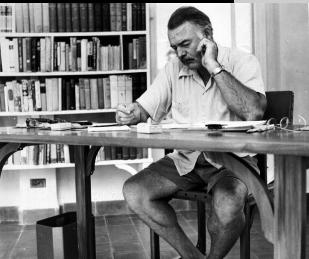
produto no mercado paulistano deu sinais de saturação - “novidade” no interior do estado e em outras capitais, sustentando desta forma as taxas de lucro para este modelo



melhoria de **qualidade** do ambiente habitacional.



- arquiteto como agente central na promoção do projeto imobiliário;
- bancos de dados (APOs) - técnicas de percepção física do ambiente construído e interação entre este ambiente e o comportamento dos usuários;
- ciclo virtuoso que levam ao aprimoramento constante da qualidade habitacional.



**modo de vida
dos usuários**

**argumento
pesquisa**

**procedimentos
metodológicos**

obrigada

Arq. Dr^a. Simone Villa
simonevilla@yahoo.com
16.39410370

**VILLA
GARREFA**

urbanismo
arquitetura