

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: ESTUDO DE CASO EM TRÊS RIOS/RJ

Júlio César Rabelo Vargas¹
Pedro Henrique de Melo Piccoli¹
Rita de Cássia Teixeira Assis²
Pedro Genuíno de Santana Junior³

pedromelocorretordeimoveis@gmail.com

ÁREA DE CONHECIMENTO: Engenharias

PALAVRAS-CHAVE: Construção Civil; Incorporação imobiliária; Desenvolvimento.

INTRODUÇÃO:

No Brasil, a construção civil é um dos setores mais relevantes da economia e representa uma grande empregadora em escala global. Embora apresente deficiências em relação às estratégias e à gestão, apresentou forte desenvolvimento nos últimos dez anos (MAIA e IAROSINSKI NETO, 2016). Segundo Hoyler (2014), em cada cidade, um conjunto de processos interativos ocorre no ambiente urbano, conectando imóveis, pessoas e atividades socioeconômicas. Três Rios ocupa uma posição privilegiada no estado do Rio de Janeiro. A cidade funciona como ponto estratégico na medida em que possui uma base industrial, implicando numa movimentação intensa de trabalhadores vindos de municípios vizinhos, como Comendador Levy Gasparian e Paraíba do Sul, além de localizar-se na divisa com o estado de Minas Gerais. Fatores como este demonstram que há a possibilidade de aquecimento do setor imobiliário, uma vez que o aumento dos custos com transporte tem se tornado cada vez mais inviável o deslocamento. Consequentemente, a massa de trabalhadores buscando a redução de gastos com transportes encontra como solução a mudança para a cidade em que trabalha. Portanto, com a ocorrência do aquecimento do setor imobiliário, tem-se a valorização dos lotes residenciais e implica na diminuição de terrenos disponíveis para construção. Sabe-se que o processo de urbanização brasileiro foi marcado por inúmeras ineficiências. Mais especificamente, trata-se de cidades cujo crescimento aconteceu de modo desordenado, causando não apenas problemas de ordem estrutural, como um péssimo gerenciamento do perímetro urbano, como problemas sociais, na forma de precarização da moradia (UGEDA JÚNIOR, 2014). Sabe-se também que os primeiros grandes projetos de urbanização atingiram as metrópoles nacionais e com o passar do tempo, foram adequados a cidades de pequeno e médio porte (KREBS, 2002). A partir da perspectiva apresentada acima, compreende-se que, historicamente, o já referido crescimento descontrolado das cidades, aliado a

¹Acadêmicos do 10º período do curso de engenharia civil da Faculdade Vértix Trirriense.

²Engenheira Civil. Especialista em Docência do Ensino Superior e Estruturas de Concreto. Mestranda em Ambiente Construído pela UFJF. Professora da Faculdade Vértix Trirriense.

³Engenheiro Civil. Mestre em Ciências Naturais e da Saúde. Professor da Faculdade Vértice - UNIVÉRTIX–Matipó/MG

políticas públicas ineficazes, trouxe a necessidade de inovação no tocante ao melhor aproveitamento dos espaços físicos disponíveis, visto que até aquele momento apenas uma casa, por exemplo, poderia ser construída por terreno. A nova modalidade de construção civil que visava contornar o problema denominou-se incorporação imobiliária. A incorporação imobiliária não se limita à compra do terreno, construção e comercialização, ela envolve também o financiamento, sendo assim, o mercado imobiliário funciona como um ramo particular da circulação do capital a juros (LOPES, 2016). Uma das principais motivações para a condução desta pesquisa é o entendimento do mercado imobiliário do município de Três Rios/RJ, que atualmente se encontra em fase de expansão devido aos recentes avanços econômicos, alavancados pelas atividades industriais e comerciais. Por esta razão, é necessário repensar formas de trabalho para que as construtoras possam utilizar adequadamente o espaço urbano, viabilizando que mais moradias sejam construídas, sendo vital para o futuro da cidade, bem como a segurança dos moradores que buscam melhores condições de habitação. Considera-se então que a utilização de métodos capazes de um maior aproveitamento de espaço, como é o caso da incorporação imobiliária, ampliam as possibilidades de trabalho para as construtoras, gerando novos postos de trabalho e aquecendo ainda mais a economia da cidade. A partir das informações supracitadas, o presente estudo busca investigar como ocorre a incorporação imobiliária, através de um estudo de caso em Três Rios/RJ, destacando seus potenciais benefícios e os desafios enfrentados durante o processo. Trabalhos como este são relevantes porque colocam em evidência assuntos pouco discutidos por profissionais da área da construção civil. Pretende-se com esse estudo contribuir para o desenvolvimento do parque habitável de Três Rios, beneficiando a comunidade local com planejamento urbano eficaz e programas imobiliários viáveis.

METODOLOGIA:

A modalidade de pesquisa adotada para este trabalho será a pesquisa bibliográfica e o estudo de caso, visto que é preciso um olhar aprofundado sobre uma problemática ainda não abordada a partir de dados teóricos e empíricos (VENTURA, 2007). Deste modo, convém que se compreenda que o estudo é de tipo exploratório cuja captação de dados será pautada em valores qualitativos. A obtenção do levantamento bibliográfico será feita a partir de fontes acadêmicas multidisciplinares, em especial as áreas da Engenharia Civil, Geografia e Direito Urbanístico, além da análise da legislação vigente sobre as questões de ordem imobiliária. Para fins de embasamento técnico, será aplicado um questionário a um dos empresários do ramo da Incorporação Imobiliária na região estudada. A junção de conhecimento teórico e prático possibilitará um entendimento mais abrangente do setor imobiliário no município de Três Rios, bem como questões sociais envolvidas no processo de urbanização e novas condições de moradia.

RESULTADOS E DISCUSSÕES:

O presente trabalho trata-se de uma pesquisa em andamento e os resultados levantados até o momento representam parte da pesquisa bibliográfica.

REFERÊNCIAS:

HOYLER, T. **Incorporação imobiliária e intermediação de interesses em São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) - FFLCH/USP, São Paulo, 2014.

KREBS, Alzira Pereira. **Legislação urbana e (des)construção da urbanidade**: uma análise observacional dos efeitos das leis municipais na perspectiva de um técnico. 2002. 194 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia de Produção, Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002. Disponível em: <http://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/83739>. Acesso em: 10 jul. 2021.

LOPES, F. C. R. A incorporação sob a forma de condomínio horizontal na região metropolitana de Fortaleza, Brasil. **Mercator**, Fortaleza , v. 15, n. 1, p. 31-41, mar. 2016.

MAIA, A. T.; IAROZINSKI NETO, A. Quais as principais características organizacionais das empresas dos diferentes segmentos da construção civil?. **Ambient. constr.**, Porto Alegre , v. 16, n. 3, p. 197-215, set. 2016 .

UGEDA JÚNIOR, José Carlos. PLANEJAMENTO DA PAISAGEM E PLANEJAMENTO URBANO: reflexões sobre a urbanização brasileira. **Revista Mato-Grossense de Geografia**, Cuiabá, v. 17, n. 1, p. 101-116, jan. 2014. Disponível em: <https://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/geografia/article/view/764>. Acesso em: 10 jul. 2021.

VENTURA, Magda Maria. O Estudo de Caso como Modalidade de Pesquisa. **Revista da SOCERJ**, Rio de Janeiro, v. 20, n. 5, p. 383-386, set. 2007. Disponível em: http://sociedades.cardiol.br/socerj/revista/2007_05/a2007_v20_n05_art10.pdf. Acesso em: 10 jul. 2021.