

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

LUCAS PADILHA ALMEIDA BARROS DE MELO

ALTO PADRÃO A BAIXO CUSTO: estratégias de construção para
imóveis de luxo

Recife
2025

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Lucas Padilha Almeida Barros de Melo

**ALTO PADRÃO A BAIXO CUSTO:
estratégias de construção para imóveis de luxo**

Trabalho de conclusão de curso
apresentado como exigência parcial para a
Graduação no Curso de Arquitetura e
Urbanismo, sob a orientação do Prof. Dr. Pedro
Henrique Cabral Valadares.

Recife
2025

Catálogo na fonte
Bibliotecário Ricardo Luiz Lopes CRB-4/2116

M528a	<p>Melo, Lucas Padilha Almeida Barros de.</p> <p>Alto padrão a baixo custo: estratégias de construção de imóveis de luxo / Lucas Padilha Almeida Barros de Melo. - Recife, 2025. 100 f. : il. color.</p> <p>Orientador: Prof. Dr. Pedro Henrique Cabral Valadares. Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia – Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade Damas da Instrução Cristã, 2025. Inclui bibliografia.</p> <p>1. Arquitetura de alto padrão. 2. Custo construtivo. 3. Luxo acessível. 4. Viabilidade econômica. 5. Técnicas construtivas. Valadares, Pedro Henrique Cabral. II. Faculdade Damas da Instrução Cristã. III. Título.</p> <p>72 CDU (22. ed.)</p>	FADIC (2025.1-004)
-------	---	--------------------

**ALTO PADRÃO A BAIXO CUSTO: estratégias de construção
para imóveis de luxo**

Trabalho de conclusão de curso
como exigência parcial para graduação
no curso de Arquitetura e Urbanismo, sob
orientação do Prof. Dr. Pedro Henrique
Cabral Valadares

Aprovada em 17 de junho de 2025

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Pedro Henrique Cabral Valadares
Orientador / Faculdade Damas (FADIC)

Prof. Dr. Otávio Joaquim da Silva Júnior
Primeiro examinador / Faculdade Damas (FADIC)

Arquiteta e urbanista Maria Izabel Rego Cabral
Segunda Examinadora

À minha avó, que partiu antes do que eu
esperava, mas permanece presente
em cada dia da minha vida.

AGRADECIMENTOS

O caminho até a conclusão desta etapa foi trilhado com o apoio de muitas pessoas fundamentais, que tornaram possível — e mais leve — a realização deste trabalho.

Agradeço, em primeiro lugar, ao professor Pedro Henrique Valadares, meu orientador e amigo desde os primeiros capítulos da minha jornada acadêmica. Sou imensamente grato pelas ligações tarde da noite, pelos estágios repletos de aprendizados e pelas incontáveis conversas sobre arquitetura que contribuíram de forma decisiva para a formação do meu olhar profissional.

Estendo meus agradecimentos ao professor Otávio Joaquim, que, além de ministrar com excelência disciplinas desafiadoras, acreditou no meu potencial e me proporcionou a oportunidade de estagiar em uma empresa onde tive acesso a experiências enriquecedoras.

Agradeço à minha família — ao meu avô José Elvécio, à minha mãe Maria Alice e à minha avó Maria das Graças — por formarem um núcleo de amor, cuidado e fé inabalável em mim. Desde o meu primeiro 10 na escola, minha avó dizia que eu devia ser alguma espécie de gênio. Gostaria que ela estivesse certa, para talvez descobrir a fórmula de sentir menos saudade. Obrigado por acreditarem em mim.

Aos meus amigos, que com o tempo se tornaram irmãos — Antônio Victor, Gabriel Tavares, Luiz Eduardo e Samuel Brandão — minha gratidão eterna. Agradeço também pelas novas amizades que a vida me trouxe, especialmente Gabriel Henrique e Arthur Fraemam. Francis Bacon escreveu que "não há solidão mais triste que a do homem sem amigos" — e por nunca conhecer essa tristeza, agradeço a todos vocês.

Por fim, agradeço à família que escolhi: minha companheira Maria Eduarda, que nunca se queixou de ouvir minhas histórias repetidas e piadas sem graça. Sou, sem dúvida, o homem mais sortido do mundo por ter todos vocês — e, especialmente, por ter você ao meu lado. Obrigado por tudo.

“Através das adversidades, para as estrelas.”

Autor desconhecido

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo investigar a viabilidade da construção de imóveis residenciais de alto padrão utilizando estratégias de baixo custo construtivo, sem comprometer a qualidade e a sofisticação esperadas nesse segmento. Para isso, foi adotada uma abordagem metodológica qualitativa, combinando revisão bibliográfica, estudo de caso e entrevistas semiestruturadas com profissionais da área. A análise dos dados permitiu compreender como decisões projetuais, seleção de materiais e técnicas construtivas podem impactar significativamente o orçamento de uma obra. Como parte da pesquisa, dois cenários arquitetônicos foram comparados — um voltado à ostentação de acabamentos sofisticados e outro com linguagem minimalista e racional. Os resultados obtidos indicam que, com planejamento adequado e domínio técnico, é possível alcançar uma arquitetura de alto padrão mais acessível e economicamente viável. O estudo propõe uma reflexão crítica sobre o conceito de luxo na arquitetura contemporânea e reforça a importância de práticas projetuais conscientes no atual cenário da construção civil brasileira.

Palavras-chave: arquitetura de alto padrão; custo construtivo; luxo acessível; viabilidade econômica; técnicas construtivas.

ABSTRACT

This study aims to investigate the feasibility of constructing high-end residential properties using low-cost building strategies, without compromising the quality and sophistication expected in this segment. To achieve this, a qualitative methodological approach was adopted, combining literature review, case study, and semi-structured interviews with professionals in the field. The data analysis made it possible to understand how design decisions, material selection, and construction techniques can significantly impact a project's budget. As part of the research, two architectural scenarios were compared—one focused on the ostentation of sophisticated finishes and the other adopting a minimalist and rational design language. The results indicate that, with proper planning and technical expertise, it is possible to achieve high-standard architecture that is both more accessible and economically viable. The study encourages a critical reflection on the concept of luxury in contemporary architecture and reinforces the importance of conscious design practices in the current context of Brazil's construction industry.

Keywords: high-end architecture; construction cost; accessible luxury; economic feasibility; construction techniques.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	9
2	REFERENCIAL TEÓRICO	14
2.1	Noção de luxo na arquitetura	14
2.2	Arquitetura pré-modernista	21
2.3	Arquitetura modernista	24
2.4	Arquitetura contemporânea.....	29
3	O MERCADO DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR.....	33
3.1	Relação entre custo e qualidade na construção de residências de alto padrão	34
3.2	Casos relevantes no setor imobiliário de alto padrão.....	40
4	METODOLOGIA.....	48
4.1	Introdução ao método de pesquisa definido	48
4.2	Análise e interpretação de dados.....	53
5	COMPARAÇÃO ENTRE EXEMPLARES ARQUITETÔNICOS	65
5.1	Introdução ao método de comparação definido	65
5.2	Descrição do 1º cenário	69
5.3	Descrição do 2º cenário	80
5.4	Análise comparativa entre os cenários	90
6	CONCLUSÕES	92
	REFERÊNCIAS.....	94
	APÊNDICE.....	99

1 INTRODUÇÃO

De acordo com as tendências de mercado atuais, é evidente que o setor de luxo é uma parte significativa da economia mundial, movimentando grandes montantes financeiros anualmente. Nesse contexto, a busca contínua por produtos e serviços de alta qualidade é o foco. Esses produtos e serviços visam atender às demandas únicas e complexas dos clientes desse mercado. O mercado de imóveis de alto padrão mostra uma tendência de crescimento significativa entre os nichos emergentes (Souza, 2012).

Segundo Passarelli (2011), um dos campos com maior potencial de crescimento e atratividade para investimentos de luxo é o mercado imobiliário, especialmente no Nordeste do Brasil. Cidades como Recife e Fortaleza se destacam nesta região, demonstrando um ambiente favorável para o crescimento e valorização.

O setor imobiliário de luxo foi fortemente afetado pela crise financeira global que assolou o mercado internacional até meados de 2009, de acordo com O Povo (2010). Após a crise econômica, os investimentos em imóveis de alto padrão diminuíram, principalmente na Europa. A expansão e a consolidação do mercado de imóveis de luxo no Brasil também foram facilitadas por esse fator.

Tanto para investidores conservadores quanto para os mais ousados que buscam diversificar suas carteiras de investimento, o investimento em imóveis tornou-se novamente uma alternativa atrativa no cenário de longo prazo, diante da disponibilidade facilitada de crédito para financiamento (Possebon, 2008).

Essa nova empreitada utiliza o estilo arquitetônico de alto padrão, uma modalidade de design arquitetônico que se destaca pela excelência, sofisticação e caráter exclusivo nos projetos desenvolvidos. Essa forma de arquitetura é conhecida por usar materiais de primeira linha, que são reconhecidos pela alta qualidade e durabilidade. Isso resulta em construções singulares que são meticulosamente planejadas para atender às necessidades e desejos específicos dos clientes (Diário 7, 2023).

A definição de luxo tem mudado com o tempo, refletindo as características e valores predominantes na sociedade em diferentes períodos de tempo (Neto, 2013). E os projetos desenvolvidos para atuar no mercado atual buscam o luxo através de um aglomerado – na grande maioria desordenado – de elementos que representam o imaginário popular de luxo na sociedade atual.

Será necessário, portanto, maior investimento em materiais e práticas construtivas que atendam à estética esperada para projetos de tal magnitude para seguir os padrões da arquitetura de alto padrão.

O resultado é uma estética conflitante entre diferentes materiais e técnicas construtivas, visando um único propósito: mostrar a qualidade, hedonismo e estilo próprios (Figura 1). A residência se torna um troféu. Uma compensação individual que, em conformidade com os padrões inquestionáveis da Europa, os futuros residentes poderão se orgulhar (Ferraro, 2009).

Figura 1 - Casa Porto Seguro (Aquiles Nicolás Kílaris)



Fonte: Arquiteto Aquiles (2020)

Segundo Lipovetsky e Roux (2005), um produto de luxo vai além do produto ou serviço em si, incorporando uma coleção de representações que os clientes têm com ele, incluindo imagens, conceitos e sensações. Isso leva os consumidores a comprarem um produto não apenas por sua utilidade, mas também por seus valores simbólicos. Como resultado, eles estão dispostos a pagar um preço mais

alto em relação a produtos ou serviços com características comparáveis, mas sem essas associações simbólicas.

Contudo, é perceptível a presença de exemplares de arquitetura pontuais que, apesar de empregarem técnicas e materiais simplificados, conseguem oferecer uma estética singular a cada construção. Esses projetos também são reconhecidos como empreendimentos de alto padrão (Figura 2).

Figura 2 - Residência MACH (Luciano Kruk)



Fonte: Archdaily (2017)

Para essas residências de caráter mais básico transmitam a personalidade de seus residentes, não há necessidade de seguir padrões rígidos. Por outro lado, a simplicidade e a identidade dos elementos permitem que eles expressem a personalidade de quem os habita (Ribeiro e Ravache, 2021).

Ao reduzir o uso de materiais dispendiosos e incorporar métodos construtivos mais econômicos, a vertente do estilo minimalista se torna uma realidade na criação arquitetônica para oferecer valor agregado significativo. O resultado seria uma arquitetura mais acessível - do ponto de vista econômico - mas sem comprometer a unicidade e a estética simbólica necessárias para empreendimento dessa magnitude.

Diante do contexto delineado, o presente estudo baseará sua investigação na seguinte questão norteadora: A aplicação de práticas de baixo custo construtivo

na construção de imóveis residenciais de alto padrão pode diminuir seus custos mantendo a qualidade do empreendimento?

Levando em consideração a questão norteadora, a pesquisa trabalha com a hipótese que a implementação eficiente de práticas de baixo custo na construção resultará na produção viável de imóveis residenciais de alto padrão, mantendo a qualidade e contribuindo para a redução de custos.

A ideia principal de um projeto arquitetônico luxuoso pode ser preservada mesmo ao adotar técnicas construtivas mais acessíveis e materiais mais simples. Isso permite manter o conceito de alto padrão, valorizando a qualidade para o consumidor brasileiro, ao mesmo tempo em que se alcança a essência fundamental dos empreendimentos de luxo: a singularidade no design e na execução do projeto. Assim, é possível garantir a unicidade e o valor agregado desejados, mesmo diante de considerações econômicas.

Ao explorar estratégias que buscam conciliar a excelência arquitetônica com otimização dos recursos financeiros, esta pesquisa poderá contribuir com novas percepções para profissionais do setor, investidores e tomadores de decisão.

Além disso, devido à escassez de estudos que se aprofundem nessa temática específica, esta pesquisa poderá colaborar para a ampliação e otimização do assunto em questão. Embora haja uma ampla gama de pesquisas sobre imóveis de alto padrão e práticas construtivas de baixo custo, são raros os trabalhos que integram essas duas perspectivas.

A contribuição almejada por esta pesquisa para a sociedade reside em evidenciar que a arquitetura de alto padrão não está restrita ao uso de materiais e práticas dispendiosas. Por meio de uma abordagem criativa e ousada, buscando criar algo singular por meio de escolhas estéticas acertadas, é possível alcançar um projeto verdadeiramente de alto valor agregado sem a necessidade de despesas excessivas. Assim, pretende-se destacar que a excelência arquitetônica pode ser alcançada de forma mais acessível e econômica.

O objetivo principal deste projeto é demonstrar que a adoção de práticas construtivas de baixo custo pode manter a qualidade e reduzir os custos de construção ao mesmo tempo.

Os objetivos específicos deste projeto são os seguintes: avaliar os preços dos materiais na área de construção, analisar as técnicas disponíveis e se elas podem ser úteis, relacionar a demanda com opções de baixo custo, avaliar projetos residenciais bem-sucedidos em comparação com as informações obtidas, e, por fim, criar um projeto residencial exemplar que utilize as descobertas da pesquisa como base para demonstrar a implementação das práticas.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Este capítulo visa definir a base conceitual e histórica que fundamenta a pesquisa acerca de estratégias para a construção de residências de alto padrão com baixo custo. Assim, faremos uma análise crítica da evolução da arquitetura residencial de luxo ao longo dos anos, ressaltando os traços distintivos dos períodos pré-moderno, modernista e contemporâneo.

A pesquisa procura entender a transformação das linguagens arquitetônicas e as técnicas construtivas ao longo dos anos, impactadas por elementos sociais, culturais, tecnológicos e econômicos. Neste contexto, podemos situar o conceito de "alto padrão" e suas expressões na arquitetura residencial, fornecendo fundamentação teórica para as análises e sugestões apresentadas neste estudo.

2.1 Noção de luxo na arquitetura

Compreender como o luxo foi incorporado na arquitetura requer uma análise prévia sobre como a arquitetura é concebida e discutida nos meios acadêmicos que a estudam. De acordo com Zevi (1996), as quatro fachadas de um edifício são descritas meramente como a estrutura que envolve a verdadeira essência da arquitetura: o espaço. O autor destaca o espaço como o principal protagonista na arquitetura.

No contexto da arquitetura, o espaço é caracterizado por um vazio que surge como resultado de uma intervenção humana com propósito compositivo, distinguindo-se, assim, de outras concepções de espaço em diferentes áreas disciplinares. Em resumo, o espaço arquitetônico é sobretudo ligado ao processo de projeto (Leitão, 2016).

A arquitetura moderna surgiu dentro do contexto da racionalização produtiva, caracterizada pela padronização e replicação de modelos pré-estabelecidos (Figura 3). Esse movimento resultou na perda de significado da estética pós-modernista, abrindo espaço para que novos padrões competissem pelo domínio da prática projetual.

Figura 3 - Villa Savoye (Le Corbusier)



Fonte: Archdaily (2023)

Além disso, torna-se difícil imaginar uma estética universal que se adapte à diversidade de costumes e crenças e que consiga gerar um sentimento de identificação generalizada (Carvalho, 2021)

Por vezes, as volumetrias mostram claramente o que distingue as obras contemporâneas. Isso ocorre quando, por exemplo, apresentam propostas de acabamento inovadoras ou um arranjo tridimensional incomum, geralmente fora da ortogonalidade tradicional (Figura 4).

Figura 4 - Casa Golf (Luciano Kruk)



Fonte: Archdaily (2016)

Na arquitetura, o luxo vai além da simples demonstração de riqueza, sendo entendido como um fenômeno cultural, simbólico e estético. Conforme Condello (2014), o luxo na arquitetura se apresenta como um "excesso permitido", espelhando as diferenças sociais e culturais ao longo dos tempos. De acordo com Rimmer (1997), a arquitetura, enquanto manifestação simbólica, transmite significados culturais e espirituais, ultrapassando a funcionalidade e a beleza estética.

O luxo está associado à responsabilidade social e à sustentabilidade, conforme ressaltado por Sousa e Machado (2018), o que o torna um diferencial competitivo, especialmente para empresas dirigidas a um público exigente.

Neste cenário, os espaços destinados à elite são meticulosamente concebidos para refletir a identidade de seus usuários, buscando criar uma extensão do eu individual dentro desses ambientes. A disposição desses locais, seus elementos e objetos são cuidadosamente planejados para afirmar a propriedade e o domínio de um grupo privilegiado sobre o território considerado "privado" (Maldonado, 2009).

O novo consumidor brasileiro procura então formas de introduzir o luxo ao seu cotidiano, seja por meio da aquisição de bens materiais, ou pela própria transformação do seu ambiente. Segundo Souza (2012), o mercado de luxo é uma fonte significativa de atividade econômica global, movimentando bilhões de dólares anualmente.

Um produto de luxo não se resume apenas ao objeto em si, mas também incorpora um conjunto de representações, como imagens, conceitos e sensações, que são atribuídas a ele pelo consumidor.

Portanto, o luxo deve ser pensado de várias maneiras, levando em consideração não apenas seu significado simbólico e prestígio espacial, mas também sua eficácia e consequências ambientais. D'Almeida (2022) sustenta que o luxo na arquitetura contemporânea deve equilibrar o passado e o presente, incorporando elementos históricos sem deixar de lado inovações tecnológicas e questões morais.

Consequentemente, o consumidor adquire não apenas o objeto, mas também essas representações associadas, estando disposto a pagar um preço superior ao que pagaria por um objeto ou serviço com características funcionais equivalentes, mas desprovido dessas representações (Lipovetsky & Roux, 2005).

Conforme ressaltado por Lopes (2021), a definição de um imóvel como de luxo vai além de seu tamanho físico. Aspectos como localização privilegiada, preço e características distintivas do projeto são elementos que combinados tornam o empreendimento mais exclusivo e atrativo para o comprador que busca esse padrão de luxo.

Como afirmam Romão e Pezzini (2019), ao examinar a arquitetura de status e as tendências que transformam os ambientes internos em espaços que comunicam prestígio e exclusividade, esse conceito de luxo se alinha com a ideia de personalização e adaptação às necessidades dos usuários, criando ambientes únicos e distintivos.

Monterre (2021) afirma que investir em um imóvel de luxo significa buscar não apenas conforto e qualidade de vida, mais também um ambiente que combine sofisticação e acolhimento, capaz de acomodar toda a família. Além disso, esses imóveis devem oferecer opções de entretenimento e lazer (Figura 5), ao mesmo tempo em que mantêm a privacidade e a segurança dos residentes.

Figura 5 – Projeto de área de lazer em apartamento de alto padrão (Almáa Cabral)



Fonte: Laguna (2021)

Ainda de acordo com Lopes (2021), os materiais utilizados na construção de empreendimentos de luxo desempenham um papel importante na distinção entre esses tipos de propriedades. Os espaços comuns e privados desses imóveis têm superfícies de mármore, metais e obras de arte de designers conhecidos. Cots (2020) também enfatiza o uso de porcelanato e madeiras nobres como angelim (Figura 6) ou sucupira na decoração para as casas de alto padrão.

Figura 6 – Forro de madeira Angelim



Fonte: Madereira Imobilis (2016)

Também é possível argumentar que a atual procura pela representação da riqueza, através da abundância desses materiais - que atuam como ornamentos na edificação -, levou a forma arquitetônica a se manifestar através de excessos visuais como forma de marcar status.

Em sua principal obra, *Ornamento e Crime*, Adolf Loos condena o uso exagerado de ornamentação na arquitetura e no design, relacionando-os a um tipo de "degeneração cultural". De acordo com Loos (1908), o ornamento deixou de ser uma expressão natural da cultura para se transformar em um obstáculo ao avanço econômico e cultural da comunidade.

Na arquitetura residencial de alto padrão atual, nota-se um retorno à ornamentação, não mais na forma clássica, mas utilizando recursos tecnológicos e visuais, como a utilização maciça de luzes LED, acabamentos luminosos e composições extravagantes. Esta orientação se opõe à crítica de Loos (1908), que advogava pela pureza formal como meio de transmitir significado e valor na arquitetura.

De forma contraposta, a sustentabilidade emerge como uma característica fundamental, inclusive nos empreendimentos de luxo. Segundo Monterre (2021), esses empreendimentos frequentemente demandam um investimento mais elevado em sistemas que visam reduzir o consumo de água e eletricidade.

Portanto, o luxo na arquitetura não é apenas uma expressão de riqueza material; em vez disso, é uma síntese cuidadosa entre qualidade, tradição, inovação e sustentabilidade, com foco em oferecer uma experiência de alto padrão, sem sacrificar a sofisticação.

Do ponto de vista tecnológico, a automação se tornou essencial em empreendimentos de luxo, destacando-se pela aplicação de soluções tecnológicas em todas as áreas possíveis. Um exemplo marcante são as casas inteligentes, que contam com itens e objetos funcionais conectados à Internet. Atualmente, já existem lâmpadas e tomadas inteligentes capazes de executar ações específicas quando integradas à rede.

Por exemplo, é possível programar um software central, como o assistente do Google ou da Apple, para acender as luzes e iniciar o preparo do café em um horário específico todos os dias. Isso também se aplica a geladeiras, fogões, trancas de portas e janelas e outros dispositivos que podem ser programados para executar certas tarefas (Cots, 2020).

No entanto, o luxo não se limitou apenas ao consumo conspícuo; passou a incorporar também o conceito de “poética arquitetônica”, como analisa Margotto (2016), que reflete sobre a relação entre espaço, sensibilidade e a criação de ambientes que evocam uma sensação de distinção e sofisticação sem excessos visuais.

Agregado a esses diversos fatores, os projetos com a assinatura de arquitetos ou designers de interiores conhecidos, tanto a nível nacional quanto internacional, tendem a aumentar significativamente o valor do imóvel. Além disso, a reputação de certas construtoras especializadas do mercado de luxo pode desempenhar um papel significativo na atração de novos clientes (Lopes, 2021).

Para aumentar o valor de um empreendimento, as construtoras atualmente buscam a participação de arquitetos renomados, cuja presença no projeto possa influenciar positivamente o poder de venda. Para o público-alvo, viver em uma obra projetada por um grande nome do setor profissional simboliza sucesso e eleva o valor social do imóvel.

A partir do modernismo, o luxo na arquitetura ganhou novos contornos, com a simplificação das formas e a valorização do espaço em detrimento da ornamentação. Essa mudança é ilustrada pelo trabalho de arquitetos como Lacaton e Vassal (Figura 7), que, como observa Jiquiriçá (2015), empregam a abertura estrutural e a otimização de recursos como parte de uma nova abordagem para criar espaços luxuosos, porém mais acessíveis e funcionais.

Figura 7 - FRAC Dunkerque (Lacaton & Vassal)



Fonte: Archdaily (2015)

Souza (2021) ressalta que iniciativas de arquitetura social e sustentável podem ser aplicadas para atingir um alto padrão com custos reduzidos, ao utilizar materiais locais e técnicas construtivas inovadoras. Nesse sentido, o luxo começa a ser reinterpretado, não como o uso de recursos abundantes, mas como a capacidade de projetar ambientes confortáveis e esteticamente atraentes dentro de uma economia de escala.

A partir dos dados coletados, é possível obter uma visão mais detalhada sobre o comportamento dos imóveis de alto padrão e a noção de luxo no contexto arquitetônico. Esta análise é essencial para entender como desenvolver um empreendimento desse estilo e magnitude.

Diferentemente da crença comum de que o luxo está apenas relacionado ao valor monetário, os especialistas mostram que a experiência é mais significativa para satisfazer os consumidores desse nicho específico.

Para o desenvolvimento desta pesquisa, esse ponto de vista será adotado. Considerando que a premissa principal deste trabalho é combinar práticas de baixo custo construtivo para produzir imóveis de alto padrão reduzindo os custos de produção, uma estratégia viável é projetar uma arquitetura que maximize a experiência sem recorrer a materiais de revestimento caros, obras de arte sofisticadas e designs elaborados.

2.2 Arquitetura pré-modernista

A procura por moradias suntuosas e representativas é uma característica constante na história da arquitetura, espelhando não só a condição social dos seus donos, mas também os valores estéticos e culturais de cada período histórico. No cenário europeu e brasileiro, nota-se uma trajetória que passa por diversos estilos, desde a Antiguidade até os momentos que precedem o Modernismo.

As vilas, no período do Império Romano (Figura 8), simbolizavam o ápice do conforto e sofisticação para a elite, marcadas por espaços amplos, jardins internos, mosaicos decorativos e soluções de engenharia sofisticadas, como aquedutos e pisos aquecidos (Nogueira, 2011). Essas edificações, situadas na zona rural ou em zonas suburbanas, evidenciavam a autoridade e o gosto apurado dos proprietários.

Figura 8 – Villa Adriana em Tívoli, Itália



Fonte: Italia.It (2018)

Durante a Idade Média, a ideia de moradia luxuosa foi modificada pelos castelos (Figura 9), construídos para proteção e ostentação. As suas grandes volumetrias, torres e muralhas, embora estivessem ligadas à proteção, representavam a supremacia feudal. Os palácios medievais, por sua vez, surgiram como locais mais privados, com salões, capelas e jardins cercados (Jordan, 1985).

Figura 9 – Castelo Château de Chambord, França



Fonte: Britannica (2024)

O Renascimento representou uma transformação importante, resgatando os princípios clássicos e dando importância à proporção, simetria e ao ornamento controlado. Palácios renascentistas italianos (Figura 10), como os de Florença e Roma, demonstravam opulência por meio de fachadas majestosas, pátios internos e ornamentação minuciosa, exercendo influência posterior nas construções da nobreza europeia (Bruand, 2018).

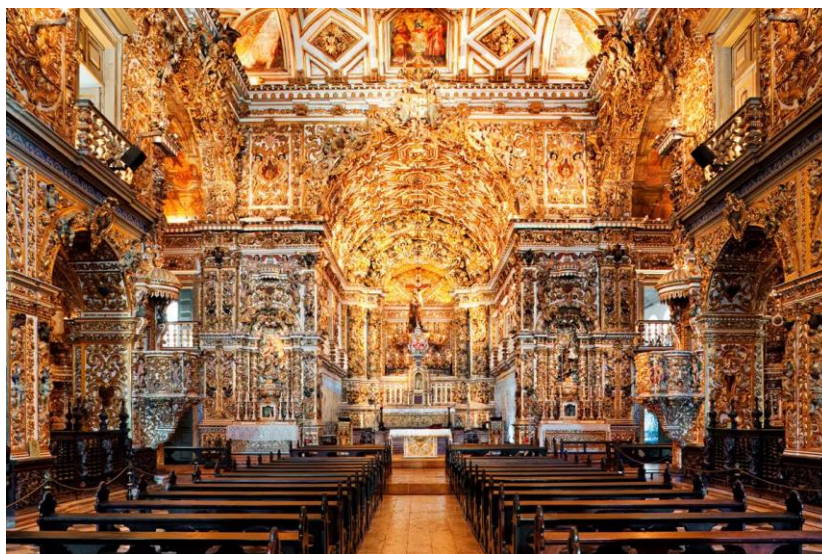
Figura 10 – Palácio Pizzi, Itália



Fonte: Britannica (2024)

O luxo foi elevado a um novo nível pelos estilos barroco e rococó, destacando-se pelo esplendor e pela teatralidade. Palácios como Versailles na França e os solares coloniais do Brasil demonstravam a suntuosidade através de fachadas ornadas, escadarias grandiosas e interiores ricos em dourados e estuques (Segawa, 2018). No Brasil, a igreja de São Francisco em Salvador (Figura 11), é um exemplo notável da grandiosidade europeia adaptada ao cenário local.

Figura 11 – Igreja de São Francisco, Brasil



Fonte: Se Ligue Bahia (2025)

Em última análise, o neoclassicismo, influenciado pela Antiguidade Greco-Romana, valorizou a simplicidade formal e a harmonia das proporções. Este estilo foi adotado no Brasil em construções urbanas e rurais de famílias ricas, simbolizando o ideal de modernidade e avanço daquele período (Rodrigues, 2009). Palacetes e moradias urbanas (Figura 12) em metrópoles como Rio de Janeiro e Salvador seguem essa estrutura, caracterizada por colunas, frontões e simetria estrita.

Figura 12 – Casa da Marquesa dos Santos, Brasil



Fonte: iPatrimônio (2016)

Portanto, a arquitetura residencial de alto padrão anterior ao Modernismo demonstra uma constante evolução na maneira de transmitir status e distinção, características que ainda são pertinentes nas táticas atuais de construção para o mercado de luxo.

Essa visão histórica é crucial para entender a evolução dos conceitos de luxo e representatividade arquitetônica ao longo da história. Com essa perspectiva, agora é possível explorar o universo da arquitetura modernista, caracterizada por uma quebra com os estilos anteriores e pela adoção de novos materiais e linguagens formais.

2.3 Arquitetura modernista

A arquitetura modernista, que emergiu nas primeiras décadas do século XX, foi uma resposta à ornamentação exagerada e aos estilos historicistas que predominavam anteriormente. Este movimento, marcado por linhas retas, volumes

simples e uma busca pela funcionalidade, fundamentou-se na apreciação do espaço natural e na harmonização entre o ambiente construído e a natureza ao redor (Colquhoun, 2009). Neste cenário, a moradia de luxo começou a se manifestar através da experimentação formal e da precisão técnica, criando um padrão para a sofisticação arquitetônica.

Em todo o mundo, obras icônicas representam esse conceito modernista. A Casa Cascata (Figura 13), projetada por Frank Lloyd Wright nos Estados Unidos, é um exemplo notável da união entre arquitetura e natureza, com sua estrutura suspensa sobre as quedas de água e a utilização pioneira de concreto armado (Frampton, 2003).

Figura 13 – Casa Cascata (Frank Lloyd Wright)



Fonte: Archdaily (2012)

Na França, a Villa Savoye (1929-31) (Figura 14), projetada por Le Corbusier, se transformou em um símbolo dos "Cinco Pontos da Nova Arquitetura", que incluía pilotis, planta livre e janelas de fita (Le Corbusier, 1931).

Figura 14 – Villa Savoye (Le Corbusier)



Fonte: Wikiarquitectura (2018)

Por outro lado, a Casa Farnsworth (1951), projetada por Mies van der Rohe, (Figura 15) representa a leveza estrutural e a clareza espacial, graças à utilização maciça de vidro e estrutura metálica (Lamas, 2001).

Figura 15 – Casa Fransworth (Mies van der Rohe)



Fonte: Homemagazine (2019)

No Brasil, o modernismo encontrou um ambiente propício para se adaptar ao ambiente tropical e às particularidades sociais e econômicas do país (Segawa, 2018). As construções residenciais de luxo simbolizaram esse encontro entre a modernidade global e a brasilidade. A Casa Castor Delgado Perez (1938), de Rino Levi, ilustra a flexibilidade espacial e a interação com a paisagem circundante (Figura 16).

Figura 16 – Casa Castor Delgado Perez (Rino Levi)



Fonte: Archdaily (2015)

A residência de Oswaldo Bratke (1949) (Figura 17) é notável pelas soluções de volumetria e pela harmonia com o cenário (Bruand, 2018).

Figura 17 – Residência de Oswaldo Bratke



Fonte: Archdaily (2014)

A Casa Mario Taques Bittencourt (1964), projetada por Vilanova Artigas (Figura 18), explora a natureza bruta e a fluidez do espaço (Koury, 2010).

Figura 18 – Casa Mario Taques Bittencourt (Vilanova Artigas)



Fonte: Nelson Kon (2009)

A Casa AA (1994), projetada por Milton Ramos, e as casas projetadas por João Filgueiras Lima (Lelé), como a Residência do Ministro de Estado (1983) e a Casa José da Silva Netto (1991) (Figura 19), demonstram a persistência e a reinvenção dos princípios modernistas ao longo dos anos (Fernandes, 2004).

Figura 19 – Casa José da Silva Netto (Lelé)



Fonte: SOS Brutalism (2019)

Com base nesses trabalhos, percebe-se que o luxo na arquitetura modernista não era evidenciado por meio de ornamentações ou excessos decorativos, mas pela qualidade espacial, inovação tecnológica e harmonia com o ambiente (Colquhoun, 2009; Frampton, 2003).

Esta estratégia gerou um modelo que teve um impacto significativo na concepção de moradias de alto padrão, criando uma linguagem arquitetônica inovadora que ainda é pertinente. Este cenário modernista nos leva inevitavelmente a ponderar sobre a arquitetura moderna e sua reinterpretação das táticas de construção para imóveis de alto padrão.

2.4 Arquitetura contemporânea

A arquitetura atual é um campo de diversidade e inovação, onde diversas linguagens e técnicas construtivas se fundem para espelhar os progressos tecnológicos, as mudanças sociais e a procura por uma nova estética para o lar (Frampton, 1997; Klotz, 2002).

No setor de moradias unifamiliares de alto padrão, nota-se dois principais movimentos: a propagação de soluções comerciais padronizadas, facilmente replicadas e direcionadas ao mercado de luxo, e a criação de projetos arquitetônicos que exploram a ideia de residência como uma experiência estética e cultural (Collins, 1998; Zevi, 1992).

No primeiro grupo, predominam tipos de arquitetura que destacam a monumentalidade e a sofisticação formal (Figura 20), utilizando elementos como marquises em L, portas de abertura amplas, fachadas que mesclam materiais naturais e industriais - como pedra, concreto à vista, vidro e madeira - e a utilização intensiva de faixas de LED para realçar volumes e formas arquitetônicas (Klotz, 2002).

Figura 20 – Residência Terras Alphaville (UB Arquitetura)



Fonte: Facebook (2019)

Estes elementos, frequentemente presentes em condomínios de luxo, atendem a uma necessidade de status e distinção visual, incorporando a arquitetura ao universo do marketing imobiliário e ao anseio de consumo da elite moderna (Frampton, 1997).

Contudo, a arquitetura de alto padrão contemporânea não se limita a esses padrões tradicionais. Os projetos residenciais que resgatam o espírito modernista, reinterpretando-o de maneira original e inovadora, são notáveis. Por exemplo, Tadao Ando faz uso meticuloso do concreto à vista e da luz natural (Figura 21) para estabelecer ambientes introspectivos e poéticos (Ando, 2012).

Figura 21 – Casa Azuma (Tadao Ando)



Fonte: Metalocus (2021)

Eduardo Souto de Moura mescla elementos tradicionais, tais como pedra e madeira, com soluções contemporâneas e minimalistas (Figura 22), vinculando as edificações à paisagem ao redor (Souto de Moura, 2011).

Figura 22 – Casa Quinta do Lago (Eduardo Souto de Moura)



Fonte: Matriz LDA (2018)

Alberto Campo Baeza aprecia o espaço em branco e a geometria pura, dando destaque à luz e às proporções espaciais (Campo Baeza, 2020). Luciano Kruk explora de forma poética o concreto aparente (Figura 23), dando ênfase à continuidade espacial e à união entre o interior e o exterior (Kruk, 2020).

Figura 23 – Casa Equestre (Luciano Kruk)



Fonte: Archdaily (2018)

Em última análise, o escritório brasileiro Bloco Arquitetura é notável pela incorporação de elementos típicos do Brasil (Figura 24), minimalismo e soluções que valorizam o conforto ecológico e a regionalidade (Bloco Arquitetura, 2022).

Figura 24 – Casa Vila Rica (Bloco Arquitetura)



Fonte: Matriz LDA (2018)

Essas estratégias evidenciam que o conceito de luxo na arquitetura residencial moderna ultrapassa a ostentação material, incorporando valores estéticos, culturais e simbólicos que se refletem tanto na materialidade quanto na disposição espacial das edificações (Zevi, 1992; Klotz, 2002).

Portanto, a alta qualidade se converte em um domínio híbrido, onde convivem o convencional e o autoral, o padronizado e o único, a tecnologia e a tradição (Frampton, 1997).

Portanto, este subcapítulo conclui a contextualização histórica das tipologias de moradias de alto padrão, enfatizando como a contemporaneidade apresenta novas possibilidades formais, construtivas e simbólicas, enquanto mantém diálogo com as heranças do modernismo.

3 O MERCADO DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

O setor de moradia unifamiliar, marcado pela ocupação de uma única unidade habitacional por família, tem exercido uma função crucial na dinâmica do crescimento urbano e na disposição espacial das metrópoles modernas. Este tipo de moradia, ligado à procura por privacidade, conforto e qualidade de vida, se estabeleceu como um componente fundamental no planejamento urbano de várias nações, incluindo o Brasil (Ferrara, 2001; Villaça, 2012).

O fortalecimento do segmento de alta padrão no âmbito da moradia unifamiliar é um fenômeno que se destacou principalmente nas últimas décadas do século XX. Esta progressão está associada ao desenvolvimento econômico, ao incremento do poder de compra e ao aumento das preocupações com segurança e qualidade de vida, o que motivou a expansão de condomínios horizontais de alto padrão, particularmente em grandes cidades brasileiras como São Paulo e Rio de Janeiro (Rolnik, 1997; Tavares, 2018).

Esses empreendimentos se sobressaem não só pelo tamanho e pela posição estratégica (Figura 25), mas também pelo significado simbólico que carregam, estando ligados ao status social e à exclusividade. Conforme Telles (2010) destaca, os condomínios de luxo espelham não só tendências econômicas, mas também decisões sociais e culturais direcionadas à formação de identidades e estilos de vida particulares.

Figura 25 – Cidade Alpha Pernambuco



Fonte: Diário de Pernambuco (2019)

No momento, o mercado de moradias unifamiliares de alto padrão segue em expansão e diversificação, acompanhando as mudanças nas exigências dos consumidores por qualidade, conforto e personalização. Este contexto evidencia uma intrincada interação entre elementos econômicos, sociais e estéticos, que influenciam não só o mercado imobiliário, mas também a maneira como a arquitetura e o urbanismo são projetados e implementados (Maricato, 2001; Segre, 2013).

Este capítulo começa por investigar a evolução do mercado de moradia unifamiliar e, em seguida, se concentra na avaliação da relação entre custo e qualidade na edificação de moradias de alto padrão, ressaltando os obstáculos e táticas que possibilitam combinar excelência arquitetônica e eficácia na construção.

3.1 Relação entre custo e qualidade na construção de residências de alto padrão

De acordo com Slack *et al.* (1996 *apud* Costa, 2003), qualidade é fazer as atividades propostas pela obra corretamente, mas as necessidades da produção variam conforme o tipo de operação. O significado de qualidade é satisfazer os clientes, fornecendo bens e serviços sem erros, de maneira consistente com seus propósitos.

Observando pelo contexto da construção civil, um dos fatores de extrema importância para concepção e execução de projetos é a definição de custo e qualidade, principalmente no segmento de imóveis de luxo, onde a comparação entre alto padrão e baixo custo se torna ainda mais desafiadora e complexa.

Em termos gerais, o custo refere-se ao total de recursos financeiros necessários para concluir um empreendimento, incluindo despesas indiretas, como impostos e taxas, bem como a aquisição de materiais e mão de obra.

Tradicionalmente, entre os setores da indústria, a construção civil tem sido a mais resistente à adoção de programas de gestão da qualidade. Protegidas pela omissão dos clientes e pelo alto retorno do capital investido, as construtoras ofereciam ao mercado produtos cuja qualidade frequentemente era muito insuficiente (Figueiredo, 2006).

Oliveira (2016) afirma que buscar preços baixos sem atenção à qualidade pode comprometer a durabilidade e a segurança da construção, enfatizando a importância de equilibrar os dois. No entanto, a simples redução de custos não garante o sucesso do projeto, principalmente quando se trata de atingir um padrão de excelência.

De acordo com Figueiredo (2006), nos últimos anos, surgiram novas empresas e materiais, bem como novos gestores mais sintonizados com a realidade de um mercado mais exigente em termos de qualidade. À medida que os clientes finais se tornaram mais conscientes de seus direitos, ocorreram mudanças significativas no setor de edificações da construção civil.

Para Helene e Terzian (1992), qualquer ação humana que transforme matérias-primas em um produto final pode ser controlada. Como resultado, um sistema de garantia de qualidade deve ser levado em consideração em todas as fases da construção, desde o planejamento (orçamento) e projeto até a fabricação de materiais e componentes, execução e finalmente, quando o edifício é usado.

Por meio do orçamento da obra, é possível ter conhecimento de todos os materiais que serão usados durante sua execução (Teles, 2006). A lista inclui todos os custos necessários, incluindo materiais, mão de obra, transporte, aluguel, fretes, salários da equipe da construtora, despesas adicionais e manutenção pós-obra. Como resultado, o engenheiro da obra recebe a maioria das instruções financeiras a serem seguidas.

Para realizar uma obra, é necessário estimar seus custos para verificar sua viabilidade e determinar com exatidão quanto será gasto. A engenharia especializada em custos, ao longo dos anos, desenvolveu vários métodos para calcular a estimativa de custos em obras civis. Apesar das diferentes abordagens, o objetivo principal de cada método é comum: determinar uma estimativa de custo reduzido para o projeto ou empreendimento a ser realizado (Silva, 2015).

No processo de construção de uma obra podem ocorrer vários erros que afetam a qualidade do produto final. Desde a concepção do projeto até a execução, podem surgir falhas que resultam em atrasos, aumento de custos e, frequentemente, na má qualidade da obra.

Branquinho (2016) enfatiza a importância do planejamento minucioso para garantir que a qualidade não seja sacrificada em nome da economia, reforçando a importância de uma gestão estratégica e cuidadosa. Na construção civil, a qualidade não se limita à seleção de materiais de alta qualidade; a experiência da equipe técnica, a execução precisa e a conformidade com regulamentos e normas atuais são outros fatores.

Thomaz e Nicoletti Jr. (2018) sugerem que a qualidade deve ser incorporada desde o início do projeto, pois o custo da qualidade pode ser uma ferramenta importante para diferenciar a concorrência. Isso significa buscar novas maneiras de otimizar os recursos, como usar materiais alternativos de alta qualidade, usar métodos construtivos eficientes e incorporar processos de gestão que garantam o controle rigoroso dos custos sem sacrificar os padrões de qualidade exigidos pelo mercado de luxo.

Nesse contexto, Klein (1999) também menciona que a má qualidade da mão de obra favorece o surgimento de patologias (erros) na construção. Bernardes *et al.* (1998) observam que as não conformidades geralmente são detectadas em quatro fases distintas: durante a execução da obra, após a conclusão da obra e antes da entrega ao cliente, e após a entrega ao cliente.

E, sem dúvidas, isso faz com que o gestor busque aperfeiçoar todo o processo de estimativa de custos do empreendimento, diminuindo significativamente os problemas e frustrações decorrentes da má execução de uma obra (Moura, 2011).

Segundo Beuren, Floriani e Hein (2014), a inovação e a adesão a programas de qualidade são essenciais para que as empresas do setor alcancem níveis de desempenho superiores sem exceder os custos planejados. Portanto, a relação entre custo e qualidade não é linear.

Em vez disso, ela requer uma abordagem estratégica para gerenciar os custos de forma a maximizar a qualidade percebida e oferecer valor ao consumidor sem comprometer a viabilidade financeira do empreendimento.

Por outro lado, a qualidade é um fator com várias facetas, incluindo durabilidade, funcionalidade, desempenho, design e satisfação do consumidor com o

produto final. Quando se trata de imóveis de luxo, todos os detalhes, desde o acabamento impecável até o uso de tecnologias avançadas que garantem conforto e sustentabilidade, devem refletir a qualidade.

Portanto, o controle e a gestão do plano orçamentário desempenham um papel fundamental no desenvolvimento de um projeto bem estruturado, minimizando imprevistos e resultando em um custo mais fracionado e adequado.

Um orçamento bem gerido permite antecipar possíveis problemas e ajustar recursos de maneira eficiente, garantindo que o projeto se mantenha dentro dos limites financeiros previstos. O baixo nível de produtividade tem um impacto direto nos custos da qualidade, demonstrando a importância de uma gestão eficaz desde o início (Oliveira, Moser e Amaro, 2017).

A definição precisa do orçamento estabelece os limites dentro dos quais as decisões devem ser tomadas, como decidir se usar materiais premium é viável ou se há opções mais econômicas e criativas. O desempenho e a durabilidade das edificações estão diretamente ligados a essas escolhas, reforçando a importância de fazer escolhas inteligentes para garantir que os projetos durem a vida útil (Possan e Demoliner, 2013).

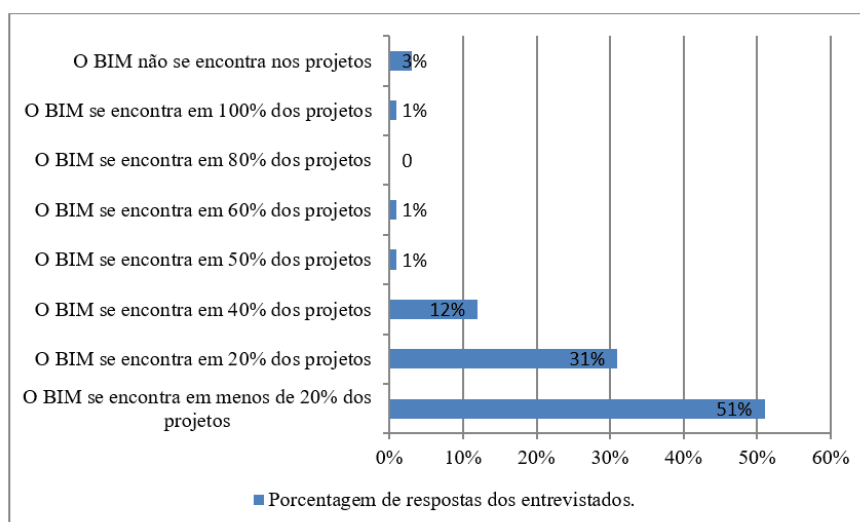
Gonçalves e Barbosa (2017) mostram que as variações entre o custo projetado e executado são comuns, e é fundamental usar boas práticas de gestão para minimizar essas discrepâncias. As estratégias de gestão de projetos são, portanto, instrumentos essenciais para reduzir riscos, evitar desperdícios e garantir que todas as decisões contribuam para o sucesso comercial e a viabilidade financeira do empreendimento.

A pressão por inovação, que muitas vezes surge como resposta à necessidade de reduzir custos sem comprometer a qualidade, também é um fator que impulsiona o setor a buscar novas tecnologias, construção e materiais que permitam otimizar os recursos. Oliveira (2013) discute as razões pelas quais a patologia na construção civil ocorre e sugere que a inovação pode ser uma solução para evitar problemas repetidos e melhorar a qualidade final das obras.

Portanto, o impacto das tecnologias inovadoras no custo da construção deve ser considerado. O uso de tecnologias como a modelagem da informação da construção (BIM)¹ e técnicas de construção modular pode otimizar os processos, reduzir os desperdícios e, no final, reduzir os custos operacionais e de manutenção, mesmo que isso signifique um investimento inicial maior (Almeida, 2015).

Porém, na atualidade, a tecnologia ainda enfrenta desafios de ser implementada pelo mercado brasileiro. Segundo Ferreira (*apud* Barreto, Sanches e Almeida, 2016), a tecnologia BIM ainda possui baixa penetração no mercado brasileiro, sendo que apenas 51% dos profissionais entrevistados (Figura 26) afirmam que, de cada dez projetos executados, pelo menos dois utilizam a plataforma. Esse índice diminui à medida que o número de projetos realizados com o BIM aumenta, evidenciando que uma porcentagem considerável dos profissionais ainda não aderiu à tecnologia.

Figura 26 – Em sua opinião, o quanto você acha que o BIM está presente no mercado brasileiro?



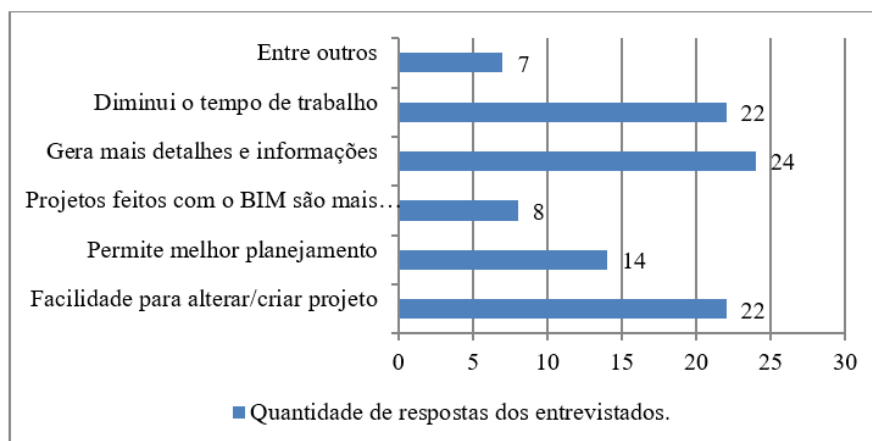
Fonte: Ferreira (2020)

Ferreira (2024) ainda destaca que os escritórios de projetos civis optaram por adotar a plataforma BIM principalmente devido à capacidade dos softwares de gerar mais detalhes e informações nos projetos, o que facilita a correção de possíveis erros.

¹ BIM é a sigla para Building Information Modeling (Modelagem da Informação da Construção), um sistema que integra todas as informações do projeto em um modelo tridimensional inteligente, permitindo a visualização, compatibilização e gerenciamento eficiente de todas as etapas da obra — do planejamento à manutenção.

Outro fator mencionado (Figura 27) por diversas empresas foi a facilidade de uso dos softwares, que simplificam a criação e alteração de dados, além de reduzir a carga horária de trabalho.

Figura 27 - Por qual motivo a sua empresa optou por utilizar o BIM?



Fonte: Ferreira (2020)

Por fim, o uso da ferramenta BIM aumenta a precisão da elaboração dos projetos e ajuda a otimizar o processo criativo. As empresas que buscam qualidade e eficiência no desenvolvimento de seus projetos devem usar essa tecnologia porque reduz as taxas de erro e é fácil de usar e mudar os dados rapidamente. Com todos esses elementos em mente, o papel do BIM como uma ferramenta essencial na arquitetura e engenharia civil contemporâneas é reforçado.

Assim, a combinação dessas estratégias não apenas garante que as construções de luxo mantenham o alto padrão esperado, mas também promove uma economia significativa, que é essencial para a competitividade e sustentabilidade financeira no mercado imobiliário de luxo. Beuren, Floriani e Hein (2014) enfatizam que, na construção civil, os indicadores de inovação ajudam a alcançar uma maior competitividade. Isso é fundamental para a sustentabilidade das empresas e profissionais que operam nesse segmento.

Para compreender essa prática de forma mais concreta, é útil analisar projetos de destaque no setor imobiliário. Esses estudos de caso fornecem conhecimento útil sobre as melhores práticas de gestão orçamentária e demonstram como uma administração eficaz pode contribuir para o sucesso e a viabilidade econômica de um empreendimento.

3.2 Casos relevantes no setor imobiliário de alto padrão

Compreender na prática como importantes obras arquitetônicas foram integradas ao setor imobiliário é crucial para aplicar esses conceitos de forma a alcançar o melhor dos dois mundos visados nesta pesquisa: criações arquitetônicas significativas, com alto valor agregado através da experiência oferecida aos futuros usuários, ao mesmo tempo que se minimizam os custos de produção.

A arquitetura de Paulo Mendes da Rocha fez com que ele se tornasse gradualmente o sucessor da primeira geração de arquitetos modernos brasileiros, como Niemeyer e Lucio Costa. Isso se deve, exclusivamente, à sua formação e obras (Zein, 2000), que pertenciam a uma geração já associada ao movimento moderno, que para ele ainda não estava totalmente consolidado nas cidades brasileiras.

A obra “Casa no Butantã” (Figura 28), são duas casas idênticas, construídas até 1966, conhecidas como "casas gêmeas", situadas próximas à Cidade Universitária e em frente à Casa Bandeirista, na Praça Monteiro Lobato.

Figura 28 – Casa no Butantã (Paulo Mendes da Rocha)



Fonte: Archdaily (2014)

Para Vieira (2006), essa construção residencial é um exemplo claro dos ideais do arquiteto. Cada casa é constituída por um pavimento elevado sobre quatro pilares de concreto, correspondente à parte mais alta do terreno. A área abaixo do volume abriga os automóveis, os cômodos de serviço e a escada de acesso ao pavimento

superior (Figura 29). O bloco é composto por faces abertas e fechadas, paralelas entre si, seguindo o estilo das coberturas características de Vilanova Artigas.

Figura 29 – Pavimento elevado, e abaixo o volume de garagem



Fonte: Archdaily (2014)

Foi projetado como um único grande cômodo com divisórias dispostas de forma a permitir uma circulação contínua e ininterrupta entre os ambientes. Segundo Solot (1999), essas divisórias não funcionam como uma divisão nítida porque não chegam ao teto (Figura 30).

Figura 30 – Divisórias dos ambientes sem tocar o teto



Fonte: Archdaily (2014)

Tudo é construído em concreto, incluindo o mobiliário, que é fixo e moldado juntamente com a obra. Esse projeto surgiu em um momento em que a discussão sobre pré-fabricação estava ganhando espaço no Brasil, no entanto, os elementos como a estrutura modulada, os detalhamentos mínimos e o sistema estrutural simples (com apenas quatro pilares, duas vigas mestras e lajes nervuradas) foram citados pelo próprio arquiteto como indicativos que mostravam a racionalidade que o projeto imprimia (Nobre, 2007).

Luciano Kruk nasceu em Buenos Aires, Argentina, em 20 de julho de 1974. No ano 2000, terminou sua graduação em arquitetura na Universidade de Buenos Aires. Entre os anos 2000 e 2012, trabalhou como integrante do estúdio BAK arquitetos (Besonías-Almeida-Kruk), onde obteve importantes reconhecimentos por seu trabalho.

A obra conhecida como “Casa Escobar” construída em 2019, está situada no corredor norte, a 54 km do centro da cidade de Buenos Aires, fica no bairro fechado Haras Santa María de Escobar. O terreno da residência se caracteriza pela topografia plana e uma vista privilegiada para o campo em um extenso espaço verde com orientação norte.

Projetada para atender às necessidades de um casal jovem, foi solicitado ao arquiteto uma casa de veraneio que pudesse ser construída rapidamente e, no futuro, se transformasse em residência permanente. A área mais privilegiada da casa deveria ser a social, com um pé-direito mais alto em relação aos demais ambientes e elevada em relação ao nível do terreno natural, com o objetivo de obter vistas hierarquizadas acima do entorno (Figura 31).

Figura 31 – Vista norte da Casa Escobar



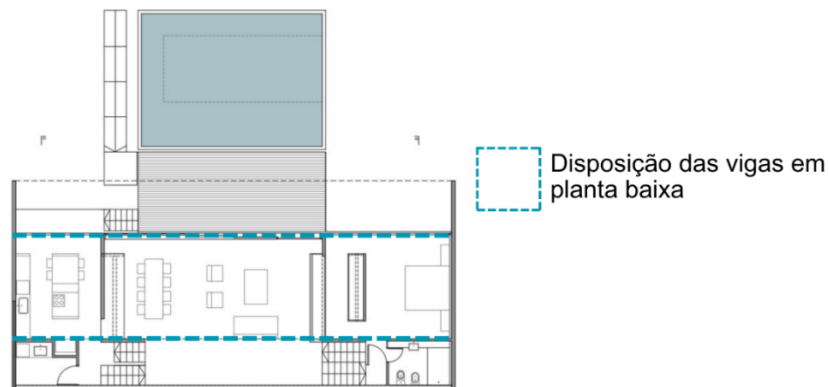
Fonte: Archdaily (2020)

O arquiteto recebeu o difícil pedido que toda a residência deveria se abrir ao verde e contar com espaços destinados à sua contemplação. A escolha de concreto aparente e vidro, foi proposital, visto que são materiais que não demandam muita manutenção.

O sistema estrutural é organizado a partir da combinação de duas vigas invertidas paralelas que percorrem toda a extensão da casa. Com o intuito de enfatizar visualmente a horizontalidade do volume, essas vigas foram recuadas dos planos de fachada, tanto na vista frontal quanto na parte posterior.

Essas duas linhas estruturais (Figura 32) foram posicionadas de acordo com a organização espacial interna, definindo o corredor de serviço frontal, os espaços de uso, e o deck semi-coberto posterior.

Figura 32 – Planta baixa (vigas sinalizadas)



Fonte: Archdaily (2020), editado pelo autor (2024)

O resultado estético é um volume compacto (Figura 33) com um envoltório sóbrio dentro do qual as diferentes alturas, efeitos de luz natural e limites de cada ambiente produziram condições espaciais muito diversas. O objetivo do arquiteto foi alcançado, ao passo que também foi possível conceber uma casa acolhedora, através de linhas simples e espaços livres e de artifícios que estabelecessem um estreito diálogo com o seu ambiente natural.

Figura 33 – Casa Escobar, vista à noite



Fonte: Archdaily (2020)

A Casa Rodriguez (Figura 34), também projetada por Luciano Kruk, está situada no condomínio fechado La Esperanza, em Bagé, Rio Grande do Sul. Uma

urbanização campestre de grandes lotes cercada por clubes de polo. O traçado das ruas de pedra é determinado pelas antigas plantações da região. A residência ocupa um lote de esquina com aproximadamente 29 por 80 metros, cujo comprimento diminui em direção ao fundo. Com topografia plana, as ruas ao redor são adornadas por salgueiros.

Figura 34 – Casa Rodriguez

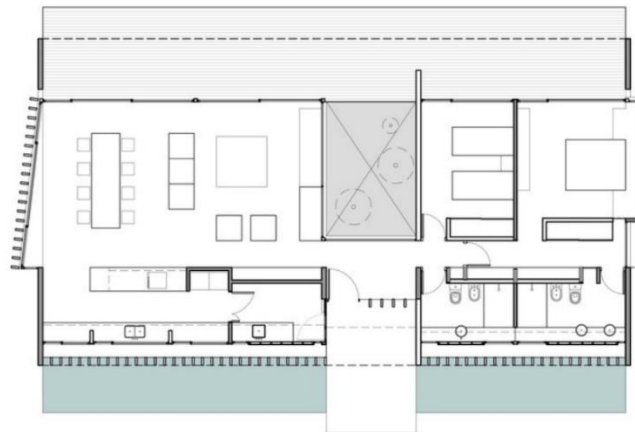


Fonte: Archdaily (2018)

Os clientes do arquiteto solicitaram uma imagem exterior simples para o projeto e uma distribuição interior compacta. Em um único nível, deveriam ser articulados uma suíte e um segundo dormitório com banheiro compartilhado com a área social, esta última completamente integrada. Além disso, foi solicitado um projeto para uma futura ampliação que contemplasse a adição de um terceiro dormitório.

A residência foi projetada como um volume puro. Respeitando os afastamentos e considerando o projeto de ampliação, utiliza-se todo o comprimento do lote. Uma plataforma de concreto atravessa o espelho d'água que precede a fachada, conduzindo a um hall de recepção semi-coberto. Ao abrir a porta de acesso, encontra-se um pátio verde atrás do vidro. Este pátio oferece uma abertura sensorial do espaço, proporcionando vistas para a parte posterior do lote (Figura 35).

Figura 35 – Planta baixa da Casa Rodriguez



Fonte: Archdaily (2018), editada pelo autor (2024)

O sistema de fechamento da fachada principal é composto por uma série de ripas de madeira posicionadas verticalmente (Figura 36). Por trás dessa estrutura, um sistema de muros baixos combinados com fechamentos de vidro translúcido forma a parede interna dos espaços de serviço. O sistema de madeira uniformiza as aberturas e fechamentos, criando uma fachada ritmada e organizada que permite aos usuários olhar para dentro sem serem vistos da rua.

Figura 36 – Sistema de fechamento lateral



Fonte: Archdaily (2018)

Enquanto o concreto reforçado e austero assegurava a durabilidade da construção ao longo do tempo, todos os materiais da casa foram escolhidos para integrar-se ao cenário rústico circundante. A simplicidade da organização funcional,

refletida na planta, é sintetizada na forma do seu volume principal: um grande bloco com linhas retas predominantemente horizontais.

As três obras analisadas demonstram que o alto padrão na arquitetura pode ser alcançado por uma abordagem que valoriza a simplicidade e a sofisticação dos espaços, sem necessidade de recorrer a materiais excessivamente caros ou a técnicas construtivas exageradas. O verdadeiro luxo está na criação de ambientes que proporcionam experiências sensoriais e emocionais, onde a funcionalidade e a estética estão em harmonia. Arquiteturas bem resolvidas, com uma distribuição espacial inteligente e detalhes precisos, conseguem transmitir uma sensação de exclusividade e conforto ao público, elevando a qualidade do projeto sem que seja necessário recorrer ao ostentoso.

Esses exemplos reforçam que o alto padrão não está restrito ao uso de materiais de luxo, mas sim à capacidade do arquiteto de criar espaços que reflitam o público-alvo e atendam suas expectativas de maneira eficaz. A simplicidade, quando bem executada, se traduz em elegância e refinamento, mostrando que menos pode ser mais.

Dessa forma, é possível atingir um padrão elevado na arquitetura ao focar em soluções criativas e funcionais, oferecendo uma experiência arquitetônica única, que dialoga diretamente com as necessidades e desejos dos consumidores, sem comprometer o orçamento.

4 METODOLOGIA

Este estudo utiliza o método hipotético-dedutivo, que se fundamenta na formulação de uma hipótese para o problema em análise. Neste cenário, propõe-se a hipótese de que é viável aplicar estratégias de construção que equilibrem o alto padrão com custos reduzidos, sem prejudicar a qualidade e a estética dos imóveis de luxo.

Durante o estudo, essa hipótese foi examinada através da coleta de dados empíricos e da avaliação de projetos já realizados, com o objetivo de validar ou refutar essa suposição, e, por fim, apresentar conclusões pertinentes e aplicáveis (Lakatos e Marconi, 2012).

No que diz respeito ao método de trabalho, foi empregado o monográfico, com ênfase no estudo de caso. Ao analisar exemplos concretos, foi possível entender como essas decisões afetam os gastos de construção e como podem ser aprimoradas para satisfazer as necessidades de luxo a um custo reduzido em futuros projetos (Lakatos e Marconi, 2012). Além disso, a avaliação dos projetos possibilitou a identificação de soluções inovadoras e aplicáveis em variados cenários.

A investigação é enriquecida com a documentação indireta, através de revisão bibliográfica que embasa teoricamente as discussões e análises. No entanto, para enriquecer a análise com informações da prática contemporânea, foi escolhido o método de entrevistas semiestruturadas como principal técnica de obtenção de dados primários. Este procedimento foi selecionado por permitir uma coleta de informações mais aprofundada, possibilitando que especialistas do setor compartilhem suas vivências de maneira mais minuciosa. As entrevistas foram realizadas com 7 participantes fundamentais no processo de construção e venda de propriedades de alto padrão, incluindo engenheiros, arquitetos e agentes imobiliários.

Essa abordagem metodológica mista, que combina revisão bibliográfica, estudo de caso e coleta de dados primários por meio de entrevistas, permitiu uma análise abrangente e prática sobre as estratégias viáveis para conciliar alto padrão e baixo custo na construção de imóveis de luxo.

4.1 Introdução ao método de pesquisa definido

Neste trabalho, a coleta de dados desempenha um papel essencial na identificação de estratégias eficazes para construção de imóveis de alto padrão a

custos mais reduzidos. Devido à complexidade e especificidade do tema, foi escolhido o método qualitativo para obter um entendimento aprofundado e rico das práticas, vivências e pontos de vista de profissionais especializados na área de construção de alto padrão.

Esta decisão foi impulsionada, principalmente, pela necessidade de investigar detalhes que ultrapassam os números, incluindo aspectos como a seleção de materiais, técnicas construtivas e soluções inovadoras que possibilitem agregar valor estético e funcional aos projetos de alto padrão, sem acarretar custos mais elevados.

Para conseguir atender a essas necessidades, o método de entrevistas semiestruturadas foi escolhido, pois permite uma combinação de perguntas orientadoras com a flexibilidade para explorar novas direções durante o diálogo.

Esse tipo de entrevista, que é caracterizado por um roteiro de perguntas previamente definido, permitiu ao entrevistador seguir um fluxo orientado, ao mesmo tempo em que ofereceu aos entrevistados a liberdade de expressar suas opiniões e experiências de forma mais espontânea e detalhada. Esse formato é especialmente valioso para estudos como este, um tema que demanda tanto de informações técnicas, quanto percepções pessoais dos profissionais envolvidos.

Ao utilizar entrevistas semiestruturadas, foi possível aprofundar a investigação em tópicos específicos e, ao mesmo tempo, explorar os pontos relevantes trazidos espontaneamente pelos profissionais entrevistados. O roteiro incluiu questões sobre técnicas construtivas, escolha de materiais, relacionamento com fornecedores, demanda do cenário brasileiro, soluções criativas e exemplos de práticas bem-sucedidas no mercado de luxo, garantindo que os pontos centrais da pesquisa fossem cobertos.

No entanto, o formato flexível das entrevistas também abriu espaço para que os profissionais compartilhassem desafios enfrentados, decisões tomadas em contextos de restrição de orçamento, e até mesmo inovações que surgiram em situações inusitadas. Essas informações “consequentes” acabam enriquecendo a coleta de dados com percepções subjetivas, que são indispensáveis na pesquisa de estratégias práticas para construção de alto padrão. Esses aspectos que poderiam ter

passado despercebidos em formatos de coleta de dados mais rígidos, também foram registrados.

Para, ainda sim, assegurar alguma consistência, o roteiro das entrevistas foi cuidadosamente elaborado e testado em uma fase piloto. Esse processo piloto foi fundamental para refinar as perguntas, possibilitando que estivessem claras, concisas e que estimulassem discussões produtivas, ao mesmo tempo em que respeitavam a dinâmica profissional dos entrevistados. Dessa forma, as entrevistas semiestruturadas permitiram capturar um amplo conjunto de perspectivas e conhecimentos, proporcionando uma visão rica e representada sobre as práticas de construção de luxo a baixo custo.

A seleção dos participantes foi realizada com o objetivo de reunir uma amostra representativa e qualificada de profissionais que atuam no segmento de construção de imóveis de alto padrão. Para o desenvolvimento desta pesquisa, foram entrevistados quatro arquitetos, dois engenheiros e um corretor.

Os entrevistados foram selecionados por serem reconhecidos como profissionais atuantes no setor de arquitetura de alto padrão. Embora muitos não se autodefinam como tal, a percepção de valor de suas obras e projetos – quando confrontada com as referências bibliográficas deste trabalho sobre o conceito de luxo na arquitetura – os alinha claramente a essa área específica de atuação.

Todos os entrevistados atuam no estado de Pernambuco e regiões adjacentes no Nordeste brasileiro, localidade em que este estudo busca se especializar. Diversos outros profissionais, inclusive de áreas próximas a Pernambuco, foram contatados, mas não obtiveram resposta. Observou-se que, para profissionais desse nicho, o sigilo é um aspecto relevante. Conforme sugerido inicialmente e posteriormente confirmado pelos que aceitaram participar das entrevistas, existe uma percepção de que compartilhar técnicas e alternativas para a redução de custos nas obras pode ser visto como uma desvantagem competitiva. Essa percepção contribuiu para a recusa da maioria em responder às questões propostas.

O desenvolvimento do roteiro que embasou as entrevistas constituiu uma etapa essencial para assegurar que a coleta de dados fosse direcionada e eficiente, mantendo-se em consonância com os objetivos do estudo. Nesse sentido, o roteiro foi

estruturado com perguntas que incentivassem os participantes a compartilharem, de forma detalhada, suas experiências, práticas e conhecimentos, ao mesmo tempo em que focassem nas estratégias para a redução de custos na construção de imóveis de luxo.

O roteiro de entrevistas incluiu um total de 11 perguntas, distribuídas em três modelos distintos, cada um direcionado a perfis específicos de profissionais: arquitetos, engenheiros e corretores. Essa divisão permitiu que a entrevista fosse conduzida de maneira mais específica para cada área de atuação, evitando que as particularidades de uma área interferissem na coleta de informações relevantes de outra.

A primeira parte do roteiro se concentrou em perguntas introdutórias, que foram elaboradas para criar um ambiente de diálogo confortável e permitir que os entrevistados se apresentassem, compartilhando também suas percepções sobre o cenário atual dos imóveis de alto padrão no país. Essa abordagem inicial contribuiu para criar um diálogo mais fluido e natural, além de possibilitar que o entrevistador compreendesse o contexto que cada profissional trazia, conduzindo a entrevista de maneira adequada ao avançar para tópicos mais específicos.

Na segunda parte, o roteiro foi voltado para questões sobre materiais, técnicas e design, temas centrais desta pesquisa. Foram organizados blocos temáticos, incluindo: (1) quais materiais são mais demandados pelo mercado atual e se existem alternativas acessíveis para substituí-los; (2) quais técnicas construtivas são mais apropriadas para manter o padrão de luxo a baixo custo; (3) a importância da seleção cuidadosa e do cultivo de um bom relacionamento com fornecedores; e (4) conselhos que poderiam ser oferecidos a profissionais que buscam reduzir custos em projetos de alto padrão sem comprometer a qualidade.

De forma complementar, o roteiro incluía nas perguntas a intenção de compreender as perspectivas dos entrevistados sobre o futuro do mercado, visando obter insights sobre tendências emergentes, novas técnicas construtivas em uso e a incorporação de tecnologia nesse contexto. O roteiro foi estruturado para que, durante a conversa, o entrevistado também pudesse refletir sobre como o mercado tem sido

impactado por inovações e quais soluções costuma adotar para viabilizar essas mudanças sob o ponto de vista orçamentário.

Para maximizar o contato com profissionais, o entrevistador ofereceu diferentes modalidades para a condução das entrevistas, adaptando-se à disponibilidade de cada entrevistado. Foram realizadas entrevistas presenciais e online, com duração média de 20 a 35 minutos. Nas entrevistas presenciais, foram visitados os escritórios de três arquitetos, enquanto para os demais participantes a condução ocorreu de forma online. Todas as entrevistas foram realizadas entre os meses de outubro e o início de novembro.

Para que este trabalho siga os procedimentos éticos e de confidencialidade apropriados, os dados apresentados foram autorizados para compartilhamento, desde que a privacidade dos entrevistados e de seus respectivos escritórios fosse preservada. Essa medida visa assegurar a integridade e a segurança das informações, garantindo que os dados fornecidos não prejudiquem nenhum dos profissionais que colaboraram com este estudo. Os entrevistados serão identificados pela inicial correspondente ao seu cargo; por exemplo, os arquitetos serão designados como A1, A2, A3 e A4; os engenheiros, como E1 e E2; e o corretor, como C1.

Nas entrevistas em que o áudio estava disponível, ele foi gravado e armazenado para posterior transcrição. Todas as entrevistas contaram com anotações específicas que auxiliaram o entrevistador a compreender melhor o contexto de cada entidade entrevistada. Para organização dos dados, foram utilizadas planilhas em Excel para a criação de uma matriz comparativa, possibilitando a análise dos dados mesmo com as distinções entre áreas de atuação, destacando-se a coleta voltada aos objetivos deste trabalho.

Essa metodologia permitiu captar o ponto de vista de profissionais com diferentes formações e experiências no mercado de luxo, reunindo uma visão abrangente sobre o tema abordado. Assim, a abordagem adotada neste trabalho não representa um método rigoroso de coleta de dados, mas sim uma estratégia fundamental para a construção de um conhecimento fundamentado e aplicável, possibilitando que as conclusões derivadas deste estudo sejam relevantes para o setor de construção de alto padrão a custos reduzidos.

4.2 Análise e interpretação de dados

Com base nos dados coletados, foi elaborada uma matriz comparativa que observou os principais tópicos que poderiam servir como alicerce para o desenvolvimento desta pesquisa. Embora os entrevistados pertençam a três áreas de atuação distintas — todas inseridas no contexto da arquitetura de alto padrão —, as entrevistas foram estruturadas de modo a captar as experiências de cada profissional em relação a alguns tópicos comuns.

As Tabela 1 e Tabela 2 a seguir apresentam a matriz comparativa com as respostas fornecidas pelos arquitetos entrevistados.

Tabela 1 – Matriz de análise para arquitetos (M1)

Participante	Cenário atual da arquitetura de luxo no brasil	Materiais preferidos e alternativos	Técnicas construtivas para baixo custo
A1	"O cenário depende exclusivamente do tipo de cliente. Às vezes o cliente quer ter só o luxo pra esbanjar, querendo só aquilo que tá na moda. A gente tenta sempre ir no meio termo e entregar algo único"	"A gente tenta prezar pelos materiais mais naturais possíveis, tipo concreto, madeira, a pedra natural (...), mas outras alternativas são um porcelanato, pedras naturais 'baratas', deixando o ambiente luxuoso"	"A gente conversa muito com as construtoras, sabe? A gente troca muita ideia, define o método construtivo, vê qual é o limite do financeiro do cliente. Estrutura metálica é uma ótima opção que pode parecer caro no começo, mas compensa no total da construção da obra"
A2	"Está saindo do foco em apenas elementos de luxo (materiais), e buscando outros itens, como segurança, equipamentos de lazer e automações tecnológicas"	"O uso de mármore e granito para acabamentos, mais específico o mármore São Gabriel. Também são muito utilizados madeira e vidro. Uma alternativa que usamos bastante é o uso de porcelanatos para substituir a madeira, levando em consideração a resistência do material no longo prazo"	"A análise de custos é muito importante. Às vezes aplicar uma técnica considerada mais antiga, pode ser uma saída para diminuição de custos, a depender da especialização de mão de obra e da localização da construção"
A3	"Acho difícil (construções de alto padrão com baixo custo). O belo, exclusivo, termina se tornando mais caro por ser mais desejado e as vezes termina se tornando artigo de luxo"	"Pedras para piso, bancadas, iluminação mais detalhada e indireta, metais e louças com design diferenciados, ambientes com cores mais neutras. Como alternativo, o porcelanato em"	"A vigas estruturais prontas, além de reduzir o tempo de obra, economizam tbm na mão de obra. Além de um bom planejamento e acompanhamento da obra durante a execução, principalmente nos acabamentos"

		tamanhos maiores, são bem aceitos"	
A4	"O nosso foco nesse mercado é sempre entregar algo que seja exclusivo, sem se prender apenas às modas passageiras. Alguns clientes querem luxo principalmente como forma de status, o que influencia o projeto. Mas a gente busca sempre equilibrar essa expectativa com um toque que traga personalidade ao espaço"	"Nem sempre o orçamento permite que a gente use os materiais favoritos. Às vezes o cliente se interessou muito por uma volumetria de concreto, mas a gente pode sugerir outra alternativa. Ainda sim dá pra trazer a autenticidade que a gente valoriza"	"O que a gente mais leva em consideração é a insolação e ventilação. É o nosso partido principal de qualquer casa (...) A casa no caso de Gravatá precisa funcionar no verão e inverno, e isso resulta em diminuição de custos"

Fonte: O autor, 2024

Tabela 2 – Matriz de análise para arquitetos (M1) - Continuação

Participante	Relacionamento com fornecedores	Conselhos para profissionais em projetos de luxo acessível
A1	"Existe a preocupação de direcionar o cliente pra a melhor opção possível. Nunca esse foco, no sentido pejorativo, de empurrar o mais caro pra conseguir ganhar algo com isso. Muitas vezes eu até deixei de ganhar pra conquistar o cliente, que pode me indicar pra outro cliente, fideliza, do que ele ficar pensando que posso lucrar com ele"	"Ser criativo. Você pode ver a criatividade no uso de alguns materiais. Por exemplo utilizando o granito barato, de uma forma interessante, você consegue gastar 3x menos e produzir mais"
A2	"É interessante sempre manter uma boa comunicação com fornecedores locais. O custo sempre vai ser mais acessível do que contratar serviços de fora (do estado), e gastar energia nas pesquisas de orçamento."	"Seguir o cronograma da obra à risca. Vão existir imprevistos, mas é importante ter um caixa de contingência pra atender essas situações. A seleção da equipe também é muito importante para amenizar os futuros custos que contratar mão de obra não especializada pode causar."
A3	"Importante ter boa referência, conhecer o produto, prazo e acabamento. Esse tipo de cliente é bem exigente com acabamentos."	"Pagamentos a vista. Planejar com antecedência Ter uns orçamentos para ter opções de escolhas."
A4	"Influencia muito na hora de gastar menos. A gente tem fornecedor de todos os tipos, modelos e bolsos de clientes que a gente tem. É muito importante a gente manter esse contato com loja de fornecedor, justamente por isso, a gente sabe pra onde direcionar o cliente"	"Estude. Estudo de caso, procurar solução pra economizar onde você conseguir. Com certeza já teve gente que conseguiu resultados extraordinários com coisas mais baratas"

Fonte: O autor, 2024

Nas matrizes analíticas referentes aos entrevistados diretamente envolvidos com o processo de construção, foram explorados aspectos como: a descrição do cenário atual da arquitetura de luxo no Brasil, os materiais preferidos e as opções alternativas comumente utilizadas em suas práticas profissionais, as técnicas construtivas que poderiam ser adotadas para reduzir custos, a importância do relacionamento com fornecedores e os conselhos para profissionais que buscam desenvolver projetos de luxo com custos reduzidos.

As Tabela 3 e Tabela 4, a seguir, apresentam a matriz analítica com as respostas coletadas dos engenheiros entrevistados.

Tabela 3 – Matriz analítica para engenheiros (M2)

Participante	Cenário atual do mercado de alto padrão (Brasil)	Materiais utilizados e preferências do mercado	Técnicas construtivas e métodos de redução de custos
E1	"O mercado oscila muito e a gente precisa sempre estar se adaptando. Eu nunca deixei de fazer casas, mas agora eu tô pegando muitas obras de clínicas por exemplo. Mas pra casas mesmo, cada cliente quer uma casa diferente, principalmente aqui no interior"	"O povo tá usando muito led (...) Led tá sendo uma sensação, e também pisos dos maiores tamanhos (paginação). A gente trabalhava com revestimentos de 0,60m, 0,70m e agora os clientes só querem de 1,20m"	"O que diminui custo de obra é compra, saber comprar. Eu acho que compra de materiais e agilidade pra não faltar nada é o coração da obra, o que move tudo"
E2	"O acesso à internet tem facilitado muito que os clientes vejam a quantidade de tecnologias, de novidades em pisos, revestimentos, acabamentos (...) A arquitetura evoluiu muito voltada a isso"	"Tudo relacionado a área de lazer, é o mais importante. Os clientes investem muito em área de lazer"	"80% de uma obra é o processo de logística. Hoje a gente usa a tecnologia ao favor, pra não precisar de tanta mão de obra e fazer tudo mais rápido. O que antigamente a gente descarregava um caminhão de cimento na mão, hoje é na empilhadeira"

Fonte: O autor, 2024

Tabela 4 – Matriz analítica para engenheiros (M2) - continuação

Participante	Relacionamento com fornecedores	Conselhos para profissionais em projetos de luxo acessível
E1	"Muito importante. Aqui na construtora a gente tem uma pessoa que já trabalhou como comprador de armazém de construção (...) O trabalho dele é ir em	"Uma coisa muito importante pro alto padrão é você ter uma equipe que sabe trabalhar com as coisas desse mercado. Um piso de alto padrão por exemplo, precisa de um

	todas as fábricas e comprar o que a gente precisa na frente das lojas. Só com isso já dá pra economizar 30% do material"	pedreiro que saiba aplicar e deixar a estética de alto padrão"
E2	"A gente evita ao máximo comprar em lojas. Aqui na construtora tá sempre rolando 3 ou 4 obras ao mesmo tempo, então não vale a pena pagar o preço de loja, eu vou direto no distribuidor, com isso já saio na frente da concorrência. É difícil concorrer comigo"	"O foco seria em equipamentos. A gente tenta trazer tecnologia em tudo, deixar todos os processos eletrônicos, você não usa as ferramentas que usa pra construir uma casa popular nesse caso. Uma construtora que tem equipamento pra acelerar o processo e manter a segurança não tem como não dar certo"

Fonte: O autor, 2024

No caso do corretor entrevistado, os tópicos foram abordados sob uma perspectiva distinta, embora alinhada à realidade do mercado de alto padrão em que atua. As considerações obtidas estão organizadas na Tabela 5. Nesse caso, foram explorados aspectos como: demanda e perfil do cliente de imóveis de luxo, materiais e acabamentos valorizados no mercado, características de imóveis de luxo com custo acessível de construção, percepção de valor e qualidade pelos clientes e conselhos para investidores no mercado de luxo que buscam economizar.

Tabela 5 – Matriz analítica para o corretor (M3)

Participante	Demanda e perfil do cliente de imóveis de luxo	Materiais e acabamentos valorizados no mercado	Características de imóveis de luxo com custo acessível	Percepção de valor e qualidade pelos clientes	Conselhos para investidores e clientes no mercado de luxo econômico
C	"A demanda é geralmente mais linear, sem muita alteração de comportamento. É um público mais restrito, mas que respondem também a estímulos como lançamentos e produtos novos."	"Porcelanato, esquadrias de vidro, espelhos, mármore e granito."	"Existem tipologias de alto padrão, mas com metragens mais compactas, o que torna mais acessível o produto, garantindo qualidade e sofisticação."	"Clientes de alto padrão se atentam mais a detalhes. O cliente alto padrão gosta de se sentir especial e exclusivo."	"Buscar empreendimentos onde seu imóvel vai ter um espaço menor, mas por exemplo em um condomínio com itens de lazer e comodidades inovadores, com acabamento mais sofisticado"

Fonte: O autor, 2024

Quando questionados sobre como observam o cenário atual da arquitetura de luxo no Brasil, os profissionais ofereceram respostas bastante interessantes. Embora os entrevistados tenham apresentado opiniões um tanto distintas, a maioria concordou que é o cliente final quem define as tendências e, conseqüentemente, o direcionamento do setor como um todo.

Observou-se que esse "cliente" é bastante exigente e tende a acompanhar as inovações em design, seja consumindo o que é apresentado em mostras de design, como a CASACOR — amplamente citada pelos arquitetos —, ou por meio de plataformas digitais. Além disso, há um predomínio da inserção de tecnologias como estratégia para criar exclusividade, um dos principais objetivos, segundo os arquitetos e engenheiros entrevistados. Esse aspecto contrapõe a ideia de que, na arquitetura contemporânea, elementos do presente e do passado deveriam ser equilibrados, conforme sugerido por D'Almeida (2022). O cliente que busca um empreendimento de alto padrão está, mais do que nunca, interessado em um projeto exclusivo e atualizado com as tendências tecnológicas contemporâneas.

Por outro lado, há uma persistência entre os profissionais do setor em orientar as preferências dos clientes para escolhas mais duradouras e atemporais, capazes de resistir a eventuais tendências futuras. Esse esforço faz parte do entendimento do perfil de cada cliente, adaptando sua visão de projeto ideal ao nicho ao qual ele

pertence, bem como às técnicas e materiais específicos, para que o imóvel seja único, inovador e atemporal. Esse ponto pode ser compreendido conforme observado pelo entrevistado A1:

Se a gente puder escolher, tentar direcionar: 'olha, *vamo* tentar fazer uma coisa mais atemporal, a casa não dura 6 meses, ela dura 20 anos, 30 anos, uma vida inteira.' A gente tem essa responsabilidade, de não sair empurrando, somente aquilo que é mais caro, ou é o que tá na moda de se usar. A gente procura fazer uma coisa mais duradoura, que a casa não tenha um tempo útil de duração. (A1)

Parte dessa busca por imóveis de luxo decorre da necessidade dos clientes de exibir seu poder aquisitivo por meio da conquista de bens materiais, incluindo projetos arquitetônicos. Todos os entrevistados expressaram que, apesar de enfrentar períodos de crise, como a pandemia de COVID-19, o nicho de imóveis de alto padrão nunca deixou de ser requisitado.

A única variável constante em todos os casos é o gosto pessoal do cliente. A busca do consumidor pode, então, ser entendida como algo que vai além do simples pagamento de um preço elevado, concentrando-se também nas representações associadas ao conjunto geral, seja nos materiais, acabamentos ou técnicas empregadas na obra, conforme citado por Lipovetsky e Roux (2005), e observado pelo entrevistado A4:

É aquela coisa do arquiteto ser meio que um psicólogo. Não só entender o que o cliente quer, mas também entender o que ele tá disposto a pagar, não só porque ele verbalizou que ele quer o mais caro ou mais barato (...) A gente meio que sente nas entrelinhas também. A gente tem que escutar o que o cliente fala, e o que ele não fala. (A4)

Ainda assim, observa-se que o sucesso e a notoriedade de um escritório no meio profissional podem proporcionar maior liberdade criativa aos arquitetos que dele fazem parte. A ideia do cliente de estar pagando por um projeto elaborado por um escritório renomado reduz a busca incessante por "atualizações" das tendências no cenário de luxo. Como apontado por Lopes (2021), esse fator não apenas favorece a criatividade nos projetos, mas também desempenha um papel fundamental na captação de novos clientes. Sob esse ponto de vista, o entrevistado A4 acrescentou:

Os clientes passaram a procurar a gente por causa nossas minhas casas, ao invés da gente fazer o que *tava* chegando. Aos poucos foi meio que criando uma identidade a partir disso. À medida que a gente foi crescendo, tivemos mais liberdade de colocar mais identidade e ficar mais marcante nos projetos (...) hoje as pessoas nos procuram pelo que elas veem, e vem atrás porque sabem o que a gente faz. (A4)

A questão estética das residências de alto padrão foi explorada em maior profundidade, abordando os exemplares comumente encontrados nesse cenário. É frequente observar obras que empregam uma combinação de materiais e técnicas conflitantes, visando agregar valor ao projeto com base em um conceito de luxo puramente financeiro, sem considerar soluções volumétricas coerentes ou diretrizes arquitetônicas únicas para a construção.

Por outro lado, também é possível encontrar exemplares que utilizam técnicas e materiais mais simples, mas que apresentam uma estética volumétrica e de entorno singular para cada construção. Surge, então, o questionamento sobre a origem dessa diferença fundamental, que pode estar ligada ao estilo do escritório responsável pelo projeto, ou ainda às preferências do próprio cliente. Evidenciou-se, contudo, que a legislação pode ser um fator relevante no resultado do design dessas obras, aspecto também defendido pelo entrevistado A2:

O design conta muito, mas a legislação limita muito, a gente acaba se limitando muito por conta da legislação. A metragem do lote vai ditar o quanto de liberdade a gente vai ter pra desenvolver a casa. Muitas vezes ela fica um 'caixote' por não ter liberdade de brincar com o espaço. Até nas fachadas 'cegas', a gente tenta brincar pra que não fique uma coisa simplesmente fechada, tenta fazer uma reentrância, um saque de fachada, botar um brise, e sobra uma volumetria. (A2)

Em relação aos materiais mais requisitados, a maioria dos entrevistados mencionou aqueles que conferem um ar de exclusividade aos acabamentos, como mármore e granito. Para os ambientes, são preferidas cores neutras, com o uso da iluminação para criar uma atmosfera de elegância. Destaca-se, ainda, a utilização de grandes esquadrias de vidro, com o objetivo de evitar que esses espaços fiquem completamente confinados, promovendo uma sensação de amplitude.

A imagem de sobriedade é altamente valorizada, o que torna o uso de concreto, madeiras e pedras naturais bastante comum. Foi perguntado aos entrevistados se, durante o desenvolvimento das obras, já enfrentaram a necessidade de buscar alternativas mais acessíveis para esses materiais. Apesar de atuarem em um cenário voltado para clientes de alto poder aquisitivo, todos relataram que já precisaram fazer ajustes durante a execução das obras para se adequar ao orçamento dos consumidores. O material mais citado como alternativa foi o porcelanato, que pode substituir materiais mais exclusivos, mantendo uma estética semelhante.

Também foi investigado se existem técnicas construtivas frequentemente utilizadas com o objetivo de reduzir os custos da obra e como essas estratégias são percebidas pelos clientes. Segundo o entrevistado C1, há a possibilidade de desenvolver residências com tipologias mais compactas, no que diz respeito à metragem, desde que a qualidade e a sofisticação sejam mantidas.

Para os arquitetos, existem diversas opções para reduzir os custos das obras por meio de técnicas construtivas. Uma questão frequentemente destacada foi a importância de um planejamento cuidadoso e de uma análise detalhada dos custos. Entre as técnicas propriamente ditas, as estruturas pré-moldadas foram apontadas como uma solução rápida e econômica, especialmente no que diz respeito à mão de obra. Outro aspecto relevante é a atenção ao posicionamento em relação à luz solar e à ventilação natural, especialmente em residências projetadas para o interior do Nordeste brasileiro. Imóveis que aproveitam adequadamente a insolação e a ventilação natural podem gerar economias significativas para os clientes, como a redução do uso de dispositivos eletrônicos para controle da temperatura interna ao longo das estações do ano.

Os entrevistados apresentaram um contraponto em relação às técnicas utilizadas para reduzir custos nas obras. Alguns destacaram técnicas inovadoras como alternativas viáveis, mencionando, por exemplo, a utilização de estruturas metálicas. Apesar de demandarem mão de obra especializada, essas estruturas podem acelerar o andamento da obra, resultando em uma redução nos custos gerais. Por outro lado, outros profissionais recomendaram o uso de técnicas mais tradicionais, que, embora sejam consideradas menos produtivas, podem oferecer orçamentos menores, dependendo da mão de obra disponível e da localização do empreendimento.

Do ponto de vista dos engenheiros, a redução de custos estava mais focada no gerenciamento eficiente da logística geral. Esse processo inclui desde a compra e o armazenamento de materiais até o transporte desses insumos diretamente para a obra, com o objetivo de evitar imprevistos e garantir que a construção não precise ser interrompida, conforme destacado pelo entrevistado E2:

A velocidade de obra tá muito ligada, a obra aumenta (tempo), o custo aumenta. A gente precisa ter uma administração, a logística da gente é muito importante, pra poder não deixar faltar material na obra por exemplo. (E2)

A tecnologia também foi destacada como uma protagonista no suporte a essas tarefas. O uso de ferramentas para acelerar os níveis de produção das obras foi apontado como um fator crucial para que uma construtora se destaque no mercado frente às concorrentes. Essas construtoras estão habituadas a gerenciar múltiplas obras simultaneamente. Para evitar possíveis atrasos, as ferramentas são cuidadosamente selecionadas e adaptadas às especificidades do mercado de luxo. Essa abordagem promove uma melhora significativa na produtividade geral, conforme destacado pelo entrevistado E1:

A maioria das casas de alto padrão são de primeiro andar, então você precisa investir em estrutura de equipamentos. Não precisa colocar uma grua numa casa de primeiro andar, mas uma placa elevatória por exemplo, acelera o tempo de execução. Se você não tem equipamento na obra, e tem um pedreiro querendo levar material para outro no primeiro andar, quanto tempo vai gastar nesse processo? Com um equipamento só, um servente consegue enviar material pra duas frentes da obra, e nunca vai faltar pra continuar trabalhando. (E1)

Além disso, foi discutido o impacto percebido pelos entrevistados que adotaram plataformas com tecnologia BIM em seus projetos. Foram identificadas algumas dificuldades relacionadas à implementação do sistema BIM, uma vez que essa tecnologia ainda não está plenamente consolidada no mercado de construção brasileiro.

Notou-se uma falta de entendimento por parte de algumas empresas que oferecem serviços voltados à integração de projetos no formato BIM. A concepção de que o BIM envolve a integração de diversos fatores e informações da obra, resultando em um fluxo de trabalho mais assertivo e na redução de erros, ainda não está suficientemente clara. Além disso, há profissionais que atuam nesse segmento e acreditam que o BIM se resume apenas à combinação de desenhos 2D com perspectivas 3D. Essa questão foi detalhada pelo entrevistado A2:

Usar a tecnologia BIM reduz o custo. Mas as pessoas precisam entender que BIM não é só 3D. Foi um problema que nós tivemos na obra, porque foi contratada uma empresa para fazer a inserção do projeto no sistema BIM, e para eles (empresa contratada) era suficiente ter apenas o levantamento 3D, não teve a compatibilização que era pra ter, que fez a gente perder muito dinheiro na obra (...) Quando você tem toda a compatibilização, você não tem problemas com tubulação por exemplo, como a gente tá tendo. (A2)

Uma etapa de extrema importância, destacada tanto no referencial teórico quanto nas entrevistas realizadas, é a aquisição de materiais. Nesse contexto, o relacionamento com fornecedores emerge como um recurso fundamental para a

redução de custos ao longo da obra. Durante as entrevistas, foi questionado aos participantes qual a relevância dessa relação em suas práticas profissionais.

A maioria dos entrevistados destacou a importância de construir uma ampla rede de contatos, criando um leque diversificado de opções para diferentes produtos e materiais. Os fornecedores locais são especialmente valorizados, pois os custos reduzidos de transporte representam uma oportunidade adicional de diminuir o valor agregado, em comparação com fornecedores de outros estados. Conforme ressaltado pelo entrevistado C1, clientes de alto padrão são atentos aos detalhes e buscam sentir-se especiais e exclusivos. Nesse sentido, é fundamental que os profissionais da área consigam atender a essa expectativa, independentemente do orçamento disponível, como enfatizado pelo entrevistado A4:

Quando o cliente chega que a gente sente quanto que ele tá disposto a gastar, quanto que ele tem pra gastar, qual o poder aquisitivo dele? A gente vai saber se nós podemos direcionar ele pra comprar em um fornecedor mais premium ou não. A diferença é gritante (...) a gente se refere a isso não só relacionado a revestimento, mas tipo: guarda-corpo, empresas de construção e até despachante mesmo. Contato nunca é demais. (A4)

Durante o processo de construção, é comum a ocorrência de imprevistos que podem resultar no aumento do orçamento inicialmente previsto. Foi questionado aos entrevistados como essas situações são gerenciadas nesse contexto. Embora os clientes desse nicho possuam alto poder aquisitivo, os entrevistados relataram que, em diversas ocasiões, foi necessário revisar investimentos específicos no imóvel para garantir que a obra continuasse sem interrupções devido à redução no aporte financeiro. Esse "malabarismo" é considerado essencial pelos entrevistados e já se consolidou como uma prática comum no setor, conforme observado pelo entrevistado A4:

A comunicação com o cliente é: 'onde você vai preferir investir? na tua área de lazer, onde tu vais receber convidados, ou fazer, sei lá, um lavabo legal, uma sauna massa com um piso bonito, uma bancada legal na cozinha, e aí na área de serviço, locais que não tem tanta permanência assim, colocar um material mais em conta. A gente costuma fazer esse malabarismo pra conseguir enxugar e ele conseguir continuar com o projeto. (A4)

Já foi mencionado que a área de lazer é um dos espaços mais relevantes nesses projetos, pois é onde o cliente recebe seus convidados e expressa a qualidade, o estilo e até mesmo o hedonismo de sua residência. No entanto, para que o ambiente cumpra esse papel, na maioria dos casos isso se traduz no uso de materiais e técnicas de alto custo. Ainda assim, foi exemplificado que, de forma imprevisível, pode haver

um equilíbrio na alocação de recursos para reduzir os investimentos nessa área, caso o orçamento da obra seja limitado, como ilustrado pelo entrevistado E1:

Se for o caso a gente diminui área de lazer. Porque área de lazer hoje é o metro quadrado mais caro que tem, nas minhas obras. Hoje, madeira é mais caro do que laje, e as áreas de lazer que são pedidas, principalmente aqui no interior, todas tem muita madeira e a gente gasta muito com área de lazer. Ai a gente procura dar uma diminuída na coberta, a piscina às vezes vem com muitos detalhes, a gente dá uma simplificada. (E1)

Eventualidades são inevitáveis em qualquer segmento que envolva construção e arquitetura. Cabe aos profissionais responsáveis por projetar e gerenciar os processos da obra adaptar suas criações à realidade de cada cliente e às circunstâncias às quais forem submetidos. É fundamental compreender que todo projeto está sujeito a alterações, sendo raros os casos em que ele é executado exatamente conforme idealizado. Refletindo sobre essa questão, o entrevistado A2 comentou:

Não se apegue ao projeto. Não importa se você acha aquele projeto lindo, você vai precisar mudar alguma coisa na obra. Não vai ser com aquele material por estar falta no estoque, ou saiu de catálogo (...) o que você especificou hoje pode não servir amanhã, ou você pode achar outra coisa que vai servir melhor, ou até mais barato. (A2)

Ao final das entrevistas, foi solicitado aos participantes que compartilhassem conselhos para profissionais que desejam desenvolver projetos de alto padrão com custos construtivos reduzidos. Diversas sugestões foram apresentadas, incluindo o uso da criatividade para adaptar situações específicas ao nicho de luxo. Também foi reiterada a importância do estudo contínuo sobre as práticas adotadas no mercado, considerando que, embora cada cliente e projeto representem situações únicas, problemas semelhantes provavelmente já foram enfrentados e solucionados por outros profissionais. Permanecer atento a essas "soluções criativas" é essencial para alcançar sucesso nesse segmento.

Do ponto de vista prático, o planejamento e o cumprimento dos cronogramas de obra são unanimidades quando se trata de minimizar custos. Destacou-se a importância de planejar para diferentes cenários e elaborar orçamentos alternativos, considerando as diversas possibilidades que podem surgir durante o andamento do empreendimento. Além disso, a criação de uma reserva de contingência foi apontada como um aspecto essencial para lidar com situações inesperadas, evitando que administradores e clientes sejam surpreendidos durante o processo de construção.

Um ponto singular destacado foi a reflexão sobre a importância da escolha da equipe de construção. Em empreendimentos de alto padrão, materiais luxuosos e acabamentos impecáveis são indispensáveis. Para garantir o manuseio e o tratamento adequados desses elementos, é essencial contar com uma mão de obra especializada. Essa preocupação visa minimizar custos futuros decorrentes de instalações inadequadas ou do tratamento inapropriado de componentes importantes.

É viável construir empreendimentos singulares que despertem a curiosidade e o afeto dos visitantes, reflitam os sonhos dos clientes e integrem-se ao cenário de alto padrão, ao mesmo tempo em que os custos são reduzidos. Observa-se que certos aspectos são intrínsecos a esse nicho de mercado e clientela, como a qualidade dos acabamentos e a criação de ambientes exclusivos. No entanto, com a adoção de técnicas inovadoras, o uso de materiais estratégicos e a incorporação de tecnologias contemporâneas, torna-se possível atender a esses altos padrões, reduzindo os custos para investidores e construtores envolvidos no projeto.

5 COMPARAÇÃO ENTRE EXEMPLARES ARQUITETÔNICOS

Este capítulo tem como objetivo fornecer uma análise comparativa de dois cenários hipotéticos de residências unifamiliares de alto padrão, baseando-se nas premissas discutidas ao longo deste trabalho. Embora tenham a mesma metragem e estrutura geral, as abordagens arquitetônicas são diferentes. A proposta é entender, de forma prática e fundamentada, como o estilo projetual e a seleção de materiais impactam o custo final da obra.

Para isso, serão apresentados dois modelos distintos: o primeiro, ancorado em uma arquitetura contemporânea de forte apelo estético e uso intensivo de materiais nobres; o segundo, embasado em uma linguagem arquitetônica racional, com predominância de concreto aparente e estratégias construtivas mais econômicas. A partir da decomposição de materiais e da estimativa orçamentária de cada caso, será possível confirmar a hipótese central deste estudo: a viabilidade de empreendimentos de alto padrão com custos otimizados por meio de escolhas arquitetônicas bem direcionadas.

5.1 Introdução ao método de comparação definido

Para a execução da simulação entre os exemplares sugeridos, foram levados em conta alguns dados que permitem exemplificar os princípios fundamentais deste estudo, mesmo em uma situação hipotética. Em seguida, os critérios adotados serão detalhados e justificados, com o objetivo de esclarecer a base das decisões tomadas para a determinação dos valores empregados.

A escolha do terreno, a eventual necessidade de processos de terraplanagem ou outras ações para viabilizar a construção, além da escolha e dimensionamento do sistema de fundação mais apropriado, são fatores cruciais na hora de orçar e estabelecer o preço de uma obra. Embora sejam importantes, tais condicionantes não serão levadas em conta nos cálculos desta análise hipotética, já que o foco deste estudo está voltado para a perspectiva arquitetônica - especificamente sobre como as escolhas de projeto podem, por si só, influenciar de maneira significativa o custo final da construção.

Para prosseguir com a análise, pressupõe-se que o local, o método de fundação e as possíveis alterações no solo necessárias para permitir a edificação serão os mesmos em ambos os cenários simulados. Assim, o objetivo é eliminar quaisquer diferenças oriundas dessas variáveis, destacando apenas o efeito das escolhas projetuais de caráter arquitetônico.

Para assegurar uma análise mais precisa, mesmo que muitos dos dados usados sejam estimativas obtidas através de tabelas orçamentárias, foram estabelecidos critérios específicos em relação à configuração e aos pormenores construtivos das casas simuladas. Nesta simulação, assumiremos que ambas as residências terão a mesma área edificada: 280m², um número que reflete a média usual para empreendimentos residenciais do segmento de alto padrão.

Com base na definição da metragem principal, os demais componentes serão calculados e implementados simultaneamente aos dois cenários sugeridos. Para determinar a quantidade de paredes em cada casa, implementou-se uma lógica fundamentada nas seguintes premissas: trata-se de um imóvel térreo, com disposição tradicional de cômodos (sem mezaninos, pé-direito duplo ou outros elementos que modifiquem significativamente a volumetria), e com um projeto racional, sem grandes áreas vazias ou espaços de circulação exageradas.

Além disso, foi levado em conta que cada espaço é limitado por quatro paredes, com algumas dessas paredes sendo compartilhadas entre os cômodos adjacentes, o que tem um impacto direto no cálculo final. Dado que as áreas externas podem ou não ter cobertura total, esta simulação se concentrará apenas nas paredes internas e externas da construção principal, ignorando varandas, espaços gourmet ou outros anexos que estejam abertos.

Levando em conta que a área média de um cômodo comum varia entre 10 m² e 15 m², optou-se por uma área de 14 m² por ambiente para esta simulação. De acordo com essa projeção, uma casa de 280 m² teria cerca de 20 cômodos.

Cada um desses cômodos é delimitado por quatro paredes, entretanto, devido ao compartilhamento de divisas com ambientes adjacentes, estima-se que, em média,

cada cômodo contribua com duas paredes únicas para o total da edificação. Dessa forma, a residência teria um total aproximado de 40 paredes internas.

Além disso, é necessário levar em conta as quatro paredes externas que definem o perímetro da edificação - uma para cada lado da planta. Portanto, estima-se que existam 44 paredes estruturais na residência simulada, sendo 40 internas e 4 externas.

Esse cálculo é fundamental para a estimativa da área total, em metros quadrados, das paredes da residência, dado que essa metragem será utilizada na composição orçamentária de cada exemplar, com base nos materiais característicos de cada proposta arquitetônica.

Para essa estimativa, utilizou-se um pé-direito de 2,70 metros como referência. No que diz respeito ao comprimento médio das paredes, definiu-se um valor de 4,00 metros, que representa uma média ponderada entre paredes menores, como as dos banheiros, e paredes maiores, como as das salas, corredores e quartos. A multiplicação do número total de paredes (44), pelo pé-direito (2,70 m) e pelo comprimento médio (4,00 m), resulta em uma área estimada de 475,2 m² de vedações verticais.

Utilizando metodologias semelhantes, também foram feitas estimativas para outros elementos relevantes na composição orçamentária dos exemplares, como o número de esquadrias. No caso das portas, partiu-se do número total de cômodos estimado (20), considerando-se diferentes tipologias, como portas internas comuns, portas de banheiros e suítes, porta principal de entrada, entre outras.

Desse total, foram desconsiderados dois ambientes que seriam integrados (por exemplo, sala e cozinha), implicando na redução da necessidade de portas entre esses espaços. Levando em conta a existência de três banheiros (social, suíte e lavabo), bem como três entradas externas (entrada principal, entrada de serviço e saída para o exterior), chegou-se a um número total de 24 portas para a casa.

No caso das janelas, considerando que ambos os exemplares simulados correspondem a residências térreas de alto padrão, foi estabelecida uma disposição coerente com esse tipo de empreendimento, representada na Tabela 6.

Tabela 6 – Disposição de janelas por ambiente

Ambiente	Quantidade de janelas
Quartos	4 (3 normais + 1 suíte)
Sala de estar/jantar integradas	1
Cozinha	1
Área Gourmet	1
Corredor	1
Banheiros	3
Escritório	1

Fonte: O autor, 2025

Para fins de cálculo, as esquadrias foram divididas em dois tipos principais: janelas convencionais, com altura de 1,20 metros, e janelas de piso a teto, com altura de 2,70 metros. As janelas convencionais foram atribuídas aos dormitórios, escritório, corredores e cozinha, enquanto as janelas de piso a teto foram destinadas à sala de estar/jantar, acesso externo e área gourmet, ambientes que demandam maior integração visual e iluminação natural.

Com base nessa lógica distributiva, estimou-se a necessidade de 7 unidades de janelas convencionais e 3 unidades de janelas de piso a teto, totalizando 10 esquadrias envidraçadas por exemplar.

Com os dados previamente estabelecidos, será possível construir um cenário controlado, voltado exclusivamente à análise das variações provocadas pelos diferentes estilos arquitetônicos aplicados a residências contemporâneas de alto padrão.

É importante destacar que, para a obtenção de uma estimativa mais precisa e próxima do custo real de execução de uma edificação, seria necessário considerar uma série de outros fatores igualmente relevantes. Entre eles, destacam-se os projetos dos sistemas complementares (como instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias), a lógica estrutural adotada, o tipo de cobertura, entre outros elementos que, por sua complexidade, não serão abordados nesta análise específica.

O objetivo central deste trabalho, contudo, é demonstrar a viabilidade de se construir empreendimentos de alto padrão voltados a um nicho marcado pela elevada competitividade e potencial lucrativo, com uma significativa redução de custos. Entre os fatores determinantes para essa economia, destaca-se a escolha consciente do estilo e do viés arquitetônico adotado.

Para esse fim, a seguir serão apresentados dois cenários diferentes que demonstram como diversas estratégias de projeto podem afetar diretamente os custos, em um cenário hipotético previamente organizado para possibilitar a comparação de suas características específicas.

5.2 Descrição do 1º cenário

O primeiro cenário hipotético foi elaborado a partir de referências provenientes de um estilo arquitetônico amplamente identificado nas residências de luxo no Brasil: a arquitetura contemporânea com características distintivas de ostentação formal (Figura 37). Inspirado pelas obras do arquiteto Aquiles Nicolas Kílaris, esse modelo procura refletir uma linguagem visual marcada por curvas esculturais, volumetria imponente, pé-direito alto, uso extensivo de vidro e elementos decorativos de alto padrão de acabamento.

Figura 37 – Casa Alphaville Piracicaba (fachada)



Fonte: Arquiteto Aquiles (2020)

Tais projetos geralmente privilegiam uma estética de impacto imediato, valorizando revestimentos sofisticados, iluminação cênica embutida, bancadas em

mármore polido e detalhes que permeiam desde a escolha das esquadrias até os metais e peças sanitárias. Há uma busca intencional por transmitir status, elegância e exclusividade em cada detalhe da edificação, o que inevitavelmente se reflete em custos de execução elevados.

Para a elaboração do orçamento deste primeiro exemplo hipotético, utilizou-se uma base de materiais compatível com esse estilo arquitetônico, atendendo às suas demandas estéticas e técnicas. A seguir, será fornecida uma lista minuciosa dos principais insumos e acabamentos utilizados, todos escolhidos com base na consistência com o conceito sugerido.

Para o revestimento do piso do exemplo hipotético em análise, escolheu-se utilizar porcelanato retificado no formato 60x60 cm, com acabamento extra polido. Esse tipo de revestimento é frequentemente ligado a ambientes de luxo, pois proporciona não só um visual sofisticado e um brilho marcante, mas também uma sensação tátil de elegância e modernidade. A superfície lisa e reflexiva do porcelanato contribui para a sensação de ampliação dos espaços (Figura 38), um aspecto muito apreciado em projetos que aproveitam grandes áreas com pé-direito alto.

Figura 38 – Piso de porcelanato com superfície lisa e reflexiva



Fonte: Arquiteto Aquiles (2020)

A aplicação desse tipo de revestimento exige especificações técnicas adequadas, motivo pelo qual foi utilizada a argamassa colante do tipo AC III, que

proporciona uma resistência de aderência superior, especialmente relevante para placas de grande formato. A argamassa de traço 1:6 para contrapiso foi utilizada para preparar o piso, assegurando uma base regular e um nivelamento apropriado, principalmente em áreas extensas como halls e salas de estar.

Por outro lado, o rejunte cimentício colorido foi selecionado para preservar a harmonia visual entre as placas, evitando contrastes que poderiam afetar a estética contínua do espaço. Para o acabamento entre o piso e a parede, foi utilizado um rodapé cerâmico esmaltado de 7 cm, um elemento que realça o padrão estético de limpeza visual e oferece maior durabilidade e facilidade na manutenção diária dos ambientes.

No que diz respeito às paredes, a estrutura foi formada por alvenaria estrutural de blocos cerâmicos nas dimensões 14x19x29 cm, em virtude de seu excelente desempenho térmico, praticidade na construção e compatibilidade com os sistemas de acabamento utilizados. A aplicação de chapisco para garantir aderência foi a primeira etapa do preparo da superfície, seguida pelo emboço com argamassa na proporção 1:2:8, com o objetivo de nivelar e uniformizar as paredes.

Para os ambientes externos, aplicou-se textura acrílica sobre fundo preparador, proporcionando à fachada maior durabilidade e atratividade estética. Por outro lado, os ambientes internos (Figura 39) foram pintados com uma pintura látex acrílico premium aplicada em duas demãos, o que garante um acabamento uniforme, lavabilidade e brilho acetinado, características que reforçam a ideia de sofisticação do projeto.

Figura 39 – Acabamento texturizado e acetinado em ambientes internos



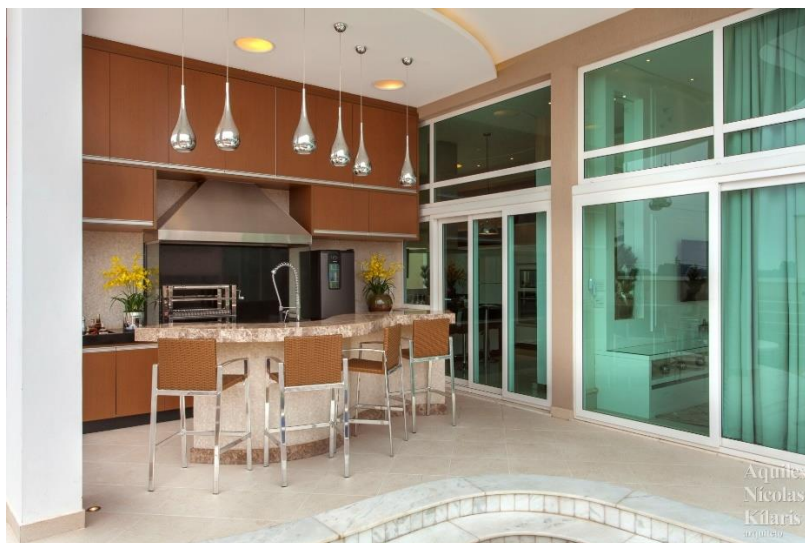
Fonte: Arquiteto Aquiles (2020)

As esquadrias foram escolhidas com base nos princípios estéticos do estilo arquitetônico em questão, priorizando elementos que destacam a leveza visual, a conexão entre interior e exterior e a valorização da luz natural. Para as portas internas, optou-se por um modelo de folha de madeira com acabamento liso, padrão neutro e custo intermediário, cuja finalidade é predominantemente funcional em vez de estética. Essa opção foi preservada de maneira semelhante nos dois casos examinados neste capítulo, considerando que o efeito visual e financeiro desse elemento é relativamente pequeno em comparação com os outros componentes da obra.

Em relação às janelas tradicionais, empregadas em dormitórios, escritórios, corredores e cozinhas, a proposta sugere esquadrias de alumínio do modelo Maxim-Ar, com batentes variando de 3 a 14 cm e guarnições também de alumínio. O uso de vidro laminado de 8 mm (composto por duas lâminas de 4 mm) assegura segurança, conforto térmico e desempenho acústico, mantendo, ainda, o padrão de transparência e sofisticação requerido para esse tipo de construção. A espuma de poliuretano garantiu a vedação, ao passo que as ferragens empregadas, como fechaduras e puxadores, mantiveram o padrão cromado. Isso contribuiu para a harmonia estética com os outros acabamentos metálicos da casa.

Porém, as esquadrias que causam maior impacto visual e financeiro são as janelas do chão ao teto (Figura 40), empregadas em espaços como sala de estar, sala de jantar, área gourmet e entrada principal. Essas esquadrias mantêm o mesmo sistema estrutural em alumínio, porém com vidro laminado de 10 mm, proporcionando maior resistência e segurança estrutural.

Figura 40 – Esquadrias de piso a teto separando áreas internas das externas



Fonte: Arquiteto Aquiles (2020)

Ademais, foram utilizadas portas de correr em vidro laminado e visores fixos em vidro temperado da mesma espessura, o que possibilita uma transparência ampla e uma forte integração visual com os espaços externos. Esse tipo de esquadria é típico de projetos de linguagem contemporânea bastante ostentosa, em que a conexão com o exterior é fundamental para a experiência espacial e a valorização do imóvel no mercado de luxo.

As bancadas empregadas no projeto foram escolhidas levando em consideração a harmonia estética com o estilo arquitetônico adotado (Figura 41), priorizando materiais de alta qualidade e acabamentos sofisticados. Nos banheiros, optou-se pelo mármore branco polido, um material que proporciona tanto um apelo visual de pureza e sofisticação quanto uma excelente resistência e durabilidade. As bancadas foram projetadas no tamanho de 50 x 60 cm, permitindo a instalação de cubas de sobrepor em louça branca no formato oval. Essa escolha está em harmonia com a linguagem formal curva que caracteriza diversos elementos da casa, incluindo sancas, guarda-corpos e volumetria da fachada.

Figura 41 – Banheiro com acabamentos sofisticados



Fonte: Arquiteto Aquiles (2020)

Torneiras de duplo comando, que permitem o controle independente da temperatura — um recurso apreciado em residências de alto padrão — e engates flexíveis em plástico branco, selecionados por sua funcionalidade, compatibilidade estética e preço acessível, completam o conjunto. A composição final dos lavatórios evidencia a intenção de ostentação por meio de detalhes refinados, frequentemente complementados por espelhos retro iluminados, metais cromados e iluminação pontual, características típicas desse estilo.

Na cozinha, seguiu-se a mesma lógica material (Figura 42), utilizando uma bancada de mármore branco polido com dimensões de 150 x 60 cm. A cuba de embutir de aço inoxidável de tamanho médio foi selecionada por razões funcionais e estéticas, proporcionando praticidade no dia a dia sem comprometer o acabamento metálico sofisticado. A torneira monocomando com entrada para filtro realça o aspecto moderno e tecnológico do projeto, enquanto os engates e outros acessórios mantêm os mesmos padrões utilizados nos lavatórios, garantindo uma harmonia visual em toda a estrutura hidráulica da casa.

Figura 42 – Cozinha com lógica material sofisticada



Fonte: Arquiteto Aquiles (2020)

Com a definição dos materiais, revestimentos e acabamentos descritos neste subcapítulo, foi possível criar uma estimativa de custos para a construção do exemplar hipotético baseado na linguagem arquitetônica contemporânea ostentativa. A Tabela 7 mostra o custo unitário de cada item mencionado, abrangendo materiais e sistemas de construção. Posteriormente, a Tabela 8 associa esses valores às quantidades calculadas para a residência de 280 m² usada como referência, o que leva ao custo total do exemplar.

Tabela 7 – Tabela comparativa de custo unitário dos itens (1º cenário)

Item (principal)	Subitem	Qtd.	Und.	Preço unitário (R\$)	Custo total (R\$)
Porcelanato (piso)	Piso Porcelanato (borda reta, extra, formato 60x60)	1	m ²	R\$ 130,05	R\$ 130,05
	Argamassa Colante Tipo AC III	0,13	m ²	R\$ 21,68	R\$ 2,82
	Argamassa Traço 1:6 para Contrapiso	1,00	m ²	R\$ 26,56	R\$ 26,56
	Rejunte Cimentício Colorido	4,17	Kg/m ²	R\$ 1,30	R\$ 5,42
	Rodapé Cerâmico de 7 cm com Placas tipo Esmaltada	1	m ²	R\$ 12,05	R\$ 12,05

	Mão de obra (Azulejista ou Ladrilhista)	1	Hr/m²	R\$ 20,29	R\$ 19,70
	Mão de obra (Servente com Encargos Complementares)	2	Hr/m²	R\$ 16,32	R\$ 32,64
	Total por m²:				R\$ 229,23
Bloco cerâmico com pintura texturizada (paredes)	Pintura Latex Acrílica Premium	1	m²	R\$ 14,57	R\$ 14,57
	Alvenaria Estrutural de Blocos Cerâmicos 14x19x29	1,00	m²	R\$ 78,13	R\$ 78,13
	Argamassa Traço 1:2:8 para Emboço/Massa	1,00	m²	R\$ 12,49	R\$ 12,49
	Chapisco aplicado em alvenaria para Textura Acrílica	1,00	m²	R\$ 13,77	R\$ 13,77
	Fundo Preparador	1,00	m²	R\$ 17,88	R\$ 17,88
	Tinta (Tinta látex acrílica para paredes, duas demãos)	1,00	m²	R\$ 13,77	R\$ 13,77
	Mão de obra (Pintor com Encargos Complementares)	1	Hr/m²	R\$ 13,68	R\$ 17,10
	Mão de obra (Servente com Encargos Complementares)	3	Hr/m²	R\$ 9,69	R\$ 24,23
	Total por m²:				R\$ 191,94
Porta de madeira com acabamento liso (esquadrias)	Porta de Madeira Compensada Lisa para Pintura (80x210x3,5 cm)	1	Unidade	R\$ 57,33	R\$ 57,33
	Batente (Aduela) de Madeira para Porta (13x3 cm)	1	Unidade	R\$ 101,00	R\$ 101,00
	Alizar/Guarnição de Madeira (5x2 cm)	10	m	R\$ 4,24	R\$ 42,40
	Dobradiça de Latão Cromado (3"x3") com Anéis	3	Unidade	R\$ 17,33	R\$ 51,99

	Fechadura de Embutir com Maçaneta e Espelho em Metal Cromado	1	Unidade	R\$ 29,40	R\$ 29,40
	Mão de obra (Carpinteiro de Esquadrias com Encargos Complementares)	2	Hr/m²	R\$ 13,68	R\$ 27,36
	Mão de obra (Servente com Encargos Complementares)	1	Hr/m²	R\$ 9,69	R\$ 9,69
	Total por unidade:				R\$ 319,17
Esquadria de alumínio com vidro - janela convencional (esquadrias)	Esquadria de Alumínio tipo Maxim-AR, batente/Requadro 3 a 14cm	1,44	m²	R\$ 477,48	R\$ 687,57
	Guarnição de alumínio	1	Unidade	R\$ 21,83	R\$ 21,83
	Instalação de Vidro Laminado 8mm (4+4)	2,0736	m²	R\$ 915,17	R\$ 1.897,70
	Vedantes (Espuma de Poliuretano para vedação de esquadrias)	0,144	Un por m²	R\$ 25,00	R\$ 3,60
	Ferragens (Fechadura, puxador e acessórios para esquadrias de alumínio)	1	Unidade	R\$ 50,00	R\$ 50,00
	Mão de obra (Instalação de Esquadrias de Alumínio com Vidro)	1	Hr/m²	R\$ 150,00	R\$ 150,00
	Total por unidade:				R\$ 2.810,70
Esquadria de alumínio com vidro - piso a teto (esquadrias)	Esquadria de Alumínio tipo Maxim-AR, batente/Requadro 3 a 14cm	4,86	m²	R\$ 592,51	R\$ 2.879,60
	Vidro laminado 10 mm	4,86	m²	R\$ 915,17	R\$ 4.447,73
	Porta em Vidro laminado 10 mm	1,29	m²	R\$ 952,95	R\$ 1.229,31
	Visor em alumínio com vidro temperado 10 mm	4,86	m²	R\$ 397,39	R\$ 1.931,32

	Mão de obra (instalação de esquadrias)	5	Hr/m²	R\$ 150,00	R\$ 729,00
	Total por unidade:				R\$ 11.216,95
Bancada de mármore branco (banheiro)	Bancada de Mármore Branco Polido (50 x 60 cm)	1	Unidade	R\$ 346,33	R\$ 346,33
	Cuba de Sobrepor Oval em Louça Branca (40x40 cm)	1	Unidade	R\$ 544,90	R\$ 544,90
	Torneira Para Banheiro Misturador Duplo Comando	1	Unidade	R\$ 538,27	R\$ 538,27
	Engate Flexível em Plástico Branco, 1/2" x 30 cm	1	Unidade	R\$ 13,36	R\$ 13,36
	Mão de obra (Instalação de Bancada de Mármore)	1	Unidade	R\$ 150,00	R\$ 150,00
	Total por unidade:				R\$ 1.592,86
Bancada de mármore branco (cozinha)	Bancada de Mármore Branco Polido (150 x 60 cm)	1	Unidade	R\$ 712,78	R\$ 712,78
	Cuba de Embutir de Aço Inoxidável Média	1	Unidade	R\$ 446,86	R\$ 446,86
	Torneira para Cozinha Gourmet Misturador Monocomando Entrada Filtro	1	Unidade	R\$ 430,80	R\$ 430,80
	Engate Flexível em Plástico Branco, 1/2" x 30 cm	1	Unidade	R\$ 13,36	R\$ 13,36
	Mão de obra (Instalação de Bancada de Mármore)	1	Unidade	R\$ 180,00	R\$ 180,00
	Total por unidade:				R\$ 1.783,80

Fonte: O autor, 2025

Tabela 8 – Tabela de custo associado as quantidades totais (1º cenário)

Item (principal)	Subitem	Qtd.	Und.	Preço unitário (R\$)	Custo total (R\$)
PISO	Piso Porcelanato (borda reta, extra, formato 60x60) Rodapé Cerâmico de 7 cm com Placas tipo Esmaltada	280	m²	R\$ 229,23	R\$ 64.184,40
PAREDES	Pintura Latex Acrílica Premium Alvenaria Estrutural de Blocos Cerâmicos 14x19x29	475,2	m²	R\$ 191,94	R\$ 91.209,89
PORTAS	Porta de Madeira Compensada Lisa para Pintura (80x210x3,5 cm)	24	Unidade	R\$ 319,17	R\$ 7.660,08
JANELAS (convencional)	Esquadria de Alumínio tipo Maxim-AR, batente/Requadro 3 a 14cm Instalação de Vidro Laminado 8mm (4+4)	7	Unidade	R\$ 2.810,00	R\$ 19.670,00
JANELAS (piso a teto)	Esquadria de Alumínio tipo Maxim-AR, batente/Requadro 3 a 14cm Instalação de Vidro Laminado 10mm (5+5)	3	Unidade	R\$ 11.216,95	R\$ 33.650,85
BANCADAS + CUBA (banheiro)	Bancada de Mármore Branco Polido (50 x 60 cm) Cuba de Sobrepor Oval em Louça Branca (40x40 cm)	3	Unidade	R\$ 1.592,86	R\$ 4.778,58
BANCADAS + CUBA (cozinha)	Bancada de Mármore Branco Polido (150 x 60 cm) Cuba de Embutir de Aço Inoxidável Média	2	Unidade	R\$ 1.783,80	R\$ 3.567,60
Total por unidade:					R\$ 224.721,40

Fonte: O autor, 2025

O total dos itens orçados foi de R\$ 224.721,40, quantia que demonstra o impacto significativo das escolhas arquitetônicas no custo final de uma obra residencial. O foco em revestimentos de alta qualidade, esquadrias envidraçadas de grandes dimensões, bancadas em mármore e acessórios de acabamento sofisticado indica um padrão de projeto que prioriza não só a funcionalidade, mas também a representação simbólica do luxo.

Essa abordagem estética, bastante popular no mercado de luxo, atende à necessidade de personalização e distinção, frequentemente ligada ao status do residente. Entretanto, como mostrado, essa opção tem um impacto considerável nos custos do projeto, tornando-se um elemento fundamental no debate sobre viabilidade e controle de orçamento.

Nesse contexto, o estilo examinado neste primeiro cenário, apesar de ser visualmente impressionante e amplamente aceito no mercado, representa um desafio quando se busca equilibrar uma estética de alta performance com a redução de custos.

5.3 Descrição do 2º cenário

O segundo cenário apresenta uma residência projetada pelo arquiteto argentino Luciano Kruk, conhecido por sua abordagem brutalista reinterpretada na arquitetura residencial contemporânea (Figura 43). Seu trabalho se destaca pelo uso abrangente do concreto aparente, tanto como material expressivo quanto como solução estrutural e estética unificada.

Figura 43 – Residência Escobar (Luciano Kruk)



Fonte: Archdaily (2020)

Ao investigar a plasticidade do concreto aliada a grandes vãos e aberturas amplas, Kruk estabelece uma linguagem arquitetônica minimalista, geométrica e monumental, que destaca a transparência dos materiais e a conexão harmoniosa entre os espaços internos e externos.

Neste caso específico, observa-se um projeto baseado em linhas retas, volumes puros e uso predominante de concreto moldado no local, tratado para permanecer visível em toda a extensão das paredes, tetos e mobiliário integrado. A materialidade do concreto é a principal, sendo pontualmente contrastada com elementos em madeira e vidro, o que reforça a estética brutalista, mas com um toque de sofisticação técnica.

Com base nesse projeto, buscou-se realizar a decomposição dos principais materiais e elementos construtivos visíveis na residência, com foco especial naqueles que afetam diretamente o aspecto estético e funcional da obra. De maneira análoga ao levantamento realizado no cenário anterior, esses materiais foram agrupados com seus respectivos insumos e serviços complementares.

O piso cimentício de acabamento liso é um dos principais componentes compositivos desta casa. Optar por esse tipo de revestimento é consistente com a proposta brutalista do projeto, pois o piso desempenha tanto um papel prático quanto estético, fortalecendo a linguagem unificada do concreto que atravessa toda a casa (Figura 44).

Figura 44 – Piso cimentício de acabamento liso



Fonte: Archdaily (2020)

A execução foi realizada com traço 1:3 e espessura de 2,0 cm, assegurando uma resistência mecânica apropriada para ambientes internos e externos. O uso de massa acrílica como niveladora para superfícies internas e externas ajuda a uniformizar a base e corrigir imperfeições, o que é particularmente relevante em um projeto que prioriza superfícies contínuas e sem interrupções visuais.

Sem dúvida, o elemento mais marcante da residência são as paredes de concreto aparente (Figura 45). Realizadas com moldagem *in loco* e armadas, essas paredes demandam profissionais altamente capacitados, tanto para assegurar a estabilidade estrutural quanto para alcançar a estética pretendida. A aplicação de selante acrílico após o tratamento é fundamental para resguardar o concreto das intempéries e assegurar sua durabilidade, mantendo intacta sua aparência original.

Figura 45 – Paredes de concreto aparente moldadas *in loco*



Fonte: Archdaily (2020)

Essa decisão demonstra tanto uma maestria técnica em relação ao material quanto um compromisso com a linguagem brutalista em sua expressão mais genuína. Mais uma vez, a mão de obra é essencial para o resultado final da obra, sendo um elemento orçamentário significativo que, juntamente com os insumos, integra o custo total da construção.

A porta de madeira com acabamento liso, embora esteja presente neste segundo cenário, não se sobressai como um elemento visual ou estrutural da casa. Seu uso é restrito a ambientes internos, e sua finalidade é principalmente funcional,

atuando como um fechamento pontual em locais que demandam privacidade. Conforme citado no primeiro cenário, trata-se de um item comum em projetos residenciais e com pouca relevância no custo total da obra.

Optar por madeira lisa, juntamente com acessórios como batentes, dobradiças cromadas e fechaduras metálicas, atende ao padrão básico de acabamentos requerido em construções de alto padrão, porém não afeta diretamente a linguagem estética predominante do projeto. Por esse motivo, uma análise mais detalhada se torna desnecessária em comparação com outros elementos que desempenham um papel mais central na composição arquitetônica e no orçamento.

Em contrapartida, as esquadrias de alumínio com vidro, presentes tanto em janelas convencionais (Figura 46) quanto em aberturas do tipo piso a teto, desempenham um papel importante na criação do conforto visual e na integração entre os espaços internos e externos. As janelas tradicionais empregam esquadrias do tipo Maxim-AR com batentes variando de 3 a 14 cm, vedação feita com espuma de poliuretano e ferragens adequadas para assegurar a estanqueidade e a segurança.

Figura 46 – Janelas convencionais integrando espaços



Fonte: Archdaily (2020)

As esquadrias do piso ao teto, que se destacam na área social da casa (Figura 47), são feitas com estruturas de alumínio resistente e vidro temperado

de 10 mm, proporcionando transparência, leveza e uma conexão visual com a paisagem externa. Essas aberturas ampliadas demandam mais cuidado tanto na instalação quanto na seleção dos materiais, fazendo com que seu custo seja mais alto do que o de janelas tradicionais, além de afetarem consideravelmente a estética e o custo da obra.

Figura 47 – Esquadrias de piso a teto



Fonte: Archdaily (2020)

As bancadas da residência seguem a mesma lógica formal e material das outras estruturas: são moldadas no local em concreto armado, com acabamento convencional e dimensões ajustadas para atender à função de cada ambiente. As bancadas dos banheiros têm 6 cm de espessura e se integram visualmente às paredes de concreto aparente, o que reforça a ideia de unidade material e formal do projeto. Essa opção dispensa revestimentos extras, diminuindo gastos com materiais de acabamento e favorecendo uma estética minimalista e harmoniosa.

Para a execução dessas bancadas, são necessários formas reutilizáveis de madeira, argamassa de regularização, selantes e armaduras metálicas (aço CA-50, bitola 10 mm), além da instalação de cuba de embutir em louça branca e torneira cromada de bica baixa. Trata-se de uma solução que combina durabilidade e resistência com sobriedade estética, dispensando adornos ou texturas. O resultado final depende diretamente da mão de obra especializada, essencial tanto na fase de moldagem quanto nos acabamentos e instalações hidráulicas, constituindo um dos elementos mais significativos do orçamento nesses contextos.

Na cozinha, a bancada também é feita de concreto armado (Figura 48), com uma espessura maior — 8 cm — para assegurar robustez e resistência adequadas ao uso intensivo do ambiente. A superfície preserva um acabamento visível e linear, possibilitando uma integração visual com o restante da casa e destacando o estilo industrial-contemporâneo do projeto. A cuba de embutir em aço inoxidável de tamanho médio e a torneira cromada com tubo móvel acrescentam funcionalidade à bancada, mantendo a estética minimalista.

Figura 48 – Bancadas de concreto armado



Fonte: Archdaily (2020)

Com a definição dos sistemas construtivos e materiais utilizados neste segundo exemplo hipotético, foi viável elaborar uma estimativa do custo total da construção. A Tabela 9 exhibe os valores unitários de cada componente empregado, ao passo que a Tabela 10 utiliza essas referências para as quantidades previstas para a residência modelo de 280 m², resultando no valor final estimado de R\$ 150.132,54.

Tabela 9 - Tabela comparativa de custo unitário dos itens (2º cenário)

Item (principal)	Subitem	Qtd.	Unidade	Preço unitário (R\$)	Custo total (R\$)
Revestimento cimentício (piso)	Revestimento Cimentício (Piso Cimentado, traço 1:3, acabamento liso, espessura 2,0 cm)	1	m ²	R\$ 47,35	R\$ 47,35
	Massa Niveladora (Massa Acrílica para superfícies internas e externas)	0,67	Kg/m ²	R\$ 8,63	R\$ 5,75

	Mão de obra (pedreiro)	1	Hr/m²	R\$ 13,68	R\$ 17,10
	Mão de obra (Servente com Encargos Complementares)	3	Hr/m²	R\$ 9,69	R\$ 24,23
	Total por m²:				R\$ 94,43
Concreto póldo (paredes)	Parede de concreto	1	m²	R\$ 115,98	R\$ 115,98
	Selante Acrílico para Concreto	1,00	m²	R\$ 4,45	R\$ 4,45
	Mão de obra (Pedreiro com Encargos Complementares)	1	Hr/m²	R\$ 13,68	R\$ 17,10
	Mão de obra (Servente com Encargos Complementares)	3	Hr/m²	R\$ 9,69	R\$ 24,23
	Total por m²:				R\$ 161,76
Porta de madeira com acabamento liso (esquadrias)	Porta de Madeira Compensada Lisa para Pintura (80x210x3,5 cm)	1	Unidade	R\$ 57,33	R\$ 57,33
	Batente (Aduela) de Madeira para Porta (13x3 cm)	1	Unidade	R\$ 101,00	R\$ 101,00
	Alizar/Guarnição de Madeira (5x2 cm)	10	m	R\$ 4,24	R\$ 42,40
	Dobradiça de Latão Cromado (3"x3") com Anéis	3	Unidade	R\$ 17,33	R\$ 51,99
	Fechadura de Embutir com Maçaneta e Espelho em Metal Cromado	1	Unidade	R\$ 29,40	R\$ 29,40
	Mão de obra (Carpinteiro de Esquadrias com Encargos Complementares)	2	Hr/m²	R\$ 13,68	R\$ 27,36
	Mão de obra (Servente com Encargos Complementares)	1	Hr/m²	R\$ 9,69	R\$ 9,69
	Total por unidade:				R\$ 319,17
Esquadria de alumínio com vidro - janela convencional (esquadrias)	Esquadria de Alumínio tipo Maxim-AR, batente/Requadro 3 a 14cm	1,44	m²	R\$ 477,48	R\$ 687,57
	Guarnição de alumínio	1	Unidade	R\$ 21,83	R\$ 21,83
	Instalação de Vidro Liso Incolor, em Esquadria de Alumínio	2,0736	m²	R\$ 447,83	R\$ 928,62
	Vedantes (Espuma de Poliuretano para vedação de esquadrias)	0,144	Un por m²	R\$ 25,00	R\$ 3,60

	Ferragens (Fechadura, puxador e acessórios para esquadrias de alumínio)	1	Unidade	R\$ 50,00	R\$ 50,00
	Mão de obra (Instalação de Esquadrias de Alumínio com Vidro)	1	Hr/m²	R\$ 150,00	R\$ 150,00
	Total por unidade:				R\$ 1.841,62
Esquadria de alumínio com vidro - piso a teto (esquadrias)	Esquadria de Alumínio tipo Maxim-AR, batente/Requadro 3 a 14cm	4,86	m²	R\$ 592,51	R\$ 2.879,60
	Vidro temperado 10 mm (incolor)	4,86	m²	R\$ 447,83	R\$ 2.176,45
	Porta de Vidro Temperado Incolor 10 mm	1,29	m²	R\$ 447,83	R\$ 577,70
	Visor em alumínio com vidro temperado 10 mm	4,86	m²	R\$ 397,39	R\$ 1.931,32
	Mão de obra (instalação de esquadrias)	5	Hr/m²	R\$ 50,00	R\$ 243,00
	Total por unidade:				R\$ 7.808,07
Bancada de concreto (banheiro)	Concreto Moldado In Loco, Acabamento Convencional, Espessura 6 cm, armado	1	m²	R\$ 109,04	R\$ 109,04
	Forma de Madeira para Concreto, reutilizável	1	m²	R\$ 19,98	R\$ 19,98
	Cuba de Embutir Retangular em Louça Branca 35,5x48x17cm	1	Unidade	R\$ 138,99	R\$ 138,99
	Torneira de Mesa para Lavatório, Bica Baixa, cromada	1	Unidade	R\$ 112,13	R\$ 112,13
	Engate Flexível em Plástico Branco, 1/2" x 30 cm	1	Unidade	R\$ 13,36	R\$ 13,36
	Aço CA-50 para Armadura, Bitola 10 mm	8	Kg/m²	R\$ 5,50	R\$ 44,00
	Argamassa de Regularização e Acabamento	1	m²	R\$ 25,00	R\$ 25,00
	Mão de obra (Carpinteiro de Formas com Encargos Complementares)	1	Hr/m²	R\$ 19,98	R\$ 19,98
	Mão de obra (Servente com Encargos Complementares)	2	Hr/m²	R\$ 16,43	R\$ 32,86

	Mão de obra (Instalação de Cuba de Embutir com Válvula e Sifão)	1	Unidade	R\$ 50,00	R\$ 50,00
	Total por unidade:				R\$ 515,34
Bancada de concreto (cozinha)	Concreto Moldado In Loco, Acabamento Convencional, Espessura 8 cm, armado	1	m²	R\$ 95,90	R\$ 95,90
	Forma de Madeira para Concreto, reutilizável	1	m²	R\$ 19,98	R\$ 19,98
	Cuba de Embutir Retangular de Aço Inoxidável (46 x 30 x 12 cm)	1	Unidade	R\$ 226,86	R\$ 226,86
	Torneira Cromada Tubo Móvel, de Mesa, 1/2" ou 3/4"	1	Unidade	R\$ 112,13	R\$ 112,13
	Engate Flexível em Plástico Branco, 1/2" x 30 cm	1	Unidade	R\$ 13,36	R\$ 13,36
	Aço CA-50 para Armadura, Bitola 10 mm	10	Kg/m²	R\$ 5,50	R\$ 55,00
	Argamassa de Regularização e Acabamento	1	m²	R\$ 25,00	R\$ 25,00
	Mão de obra (Carpinteiro de Formas com Encargos Complementares)	1	Hr/m²	R\$ 19,98	R\$ 19,98
	Mão de obra (Instalação de Cuba de Embutir com Válvula e Sifão)	1	Unidade	R\$ 50,00	R\$ 50,00
	Mão de obra (Servente com Encargos Complementares)	2	Hr/m²	R\$ 16,43	R\$ 32,86
	Total por unidade:				R\$ 651,07

Fonte: O autor, 2025

Tabela 10 - Tabela de custo associado as quantidades totais (2° cenário)

Item (principal)	Subitem	Quantidade	Unidade	Preço unitário (R\$)	Custo total (R\$)
PISO	Revestimento Cimentício (Piso Cimentado, traço 1:3, acabamento liso, espessura 2,0 cm)	280	m²	R\$ 94,43	R\$ 26.440,40
PAREDES	Parede de concreto	475,2	m²	R\$ 161,76	R\$ 76.868,35
PORTAS	Porta de Madeira Compensada Lisa para Pintura (80x210x3,5 cm)	24	Unidade	R\$ 319,17	R\$ 7.660,08
JANELAS (convencional)	Esquadria de alumínio com vidro Vidro comum (incolor 4mm)	7	Unidade	R\$ 1.841,62	R\$ 12.891,34
JANELAS (piso a teto)	Vidro Temperado Incolor – 10 mm Vidro temperado 10 mm (incolor)	3	Unidade	R\$ 7.808,07	R\$ 23.424,21
BANCADAS + CUBA (banheiro)	Concreto Moldado In Loco, Acabamento Convencional, Espessura 6 cm, armado Cuba de Embutir Retangular em Louça Branca 35,5x48x17cm	3	Unidade	R\$ 515,34	R\$ 1.546,02
BANCADAS + CUBA (cozinha)	Concreto Moldado In Loco, Acabamento Convencional, Espessura 8 cm, armado Cuba de Embutir Retangular de Aço Inoxidável (46 x 30 x 12 cm)	2	Unidade	R\$ 651,07	R\$ 1.302,14
Total por unidade:					R\$ 150.132,54

Fonte: O autor, 2025

Esse resultado demonstra como uma estratégia arquitetônica que prioriza a otimização de materiais e a combinação de estrutura e acabamento pode levar a uma considerável redução nos custos da construção. Apesar de o concreto aparente e os pisos cimentícios requererem mão de obra especializada e atenção técnica específica, sua utilização dispensa várias camadas de revestimento e acabamento, diminuindo as etapas da construção e focando esforços em sistemas eficientes e enxutos.

O projeto analisado comprova que é viável preservar um alto padrão estético e construtivo, mesmo com um repertório material limitado, contanto que as escolhas sejam fundamentadas na coerência entre forma, função e viabilidade econômica.

Apesar de menos elaborado que o primeiro cenário, o resultado final expressa sofisticação por meio da simplicidade formal, autenticidade dos materiais e precisão na execução. Dessa forma, essa estratégia se apresenta como uma opção viável para incorporadores e arquitetos em busca de soluções de alto padrão com maior rentabilidade financeira.

5.4 Análise comparativa entre os cenários

A avaliação dos dois cenários hipotéticos propostos possibilitou constatar, de forma concreta, como as decisões arquitetônicas influenciam diretamente o custo final de uma construção residencial de alto padrão. Apesar de ambos os exemplares terem sido concebidos com base na mesma estrutura construtiva — levando em conta área equivalente, número aproximado de ambientes e parâmetros topográficos semelhantes —, as escolhas de projeto, principalmente no que diz respeito à linguagem estética e à utilização de materiais, resultaram em orçamentos consideravelmente diferentes.

O primeiro cenário, caracterizado por uma arquitetura contemporânea de caráter ostensivo, com acabamentos sofisticados e detalhes visuais elaborados, teve um custo estimado de R\$ 224.721,40. O segundo modelo, fundamentado na racionalidade formal e material com base na obra de Luciano Kruk, obteve um orçamento final de R\$ 150.132,54, o que representa uma diferença de R\$ 74.588,86 em relação ao primeiro.

Esse contraste demonstra que o “luxo” na arquitetura pode ser entendido de várias maneiras. Um dos projetos investe em revestimentos sofisticados, pedras polidas e esquadrias de alto custo como símbolo de status, enquanto o outro busca na coerência construtiva e na honestidade dos materiais sua sofisticação, alcançando uma redução orçamentária considerável sem prejudicar a qualidade final do espaço.

Em resumo, a comparação confirma a hipótese principal deste estudo: é viável criar empreendimentos residenciais de alto padrão com estratégias de projeto que

priorizem a viabilidade econômica, desde que haja intencionalidade e domínio técnico nas escolhas arquitetônicas.

6 CONCLUSÕES

O estudo realizado durante este trabalho procurou responder à seguinte pergunta orientadora: é viável implementar práticas de baixo custo construtivo na edificação de residências de alto padrão, preservando a qualidade do empreendimento?

A partir da análise teórica, dos dados empíricos coletados e da comparação entre dois cenários simulados, a hipótese inicialmente proposta foi confirmada: sim, é possível alinhar estratégias de construção mais econômicas à manutenção de padrões estéticos e qualitativos exigidos pelo mercado de luxo.

Como demonstrado nos capítulos anteriores, a ideia de "alto padrão" na arquitetura residencial não se limita apenas ao uso de materiais caros ou a soluções técnicas avançadas. O estudo das tendências arquitetônicas e entrevistas com profissionais do setor revelaram que aspectos como singularidade, coerência estética, funcionalidade e autenticidade são tão ou mais apreciados do que simplesmente acumular revestimentos ou acabamentos de luxo.

A análise comparativa dos dois cenários — um projeto fundamentado em uma arquitetura contemporânea de linguagem ostentativa e outro inspirado na obra brutalista de Luciano Kruk — demonstrou, por meio de números, como as decisões arquitetônicas afetam diretamente o custo total da construção. O primeiro cenário teve um custo estimado de R\$ 224.721,40, enquanto o segundo, mais racional e minimalista, totalizou R\$ 150.132,54, demonstrando uma economia de R\$ 74.588,86.

Essa diferença significativa no orçamento não indica uma redução na qualidade, mas uma alteração na abordagem do projeto. O projeto mais econômico usou menos revestimentos e optou por expor os materiais de forma transparente, resultando em uma estética sofisticada e condizente com as expectativas do público de alto padrão.

Portanto, é possível concluir que a arquitetura de luxo pode e deve ser repensada com base na viabilidade econômica e na inovação criativa. Como demonstrado ao longo desta pesquisa, o verdadeiro desafio não reside apenas na

seleção de materiais ou técnicas, mas na habilidade do arquiteto de fazer escolhas que sejam estéticas, economicamente viáveis e conscientes.

Assim, acredita-se que este estudo possa enriquecer o debate acadêmico e profissional ao apontar possíveis caminhos para tornar a arquitetura de alto padrão mais acessível economicamente, mantendo a qualidade e a expressividade estética.

Embora haja muitos debates sobre o assunto, este trabalho procura fornecer reflexões práticas e teóricas que possam inspirar novos projetos e estratégias construtivas. Os resultados apresentados são esperados para servir como base para pesquisas futuras e auxiliar profissionais do setor a buscar soluções mais acessíveis, coerentes e em sintonia com as demandas do mercado atual.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, E. L. G. **Estudo da influência de fatores de produtividade no aumento do custo e do prazo em obras de construção civil**. Brasília: Universidade de Brasília, 2015. Disponível em: <https://bdm.unb.br/handle/10483/12359>. Acesso em: 3 set. 2024.
- ANDO, Tadao. **Tadao Ando: Complete Works 1975–2012**. Colônia: Taschen, 2012.
- BERNARDES, C. *et al.* **Qualidade e o custo das não-conformidades em obras de construção civil**. SECOVI-SP. São Paulo: Pini, 1998.
- BEUREN, I. M.; FLORIANI, R.; HEIN, N. **Indicadores de inovação nas empresas de construção civil de Santa Catarina que aderiram ao Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat**. Perspectivas em Gestão & Conhecimento, 2014. Disponível em: <http://www.periodicos.ufpb.br/index.php/pgc/article/download/16858/10832>. Acesso em: 2 set. 2024.
- BLOCO ARQUITETURA. **Residências contemporâneas**. Disponível em: <https://www.bloco.arq.br/sobre/>. Acesso em: 27 maio 2025.
- BRANQUINHO, R. **Custo e qualidade: um estudo sobre a importância do planejamento na construção civil**. COORDENAÇÃO, 2016. Disponível em: http://www.portalcatalao.com/painel_clientes/cesuc/painel/arquivos/upload/temp/05d26db8a60a4b4b6ccfab8d858771e2.pdf#page=38. Acesso em: 2 set. 2024.
- BRUAND, Yves. **Arquitetura contemporânea no Brasil**. 5. ed. São Paulo: Perspectiva, 2018.
- CAMPO BAEZA, Alberto. **The built idea**. Lausanne: Birkhäuser, 2020.
- CARVALHO, L. P. P. **Arquitetura de Grife: profissionais e práticas contemporâneas**. Lorena Petrovich Pereira de Carvalho. – 1. ed. – Natal: EDUFRN, 2021.
- CONDELLO, Annette. **The architecture of luxury**. [S.l.]: Routledge, 2014. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/280886546_The_Architecture_of_Luxury. Acesso em: 26 maio 2025.
- COLQUHOUN, Alan. **Arquitetura moderna**. Tradução de Rafael Arantes. São Paulo: Cosac Naify, 2009.
- COSTA, C. A. **Competitividade Sistêmica na Construção Civil: a contribuição efetiva dos sistemas de gestão da qualidade (NBR ISO 9001:2000)**. Tese de Mestrado, UFSC, Florianópolis, SC, Brasil, 2003

COTS, M. **6 Características dos Imóveis de Luxo**. Portal Eletrônico do Ei Imóvel. Disponível em: <https://www.eiimovel.com.br>. Acesso em: 12 maio 2024.

D'ALMEIDA, T. **Moda e seu passado pela filosofia**. Revista Limiar, 2022. Disponível em: <https://periodicos.unifesp.br/index.php/limiar/article/download/15752/11170>. Acesso em: 23 set. 2024.

FERREIRA, L. S. S. MENDES, Y. M. ALVES, J. H. G. **Impacto do BIM na construção civil: Estudo bibliográfico**. Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento. Ano 05, Ed. 12, Vol. 09, pp. 05-23. Dezembro de 2020. ISSN: 2448-0959, Disponível em: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/engenharia-civil/bim-na-construcao>. Acesso em: 23 set. 2024.

FRAMPTON, Kenneth. **História crítica da arquitetura moderna**. Tradução de Helena Araujo e Maria Cecília Loschiavo dos Santos. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

FIGUEIREDO, D. L. M. **Diagnóstico da Implementação de Sistemas de Gestão da Qualidade em Empresas Construtoras e seus Reflexos na Gerência de Materiais de Construção**. Programa de pós-graduação em construção civil. 2006. 172p. Dissertação (Mestrado em Construção Civil) – Escola de Engenharia, Universidade Federal de Minas Gerais, 2006.

GONÇALVES, K. M.; BARBOSA, G. F. **Análise das variações do custo orçado e executado em uma obra de construção civil em Votuporanga**. Anais do UNIC, 2017. Disponível em: <https://periodicos.unifev.edu.br/index.php/unic/article/download/1319/1141>. Acesso em: 2 set. 2024.

JQUIRIÇÁ, P. **Abertura estrutural como estratégia de projeto: O caso do projeto de Lacaton e Vassal para a Escola de Nantes**. Projedata, UFRN, 2015. Disponível em: <http://projedata.grupoprojetar.ct.ufrn.br/dspace/bitstream/handle/123456789/945/Co mu2.pdf?sequence=1>. Acesso em: 23 set. 2024.

JORDAN, R. Furneaux. **História da arquitetura no Ocidente**. Petrópolis: Vozes, 1985.

KLEIN, D. L. **Apostila do Curso de Patologia das Construções**. Porto Alegre, 1999 - 10º Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.

KOURY, Ana Paula. **João Vilanova Artigas e os significados do concreto no Brasil**. Revista *Arquitextos*, São Paulo, v. 15, n. 177.01, p. 1-17, 2015. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/278333774_Joao_Vilanova_Artigas_and_the_meanings_of_concrete_in_Brazil. Acesso em: 26 maio 2025.

KRUK, Luciano. **Residência 10**. *ArchDaily Brasil*. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/922913/residencia-10-luciano-kruk>. Acesso em: 27 maio 2025.

LAMAS, José Manuel Simões. **A poética do espaço doméstico modernista: Casa Farnsworth**. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, 2001. Tese (Doutorado em Arquitetura).

LE CORBUSIER. **Por uma arquitetura**. Tradução de José Geraldo Couto. São Paulo: Martins Fontes, 1997. (Original publicado em 1923).

LEITÃO, L., & LACERDA, N. (2016). **O espaço na geografia e o espaço da arquitetura: reflexões epistemológicas**. Cadernos Metrôpole, 18(37), 803–822. Recuperado de: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/2236-9996.2016-3709>. Acesso em: 12 maio 2024.

LIPOVETSKY, G.; ROUX, E. **O luxo eterno**: da idade do sagrado ao tempo das marcas. São Paulo: Companhia das Letras, 2005.

LOPES. **Apartamentos de luxo**: Principais características e motivos para comprar. Portal Eletrônico da Imobiliária Lopes. Disponível em: <https://www.lopes.com.br>. Acesso em: 12 maio 2024.

LOOS, Adolf. **Ornamento e crime**. In: ALMEIDA, Germano (org.). Adolf Loos: Ornamento e crime e outros ensaios. São Paulo: Perspectiva, 2013

MALDONADO, M. C. **Usando O Luxo, Consumindo O Espaço**: uma investigação sobre as relações entre espaço, consumo de moda e luxo. 2009. 149 f. Dissertação (Mestrado em Administração) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2009.

MARGOTTO, L. **Lições da arquitetura: leituras a partir de poéticas**. Universidade de São Paulo, 2016. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-01092016171845/publico/lucianomargotto.pdf>. Acesso em: 23 set. 2024.

MONTERRE. **10 características que definem um empreendimento de luxo**. Portal Eletrônico da Monterre Construtora. Disponível em: <https://www.monterre.com.br>. Acesso em: 12 maio 2024.

NOBRE, A. L. **Um em dois**: as casas do Butantã, de Paulo Mendes da Rocha. 2007. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.086/228>. Acesso em: 10 jun. 2024

NOGUEIRA, Arnaldo. **Arquitetura romana: entre engenharia e arte**. São Paulo: Editora Unesp, 2011.

OLIVEIRA, D. F. **Levantamento de causas de patologias na construção civil**. 2013. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/9971/1/monopoli10007893.pdf>. Acesso em: 2 set. 2024.

OLIVEIRA, E. N. T. **Custo da obra x qualidade: como o baixo custo pode afetar na qualidade da obra**. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em

Ciência e Tecnologia) – Universidade Federal Rural do Semiárido, Caraúbas, 2016. Disponível em: <https://repositorio.ufersa.edu.br/handle/prefix/3708>. Acesso em: 6 set. 2024.

OLIVEIRA, M. L. M.; MOSER, D. D. N.; AMARO, E. S. D. M. **Falta de produtividade: um estudo de caso à luz dos custos da qualidade**. Anais do V Simpósio de Engenharia de Produção do Centro Oeste, 2017. Disponível em: <http://dspace.sti.ufcg.edu.br:8080/xmlui/bitstream/handle/riufcg/30548/FALTA+DE+PRODUTIVIDADE+-+UM+ESTUDO+DE+CASO+%C3%81+LUZ+DOS+CUSTOS+DA+QUALIDADE+-+V+ANAIS+-+SIMEP+ARTIGO+2017.pdf?sequence=1>. Acesso em: 2 set. 2024.

POSSAN, E.; DEMOLINER, C. A. **Desempenho, durabilidade e vida útil das edificações: abordagem geral**. Revista técnico-científica, 2013. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Edna-Possan/publication/284712843_Desempenho_durabilidade_e_vida_util_das_edificacoes_abordagem_geral/links/59f761810f7e9b553ebee10d/Desempenho-durabilidade-e-vida-util-das-edificacoes-abordagem-geral.pdf. Acesso em: 2 set. 2024.

RIMMER, Scott. *The symbolic form of architecture: an investigation into its philosophical foundations and a discussion on the development of the perception of architectural form by modern theoreticians and symbolist architects*. Tese de Mestrado em Arquitetura. Alexandria, Virginia: Virginia Polytechnic Institute and State University, 1997.

RODRIGUES, Cristiane. **Cidade, monumentalidade e poder**. GEOgraphia, v. 3, n. 6, p. 42-52, 21 set. 2009. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/geographia/article/view/13410>. Acesso em: 26 maio 2025.

ROMÃO, C. S.; PEZZINI, C. **Arquitetura de status: Os paradigmas das tendências contemporâneas nos ambientes internos**. Faculdade Assis Gurgacz, 2019. Disponível em: <https://www2.fag.edu.br/professores/arquiteturaeurbanismo/TC%20CAUFAG/TC2019.2/38.CAROLINE%20SOUZA%20ROM%C3%83O/Artigo%20-%20TC%20Defesa%20Final%20-%20CAROLINE%20ROM%C3%83O.pdf>. Acesso em: 23 set. 2024.

SEGAWA, Hugo. **Arquiteturas no Brasil: 1900–1990**. 3. ed. São Paulo: Edusp, 2018.

SILVA, J. B. V. **Orçamentação e custo de obras civis**. Disponível em: http://www.ecivilnet.com/artigos/orcamentacao_custos_obras_civis_2.htm. Acesso em: 05 jun. 2024.

SOLOT, D. C. **A paixão do início na arquitetura de Paulo Mendes da Rocha**. 3º Seminário DOCOMOMO Brasil, São Paulo, de 8 a 11 de dezembro de 1999. Disponível em: http://www.docomomo.org.br/seminario%203%20pdfs/subtema_A2F/Denisesolot.pdf Acesso em: 10 jun. 2024

SOUSA, B. B.; MACHADO, A. F. **Luxo Sustentável em Contextos de Hotelaria e Turismo: Do diferencial competitivo à preocupação com a responsabilidade social**. International Journal of Marketing, 2018. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Bruno-Sousa-22/publication/329357704_Luxo_Sustentavel_em_Contextos_de_Hotelaria_e_Turismo_Do_diferencial_competitivo_a_preocupacao_com_a_responsabilidade_social/links/5c03b7ce45851523d1593e0b/Luxo-Sustentavel-em-Contextos-de-Hotelaria-e-Turismo-Do-diferencial-competitivo-a-preocupacao-com-a-responsabilidade-social.pdf. Acesso em: 23 set. 2024.

SOUZA, L. C. S. **Fatores internos e externos que afetam o comportamento de compra de imóveis residenciais de luxo em Fortaleza** (Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação em Administração). Fortaleza: UFC, 2012

SOUZA, M. C. F. **Re. Formar: Uma iniciativa de formação de arquitetura social e sustentável**. Insper, 2021. Disponível em: https://repositorio.insper.edu.br/bitstream/11224/3372/1/TCC_Marcella%20Cutrim.pdf. Acesso em: 23 set. 2024.

SOUTO DE MOURA, Eduardo. **Eduardo Souto de Moura**. Barcelona: Gustavo Gili, 2011.

TELES, C. H. dos S. **Impactos do Planejamento no Custo Final de Uma Obra**. 2006. 76 f. Trabalho de conclusão de curso (Graduação em Engenharia Civil) – Universidade Anhembi Morumbi, São Paulo.

THOMAZ, M. C. B.; NICOLETTI JR, A. **O custo da qualidade aplicado como ferramenta de gestão para empresas da construção civil**. Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 2018. Disponível em: <https://eventos.antac.org.br/index.php/entac/article/view/1713>. Acesso em: 2 set. 2024.

VIEIRA, E. J. **A contribuição das casas modernas para o ensino de projeto de arquitetura: uma interpretação do estudante na sua formação**. Dissertação de Mestrado, FAUUSP. São Paulo, 2006.

VILELA, Adalberto. **A casa na obra de João Filgueiras Lima, Lelé**. Revista Educação Gráfica, Bauru, v. 20, n. 3, p. 30-41, set./dez. 2016. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Adalberto_Vilela/publication/316897266_A_casa_na_obra_de_Joao_Filgueiras_Lima_Lele/links/5917343ea6fdcc963e855bc0/A-casa-na-obra-de-Joao-Filgueiras-Lima-Lele.pdf. Acesso em: 26 maio 2025.

ZEVI, B. **Saber ver a arquitetura**. Tradução: Maria Isabel Gaspar e Gaëtan Martins de Oliveira. 5ª edição. São Paulo, Martins Fontes, 1996.

ZEIN, R. V. **Arquitetura brasileira, escola paulista e a casa de Paulo Mendes da Rocha**. Dissertação de Mestrado. UFRGS. Porto Alegre, 2000.

APÊNDICE

1.1 Roteiro para entrevistas da pesquisa empírica.

ROTEIROS PARA ENTREVISTAS:			
ENGENHEIROS:		ARQUITETOS:	CORRETORES:
1	Como você descreveria o atual cenário da construção de luxo no Brasil?	Como você descreveria o atual cenário da arquitetura de luxo no Brasil?	Como você avalia a atual demanda por imóveis de alto padrão no mercado?
2	Quais são os materiais mais utilizados atualmente em projetos de alto padrão?	Quais são os materiais mais requisitados por seus clientes em projetos de alto padrão?	Que características os clientes de imóveis de luxo mais valorizam quando estão buscando uma nova residência?
3	Você já trabalhou em algum projeto onde foi necessário equilibrar luxo e orçamento restrito?	Você já teve experiências em que precisou encontrar alternativas mais baratas para esses materiais?	Em sua opinião, quais materiais ou acabamentos são mais frequentemente solicitados em imóveis de luxo?
4	Em sua experiência, quais técnicas construtivas mais têm se destacado em projetos de alto padrão?	Quais técnicas construtivas você considera mais adequadas para quem busca manter um padrão de luxo a baixo custo?	Você já encontrou clientes que buscavam imóveis de luxo, mas com um orçamento mais restrito?
5	Você acredita que algumas dessas técnicas podem ser aplicadas para reduzir custos sem comprometer a qualidade?	Na sua experiência, como o design pode influenciar o orçamento de uma obra sem comprometer o resultado final?	Em sua experiência, os clientes percebem alguma diferença significativa entre materiais de alto custo e opções mais econômicas?
6	Que desafios você costuma encontrar ao tentar conciliar custos reduzidos com alto padrão em uma construção?	Quais são os principais desafios ao tentar equilibrar a estética e a funcionalidade com um orçamento mais enxuto?	Quais são as técnicas construtivas ou materiais que, na sua opinião, poderiam oferecer uma boa relação custo-benefício para o mercado de luxo?
7	Quais soluções de engenharia você considera mais promissoras para melhorar a relação custo-benefício em imóveis de alto padrão?	Você já utilizou técnicas construtivas não convencionais para reduzir custos em um projeto?	Você já vendeu ou negociou imóveis que foram construídos com uma proposta de luxo a baixo custo?
8	Existem materiais que você considera subestimados ou pouco explorados, mas com potencial de reduzir custos?	Que tipos de materiais ou soluções você considera subestimados, mas que podem agregar valor a um projeto de luxo?	Como você vê a importância da personalização no mercado de imóveis de luxo?
9	Quais fatores você considera essenciais para manter a qualidade de uma obra, mesmo quando o orçamento é reduzido?	Que conselhos você daria para arquitetos que querem trabalhar com projetos de luxo, mas precisam manter o orçamento dentro de limites rígidos?	Em termos de localização, você acha que imóveis de alto padrão em áreas menos tradicionais do luxo têm uma boa aceitação no mercado?

10	Como o gerenciamento de fornecedores influencia os custos de materiais e o cronograma da obra?	Qual é a importância da escolha de fornecedores na viabilização de um projeto de alto padrão a baixo custo?	Na sua visão, como a qualidade do acabamento influencia a percepção de luxo e valor de um imóvel?
11	Que conselhos você daria para quem busca reduzir os custos em construções de alto padrão sem sacrificar a qualidade?	Que conselhos você daria para quem busca reduzir os custos em projetos de alto padrão sem sacrificar a qualidade?	Que conselhos você daria para quem está interessado em investir em imóveis de luxo, mas busca alternativas mais econômicas?