

UNIREDENTOR
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Júlia Mansur Bittencourt

COEXISTIR
UM NOVO ESTILO DE VIDA COLABORATIVO NO AMBIENTE DE
TRABALHO E MORADIA, EM ITAPERUNA-RJ

Itaperuna-RJ
2020

JÚLIA MANSUR BITTENCOURT

**COEXISTIR
UM NOVO ESTILO DE VIDA COLABORATIVO NO AMBIENTE DE TRABALHO E
MORADIA, EM ITAPERUNA-RJ**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Redentor – Itaperuna, Rio de Janeiro, como requisito parcial para a obtenção do título de Graduação em Arquitetura e Urbanismo.

Professor da Disciplina: Prof DSc. Yuri Torres

Orientador: Alcimar Silveira, Me.

Itaperuna-RJ
2020

RESUMO

Nos últimos cinco anos, o número de polos universitários e escolas técnicas a nível de graduação (bacharelado e licenciatura) vem crescendo na cidade de Itaperuna-Rj, aumentando a concentração do público jovem-adulto e fomentando a economia da mesma. Porém, a cidade não explora seu potencial para reter esse público, visto que o número de egressos tem crescido igualmente ao declínio da oferta de empregos, e o alto valor de compra/aluguel de imóveis implicam na impossibilidade desses jovens de se fixarem no município. A nível mundial e não só em Itaperuna, na década atual, muitos desses recém-formados saem das casas de seus pais não necessariamente em busca de constituírem família, mas sim, de uma independência econômica, autonomia, autoconhecimento e trocas de experiências, em um estilo de vida moderno e urbano, visando a colaboração e o compartilhamento tanto da moradia quanto do local de trabalho. Propondo a explorar o empreendedorismo do profissional emergente destas instituições locais, a proposta é incluir na cidade de Itaperuna uma estrutura ainda inexistente (aplicando o *Coworking*) -, e ofertando espaço de moradia compartilhada (*Coliving*), o que propicia a independência não experimentada por aqueles que antes permaneceram em seus lares para estudar.

Palavras-chave: *Coliving*; *Coworking*; Compartilhamento; Economia; Jovens.

ABSTRACT

In the last five years, the number of university centers and technical schools at undergraduate level (bachelor's degree and bachelor's degree) has been growing in the city of Itaperuna-Rj, increasing the concentration of the young-adult public and fostering the economy of the same. However, the city does not exploit its potential to retain this public, since the number of graduates has also grown to the decline in the supply of jobs, and the high value of buying / renting real estate imply the impossibility of these young people to settle in the municipality. Worldwide and not only in Itaperuna, in the current decade, many of these recent graduates leave their parents' homes not necessarily in search of constituting a family, but rather an economic independence, autonomy, self-knowledge and exchanges of experiences, in a modern and urban lifestyle, aiming at collaboration and sharing of both housing and the workplace. Proposing to explore the entrepreneurship of the emerging professional of these local institutions, the proposal is to include in the city of Itaperuna a structure still non-existent (applying Coworking) -, and offering shared housing space (Coliving), which provides independence not experienced by those who previously remained in their homes to study.

Keywords: Coliving; Coworking; Sharing; Economy; Young.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	12
2. PROBLEMÁTICA.....	12
3. JUSTIFICATIVA.....	16
3.1. OS CONCEITOS DE COWORKING E COLIVING ATRELADOS ÀS MUDANÇAS NO MERCADO DE TRABALHO E NO COMPORTAMENTO SOCIAL.....	17
3.2. OS MODELOS DE MORADIA E TRABALHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO X OS SERVIÇOS OFERECIDOS PELO COLIVING E COWORKING	19
4. PÚBLICO ALVO.....	31
5. OBJETIVOS	32
4.1. OBJETIVOS GERAIS.....	32
4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	33
6. ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	33
5.1. LOCALIZAÇÃO DO TERRENO	33
5.2. ASPECTOS FÍSICOS	34
5.3. ASPECTOS CLIMÁTICOS, VEGETAÇÃO E CORPO HÍDRICO	36
5.4. ENTORNO IMEDIATO.....	37
5.5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	43
7. VISITAS TÉCNICAS	44
7.1. WEWORK	45
7.2. NEX COWORKING RIO	49
7.3. ANÁLISE TÉCNICA E COMPARATIVA DAS VISITAS TÉCNICAS	55
8. REFERÊNCIAS PROJETUAIS	56
5.6. GAP HOUSE - SEONGNAM, CORÉIA DO SUL	57
5.7. HIT 3 - BUENOS AIRES, ARGENTINA.....	61
5.8. AMATA – SÃO PAULO, BRASIL	66
5.9. ENERGY LIVING - MEDELLÍN, COLÔMBIA.....	66
9. LEGISLAÇÃO	70

10.1.	PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO	70
10.2.	ACESSIBILIDADE	70
10.3.	COMBATE E PREVENÇÃO À INCÊNDIO.....	71
10.4.	CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE ITAPERUNA 71	
10.	PROGRAMA BÁSICO DE NECESSIDADES.....	75
11.	CONCEITO E CONCEPÇÃO FORMAL	76
	BIBLIOGRAFIA	77
	ANEXOS.....	79

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Brasileiros com ensino superior completo X Ocupações, no Brasil	13
Gráfico 2. Quantitativo de graduados anualmente em Itaperuna-Rj.....	13
Gráfico 3. Questionário de pesquisa Perfil 1 – Questão 6: Ao se formar, pretende: .	14
Gráfico 4. Questionário de pesquisa Perfil 2– Questão 6: Ao se formar pretende: ...	14
Gráfico 5. Questionário de pesquisa Perfil 3 – Questão 6: Ao se formar pretende: ..	15
Gráfico 6. Questionário de pesquisa Perfil 2 – Questão 4: Em Itaperuna mora em: .	16
Gráfico 7. Questionário de pesquisa Perfil 2 – Questão 5: Você considera alto o valor da moradia de aluguel para o seu orçamento?	16
Gráfico 8. Questionário de pesquisa Perfil 2 – Questão 3: O custo de vida em Itaperuna é caro em comparação com o da sua cidade natal?	16
Gráfico 9. Somatório das respostas dos Questionários de pesquisa Perfil 1, 2, 3 e 4 – Questão em comum – de 01 a 05, qual seria o seu interesse em alugar um quarto/apartamento em um espaço de moradia compartilhada? (total de 162 participantes)	32
Gráfico 10. Somatório das respostas dos Questionários de pesquisa Perfil 1, 2, 3 e 4 – Questão em comum – De 01 a 05 qual seria o seu interesse em alugar um ponto de trabalho (mesa ou sala) onde existam outros profissionais com o mesmo perfil emergente? (total de	32

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Preço do plano ilimitado - Nex Coworking Rio.....	29
Tabela 2. Preços escritórios privativos - Nex Coworking Rio.	29
Tabela 3. Preços dos espaços para eventos - Nex Coworking Rio.....	29
Tabela 4. Preços das salas de reunião - Nex Coworking Rio.....	29

Tabela 5. Síntese dos parâmetros urbanísticos por zona - Itaperuna, RJ.....	70
Tabela 6. Programa de necessidades.....	75

ÍNDICE DE IMAGENS

Imagem 1. Sættedammen, Hillerød, Dinamarca	17
Imagem 2. Salário médio mensal dos trabalhadores formais - Itaperuna, RJ	19
Imagem 3. Análise espacial de apartamento de 01 quarto, Centro – Itaperuna, RJ	20
Imagem 4. Análise espacial de apartamento de 02 quartos, Centro – Itaperuna, RJ	21
Imagem 5. Análise espacial de apartamento de 03 quartos, Centro – Itaperuna, RJ	22
Imagem 6. Análise espacial de ponto comercial, Centro – Itaperuna, RJ	23
Imagem 7. <i>Studios</i> compartilhados de <i>Coliving</i> da Uliving Rio.....	24
Imagem 8. Apartamentos de 2 quartos de <i>Coliving</i> da Uliving Rio.....	25
Imagem 9. <i>Studios</i> Individuais de <i>Coliving</i> da Uliving Rio.....	26
Imagem 10. Cozinha + sala de refeição compartilhada na Uliving Rio.....	27
Imagem 11. Cozinha + sala de refeição compartilhada na Uliving Rio.....	27
Imagem 12. Sala de estar compartilhada na Uliving Rio.....	27
Imagem 13. Sala de Jogos na Uliving Rio.....	27
Imagem 14. Planta baixa de layout da Nex Coworking Rio e ambientes de trabalho.	28
Imagem 15. Ambientes internos da empresa Nex Coworking Rio.	29
Imagem 16. Mapa de Itaperuna-Rj com terreno em contexto urbano.	34
Imagem 17. Testada do terreno com a Rua José Egídio Tinoco, Itaperuna-RJ.....	35
Imagem 18. Testada do terreno com a Rua Maria Viana Sobral, Itaperuna-RJ.....	35
Imagem 19. Terreno identificado na quadra.....	35
Imagem 20. Caminho do Sol e direção dos ventos no terreno.....	36
Imagem 21. Vegetação e corpo hídrico.....	36

Imagem 22. Zoneamento da área urbana da sede Municipal – Itaperuna, RJ	37
Imagem 23. Usos e funções	38
Imagem 24. Cheios e vazios	39
Imagem 25. Sistema viário, acessos, fluxos e pontos de ônibus.	40
Imagem 26. Pontos Nodais	41
Imagem 27 Gabaritos	42
Imagem 28. Imagem aérea do terreno e levantamento fotográfico com pontos de visão.	43
Imagem 29. Localização da Nex Coworking Rio e WeWork Carioca – Rio de Janeiro, RJ.	44
Imagem 30. Vista aérea - localização dos serviços no entorno da WeWork Carioca.	45
Imagem 31. Vista aérea - implantação da WeWork Carioca com acessos e fluxos. .	46
Imagem 32. Vista aérea perspectivada - localização do Edifício da empresa WeWork Carioca	46
Imagem 33. Portaria do prédio da WeWork.	47
Imagem 34. Sala de reunião; sala privativa e banheiro da WeWork, respectivamente.	47
Imagem 35. Hall dos elevadores; cozinha coletiva; sofás e mesas da WeWork, respectivamente	47
Imagem 36. Cabine w.c. feminino; PNE e cabines telefônicas da WeWork, respectivamente.	48
Imagem 37. Área de convivência da WeWork.....	48
Imagem 38. Sala privativa para 40 pessoas e Terraço.	49
Imagem 39. Vista aérea Villa Aymoré e terreno da Nex Rio	49

Imagem 40. Vista aérea – implantação do edifício da Nex Rio.	50
Imagem 41. Vista aérea – croqui do esquema de acessos ao edifício Nex.	50
Imagem 42. Vista aérea - implantação da Nex Rio com fluxos.	51
Imagem 43. Subida da Villa Aymoré; área externa da Nex Rio e mobiliários área externa.	51
Imagem 44. Planta baixa de layout do térreo e ambientes internos da Nex Rio.	52
Imagem 45. Planta baixa de layout do 1º pavimento e ambientes internos da Nex Rio.....	53
Imagem 46. Planta baixa de layout do terraço e ambientes internos da Nex Rio	54
Imagem 47 Gap House.	57
Imagem 48. Planta baixa de implantação e térreo - Gap House.	58
Imagem 49. Planta baixa de pavimento tipo - Gap House.	59
Imagem 50. Circulações na planta baixa de pavimento tipo - Gap House.	59
Imagem 52. Tipologia dormitório – The Collective Old Oak	60
Imagem 51. Tipologia dormitório - Gap House.....	60
Imagem 53. Tipologia dormitório – Cine Teatro Presidente	61
Imagem 54. Edifício HIT 3.	61
Imagem 55. Composição da fachada com tubos metálicos - HIT 3.	62
Imagem 56. Cortes AA' e BB' - HIT 3	62
Imagem 57. Planta baixa de térreo e ambientes internos do edifício HIT 3.	63
Imagem 58. Planta baixa 1º e 2º pavimentos - HIT 3.	64
Imagem 59. Planta baixa 3º ao 6º pavimento - HIT 3.	64
Imagem 60. Planta baixa 7º pavimento - HIT 3.	
Imagem 61. Planta baixa 8º pavimento - HIT 3.	65
Imagem 62. Edifício AMATA	66

Imagem 63. Edifício Energy Living.	67
Imagem 64. Processo formal da Edificação: volumes – Energy Living.	67
Imagem 65. Processo formal da Edificação - orientação – Energy Living.....	68
Imagem 66. Esquema das vistas dos pavimentos - Energy Living.....	68
Imagem 67. 1- Pavimento orientação Norte-Sul; 2- Pavimento orientação Leste- Oeste; 3- Pavimento orientação 360º Energy Living.	69

1. INTRODUÇÃO

Ao final do séc. XX, o crescimento da cidade de Itaperuna-RJ se deu pela grande oferta de serviços na área da saúde e educação voltada para o nível superior.

Itaperuna possui uma população estimada, hoje (2020), pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), de 103.224 habitantes. De acordo com o Plano Municipal de Assistência Social de Itaperuna - PMASI (2016), há uma parcela da população flutuante contabilizada em 5.000 pessoas, devido a migração de estudantes. Isso se deve ao fato da cidade acomodar um polo estudantil consolidado (ainda em constante crescimento), fazendo com que este seja responsável pelo aumento do fluxo migratório para o município, tanto permanente, quanto *pendular*¹, principalmente do público jovem-adulto compreendido entre 18-34 anos de idade, que busca ingressar em uma universidade ou escola técnica, deslocando-se de suas cidades para encontrar esses serviços em Itaperuna-RJ.

A cidade tem potenciais a oferecer, porém, nota-se uma dispersão desses jovens profissionais para outras cidades, e o porquê de isso acontecer deu origem à uma questão: Por que não se fixar na cidade após a formação acadêmica? Com esta interrogativa, através de pesquisas de campo e questionários com o público alvo, foi possível verificar que o problema se encontra na dificuldade de se inserirem no mercado local de trabalho, e também não encontram ofertas rentáveis de moradia.

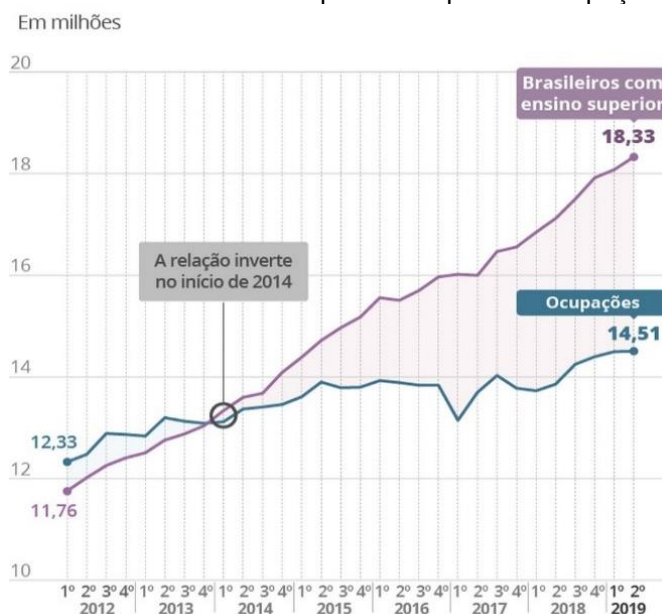
Portanto, para solucionar a problemática encontrada, é proposta a implantação de um edifício que traga de forma acessível e flexível moradia compartilhada (*Coliving*) e local de trabalho compartilhado (*Coworking*), que ofereça suporte rentável para iniciar uma vida profissional e independente.

2. PROBLEMÁTICA

No Brasil, o número de pessoas graduadas vem aumentando cada vez mais, e o país não tem conseguido suprir todos esses trabalhadores em empregos formais. (gráfico 1).

¹ Refere-se ao deslocamento diário de pessoas entre municípios distintos, para fins de trabalho e ou estudo = movimento pendular.

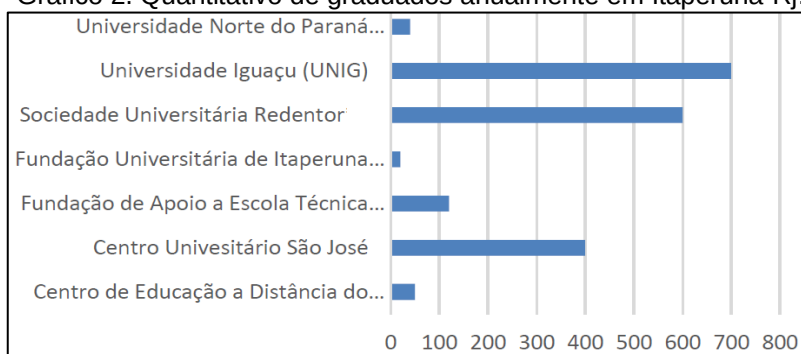
Gráfico 1. Brasileiros com ensino superior completo X Ocupações, no Brasil



Fonte: www.g1.globo.com (2020)

Em Itaperuna-RJ não é diferente. Com essa crescente busca por qualificação profissional e grande oferta de formação local, se fixar na cidade vem se tornando uma opção tentadora. Porém, não foram pensadas estratégias para a inserção deste público no mercado de trabalho, principalmente de trabalhadores autônomos. Anualmente na cidade de Itaperuna (incluindo apenas instituições que oferecem cursos a nível de graduação – bacharelado e licenciatura), o número de formados no ensino superior chega a quase 2.000 pessoas (Gráfico 2).

Gráfico 2. Quantitativo de graduados anualmente em Itaperuna-Rj.



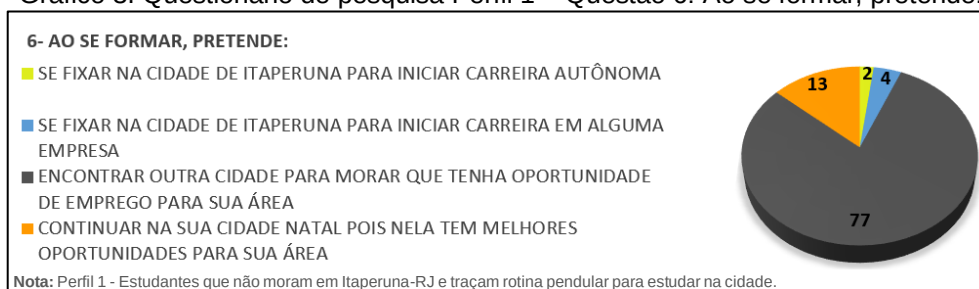
Fonte: Trabalho de Conclusão de Curso – Ímã Coworking

As Instituições de Ensino Superior, mesmo que hoje em dia, ainda estão muito focadas na preparação do aluno para o mercado, porém, se restringem apenas ao emprego formal. De acordo com os dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) 2019, as pessoas que mais sofrem com o desemprego no Brasil são as de 18 a 39 anos (em média a idade do perfil egresso está entre 22 a 25 anos). Muitos

fatores estão envolvidos no porquê desta questão, além da crise econômica. Das áreas de formação acadêmica, as que ainda estão em alta no mercado são as da administração, pois os recém-formados ocupam vagas que não eram ocupadas por alguém com nível superior. Os egressos em cursos técnicos também encontram dificuldades na inserção no mercado de trabalho devido à um preconceito das empresas em relação a este tipo de formação.

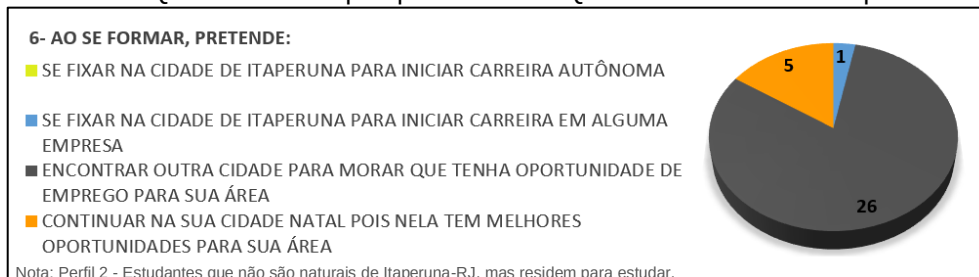
Para este estudo de caso foi utilizado como metodologia de pesquisa a aplicação de questionários elaborados pela Autora (2019), disponibilizado em plataformas digitais e divulgados em redes sociais, voltados para quatro casos diferentes do público: Perfil 1 - Estudantes que não moram em Itaperuna-RJ e traçam rotina pendular para estudar na cidade. Perfil 2 - Estudantes que não são naturais de Itaperuna-RJ, mas residem na cidade para estudar. Perfil 3 - Estudantes que estudam e são naturais de Itaperuna-RJ. Perfil 4 - Profissionais recém-formados em Itaperuna-RJ que já atuam no mercado de trabalho. A participação do público foi voluntária e anônima, oferecendo dados somente como Sexo, Idade, Curso de graduação e ano de formação superior. Através dos dados levantados, podemos confirmar que há falta de incentivo e consequente falta de inserção no mercado devido à baixa oferta de empregos para este perfil, e por isto, os mesmos buscam trabalho em outras cidades para melhores oportunidades de iniciar carreira profissional.

Gráfico 3. Questionário de pesquisa Perfil 1 – Questão 6: Ao se formar, pretende:



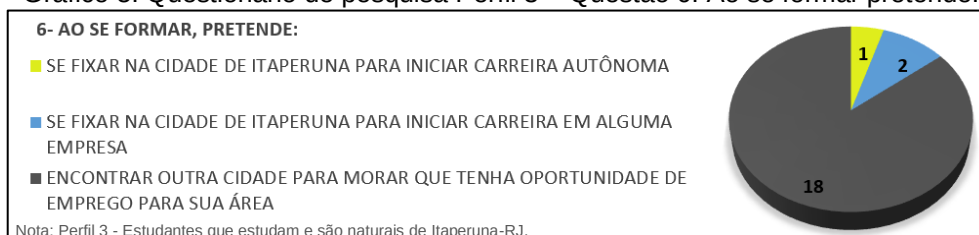
Fonte: Elaborado pelo autor através de dados dos questionários aplicados.

Gráfico 4. Questionário de pesquisa Perfil 2– Questão 6: Ao se formar pretende:



Fonte: Elaborado pelo autor através de dados dos questionários aplicados.

Gráfico 5. Questionário de pesquisa Perfil 3 – Questão 6: Ao se formar pretende:



Fonte: Elaborado pelo autor através de dados dos questionários aplicados.

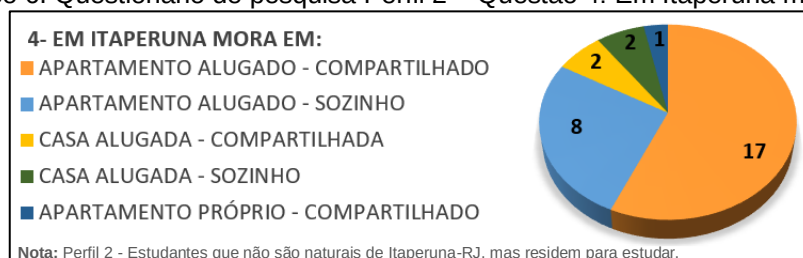
Outro motivo que impede os profissionais recém formados da Região Noroeste Fluminense de se fixarem na cidade de Itaperuna é a falta de infraestrutura e inflação nos preços das imobiliárias devido à alta demanda de busca por qualificação à curta distância. Isso ocorre a nível global, e esta questão tem sido levantada por acadêmicos e pela imprensa, por conta do alarde que vem causando os noticiários acerca da elevação significativa do preço dos imóveis. Alguns estudiosos do assunto consideram ser uma “bolha” imobiliária. De acordo com Lima Júnior (2011, p. 3), a evidência de bolha se dá porque “o preço dos imóveis residenciais está acima do seu valor justo. Valor não é atributo de qualquer bem, mas o preço justo equivale a um valor justo”.

Com os preços atuais, se contarmos os custos, as margens, a estrutura tradicional de funding, com financiamento à produção no SFH [Sistema Financeiro da Habitação], encontraremos taxas de retorno desequilibradas para a atratividade do real estate, nos padrões reconhecidos no mercado brasileiro (...) Se os preços estão acima do preço justo, há um valor sem lastro que está sendo comprado pelo mercado nesta conjuntura (Lima Júnior, 2011, p. 3-4).

A infraestrutura dos apartamentos ofertados em Itaperuna-RJ é incompatível com as necessidades do jovem profissional. Tratam-se de apartamentos voltados para arranjos familiares antigos e que acabam sendo improvisados para o perfil do público alvo, e por isso são muito caros e não possuem a qualidade esperada pelo recém-formado. Além da logística das imobiliárias exigir um fiador, ela oferece pouca ou quase nenhuma flexibilidade quanto ao tempo contratual, implicando na possibilidade do morador de se mudar de acordo com as suas necessidades.

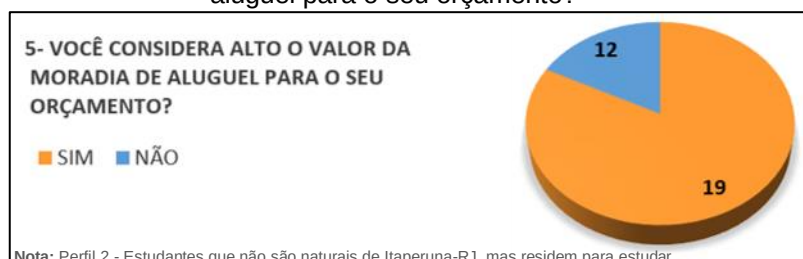
A maioria dos profissionais recém-formados em Itaperuna-RJ que atuam no mercado (de Itaperuna ou não) e os estudantes que não são naturais de Itaperuna e residem na cidade para estudar, moram em apartamentos alugados e compartilhados (Gráfico 7), e consideram alto o valor pago por mês de acordo com seus orçamentos (Gráfico 8) além de considerarem o custo de vida na cidade caro em relação ao das suas cidades Natas (Gráfico 9).

Gráfico 6. Questionário de pesquisa Perfil 2 – Questão 4: Em Itaperuna mora em:



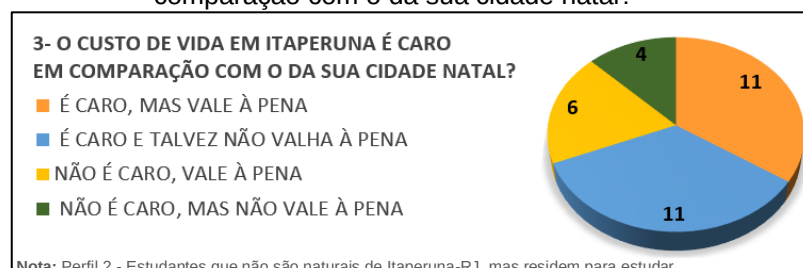
Fonte: Elaborado pelo autor através de dados dos questionários aplicados.

Gráfico 7. Questionário de pesquisa Perfil 2 – Questão 5: Você considera alto o valor da moradia de aluguel para o seu orçamento?



Fonte: Elaborado pelo autor através de dados dos questionários aplicados.

Gráfico 8. Questionário de pesquisa Perfil 2 – Questão 3: O custo de vida em Itaperuna é caro em comparação com o da sua cidade natal?



Fonte: Elaborado pelo autor através de dados dos questionários aplicados.

3. JUSTIFICATIVA

A intenção da proposta projetual não é a de criar um local onde as pessoas morem e trabalhem para o resto da vida. Em um edifício de uso misto com características mais sustentáveis, e com a aplicação dos conceitos de *Coliving* (moradia compartilhada) e *Coworking* (local de trabalho compartilhado), a função do *coliving* será a de oferecer suporte de moradia barata e compacta para os jovens que estão iniciando carreira profissional ou que desejam sair da casa dos pais para construir suas próprias vidas. Em paralelo a isto, os espaços de *coworking* funcionarão como um impulsionador para capacitar esses jovens tanto para irem em busca de novos horizontes, quanto para a própria cidade, possibilitando a inserção de um novo profissional mais bem qualificado no mercado local e trazendo a experiência de uma vida em comunidade.

3.1. OS CONCEITOS DE COWORKING E COLIVING ATRELADOS ÀS MUDANÇAS NO MERCADO DE TRABALHO E NO COMPORTAMENTO SOCIAL

O termo *Coworking* é relativamente novo – surgiu em 2005 –, porém, utiliza de conceitos antigos, como os espaços colaborativos e dinâmicas que incentivem novas práticas. Os espaços de *Coworking* oferecem modelos que atendem às necessidades, tendências e expectativas dos profissionais recém formados e autônomos, pois propiciam ambientes mais interativos e flexíveis, que além de terem uma administração simplificada, por serem geridos por terceiros, tem baixo custo devido ao compartilhamento do espaço físico e também do tempo de trabalho.

Ao contrário do *Coworking*, o conceito de *Coliving* surgiu há muitos anos atrás, de forma física, com o primeiro projeto de *Cohousing* (termo similar ao *Coliving*, que se refere ao compartilhamento de habitações), na Dinamarca, em 1972, com Sættedammen (Imagem 1) – uma comunidade composta por 35 famílias, cuja ideia era prosseguir com as moradias privadas, porém, dividir ambientes de convivência e atividades, como as áreas de cozinha e de serviços, com o intuito de estimular o relacionamento de vizinhança.

Imagem 1. Sættedammen, Hillerød, Dinamarca



Fonte: sættedammen.dk, 2017

Apesar de muito comparado às repúblicas estudantis e *hostels*, o *Coliving* é um pouco mais do que isso. Não é apenas abrigar de forma barata, e sim, um estilo de vida com senso de comunidade e compartilhamento.

O espaço na cidade está vivendo uma transformação, as noções tradicionais de espaço público e espaço privado estão erodindo sob a influência da economia compartilhada (MONTESANTI, 2016). Ao oferecer moradia mais acessível, muitos problemas são minimizados, pois o alto valor imobiliário é um dos grandes causadores da gentrificação e da segregação urbana. O preço do solo tem se tornado

gradativamente mais caro, o que torna o debate sobre o estilo de moradia cada vez mais relevante. Este cenário leva à reflexão de que, até onde vale à pena sustentar uma moradia própria, convencional e tradicional, com ambientes grandes e muitas vezes ociosos? É um desperdício de espaços.

Segundo Tramontano (1997), a partir de 1945, o padrão de família exemplar é demarcado pela cultura Norte Americana, representado por aquele no qual o homem trabalha e a mulher é dona de casa e dependente. Essa visão só muda a partir do momento em que a mulher se insere no mercado e pode decidir constituir ou não família.

A partir do século XVI, trazendo uma forma moderna e inovadora de viver, surgem então os casais sem filhos, casais homossexuais e famílias monoparentais, que são aquelas que coabitam sem necessariamente ter laços conjugais ou algum parentesco, apenas para compartilharem um espaço.

“Além disso, em anos recentes, esta tendência vem sendo acompanhada por uma alteração no perfil dos habitantes das cidades: mais e mais pessoas solteiras, jovens, profissionais, trabalhadores de escritório e estudantes preferem gastar maiores somas com o aluguel de um apartamento – cuja área é cada vez menor – situado nas áreas centrais das cidades, ao invés de submeterem-se a longos deslocamento diários em transportes coletivos, vivendo em bairros e subúrbios distantes, longe da vida noturna e do lazer urbano.” (TRAMONTANO, 1997, p. 04)

Muito conectados ao mundo virtual, os jovens *millenials*², como são chamados, têm se queixado paradoxalmente de solidão, e isso é facilmente compreensível quando se observa a quantidade de tempo que passam diante de computadores em ambientes isolados. (GREEN, 2017; TUMMERS, 2015)

Hoje em dia, com todo o crescimento das cidades e das mudanças ocorridas na modernidade, a vida dos indivíduos também foi mudando e se adaptando aos novos padrões existentes, vivendo ainda mais isolados em edifícios cada vez mais verticalizados e indiferentes. Segundo Bauman (2001), a individualização do ser é como uma corrosão da cidadania e da coletividade.

Resgatando o senso de coletividade, o surgimento dos espaços colaborativos vem ganhando força e conquistando microempreendedores e pessoas que ainda

² A geração Y, também chamada geração do milênio, geração da internet, ou milênicos (do inglês: Millennials) é um conceito em Sociologia que se refere à corte dos nascidos após o início da década de 1980 e até ao final da década de 1990, segundo alguns autores ela pode se estender até os primeiros anos dos anos 2000.

vivem sozinhas. Com essas transformações, esses grupos se preocupam menos com propriedades materiais, priorizando as novas experiências sobre o acúmulo de bens.

3.2. OS MODELOS DE MORADIA E TRABALHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO X OS SERVIÇOS OFERECIDOS PELO COLIVING E COWORKING

Diante dos conceitos apresentados anteriormente, foi feita uma pesquisa no mercado imobiliário de Itaperuna para avaliar os modelos de moradia e de local de trabalho ofertados na cidade, fazendo uma análise de qualidade espacial e também de seus aspectos econômicos – custo benefício. Com estes resultados, foi possível fazer uma crítica destes serviços oferecidos em comparação com os serviços oferecidos pelos modelos de *coliving* e *coworking* que serão adotados nesta proposta de projeto.

Para um melhor entendimento da qualidade espacial, foram elaboradas plantas baixas em croqui que representam num geral a tipologia de apartamento e de ponto comercial ofertados pelas imobiliárias de Itaperuna.

OBS.: Foram analisados apartamentos de 01, 02 e 03 quartos, com no máximo 02 banheiros. A pesquisa foi realizada no centro da cidade. Para análise dos serviços de *coliving* e *coworking*, foram utilizados como referência empreendimentos de outras cidades, pois em Itaperuna ainda não possui nenhum edifício que consiga compreender estes serviços nestas proporções.

Os espaços de *coliving* e *coworking* analisados estão inseridos em uma metrópole – Rio de Janeiro, onde o custo de vida é muito mais alto se comparado ao de Itaperuna, e o salário médio mensal da população é de 4,1 salários mínimos, o que é praticamente o dobro do salário médio mensal da população de Itaperuna. Por isto, nesta cidade, onde existem empreendimentos deste porte, os valores dos aluguéis compensam, pois são condizentes com a qualidade de vida que levam.

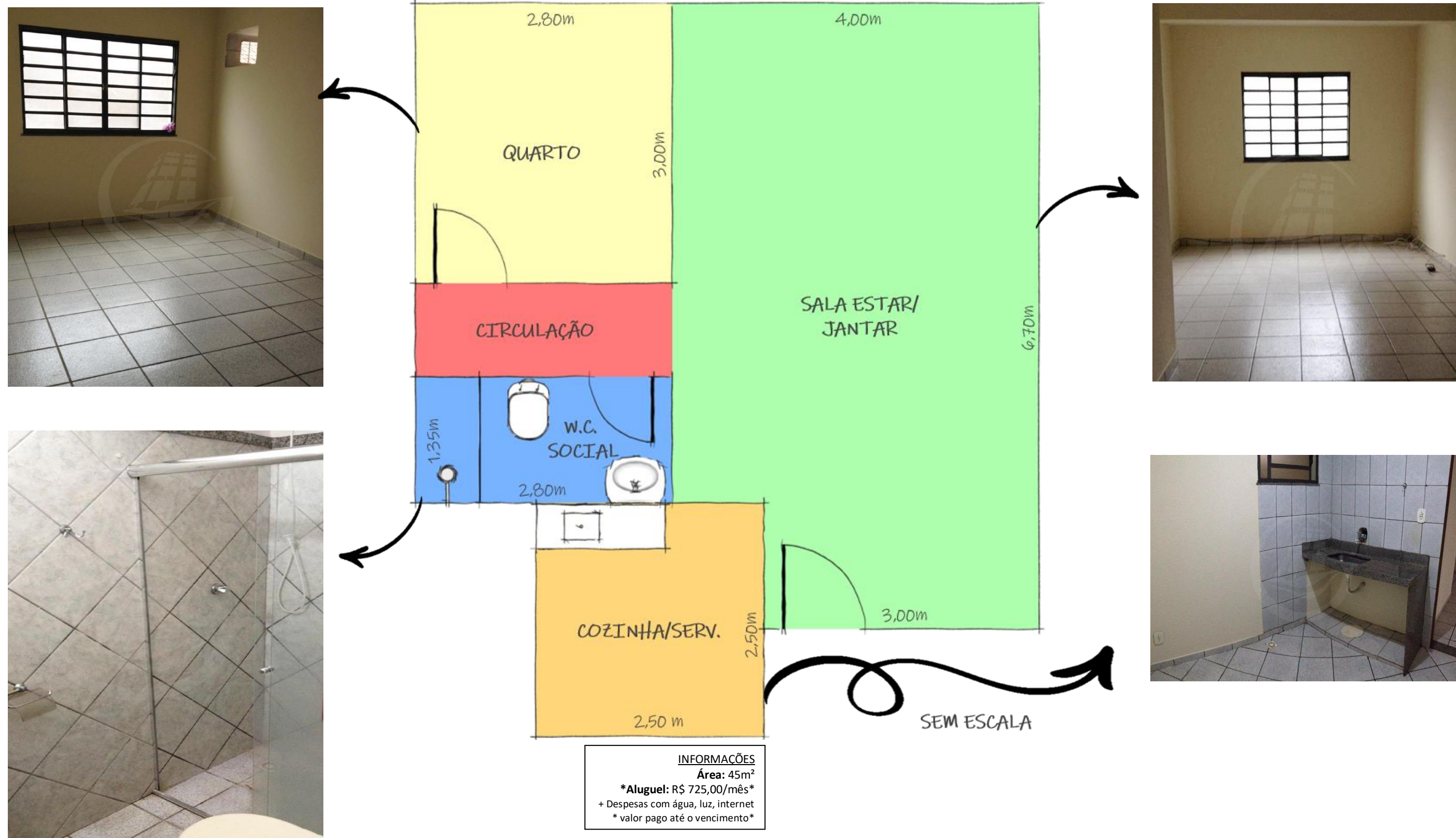
Imagem 2. Salário médio mensal dos trabalhadores formais - Itaperuna, RJ



Fonte: IBGE, editado pela autora (2020)

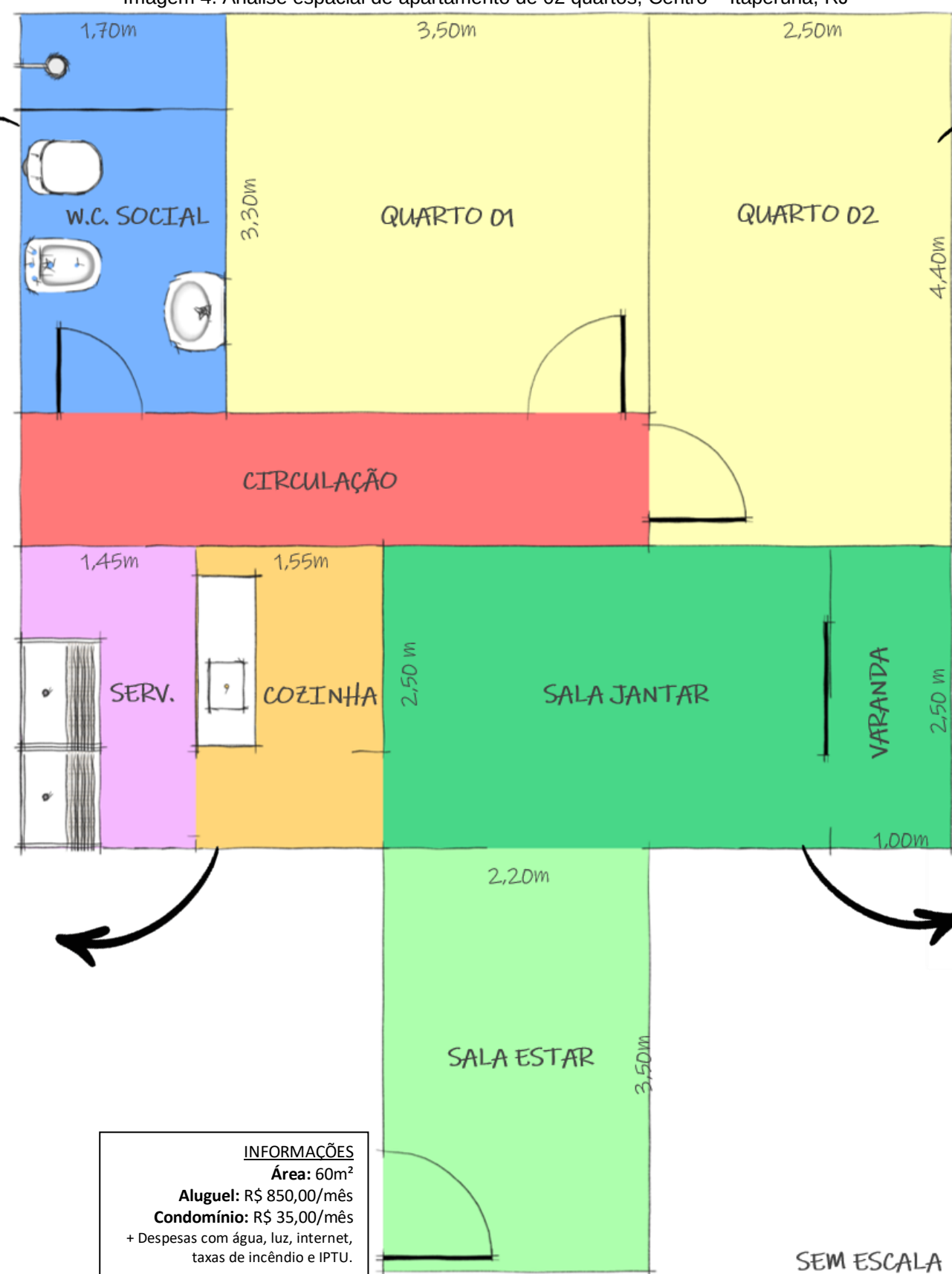
A seguir, os imóveis oferecidos em Itaperuna-Rj:

Imagem 3. Análise espacial de apartamento de 01 quarto, Centro – Itaperuna, RJ



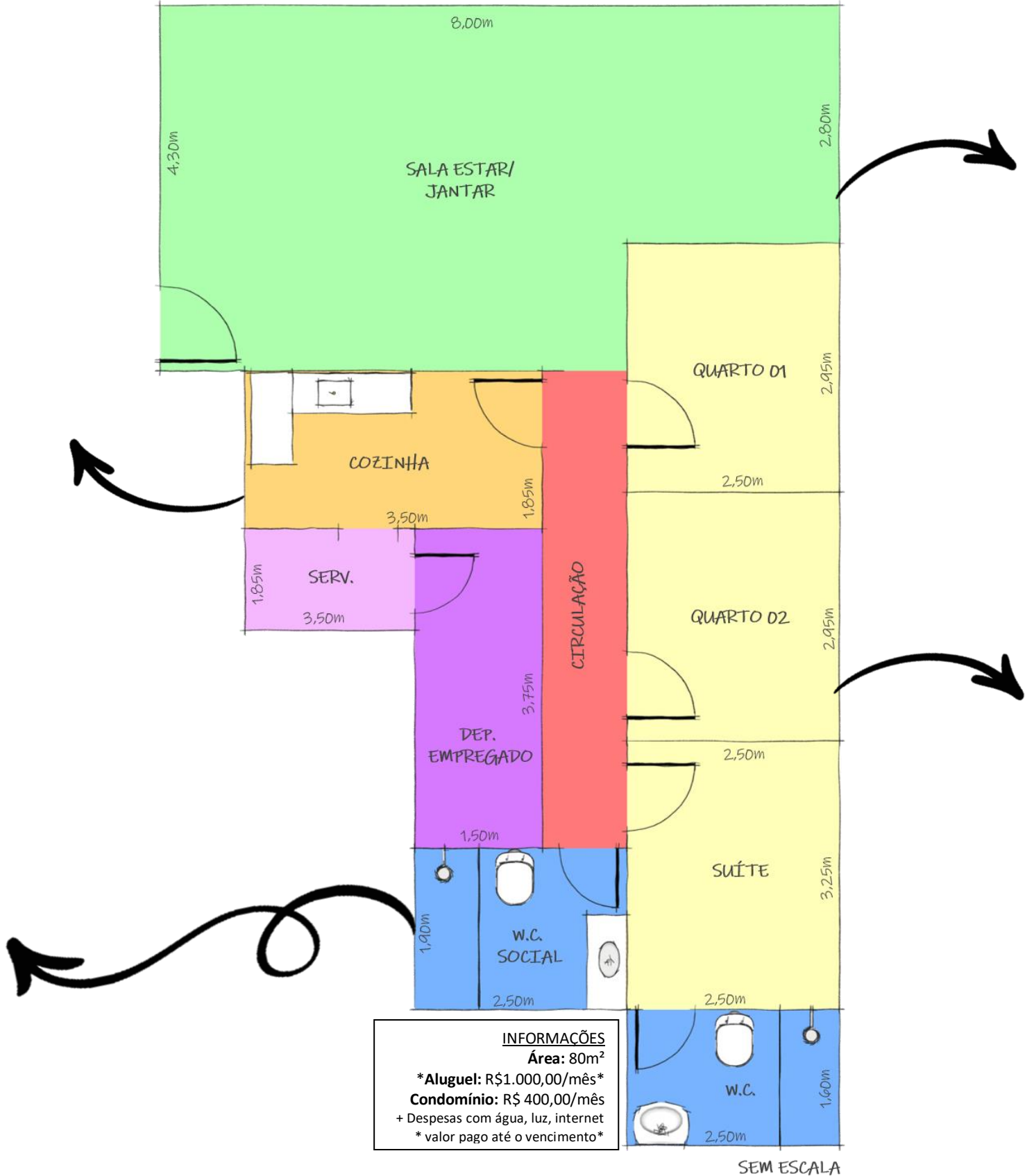
Fonte: Fotos do apartamento em www.galeaoimoveis.com.br. Croqui de planta baixa elaborado pela Autora 2020.

Imagem 4. Análise espacial de apartamento de 02 quartos, Centro – Itaperuna, RJ



Fonte: Fotos do apartamento em www.marreirosimoveis.com.br. Croqui de planta baixa elaborado pela Autora 2020.

Imagem 5. Análise espacial de apartamento de 03 quartos, Centro – Itaperuna, RJ

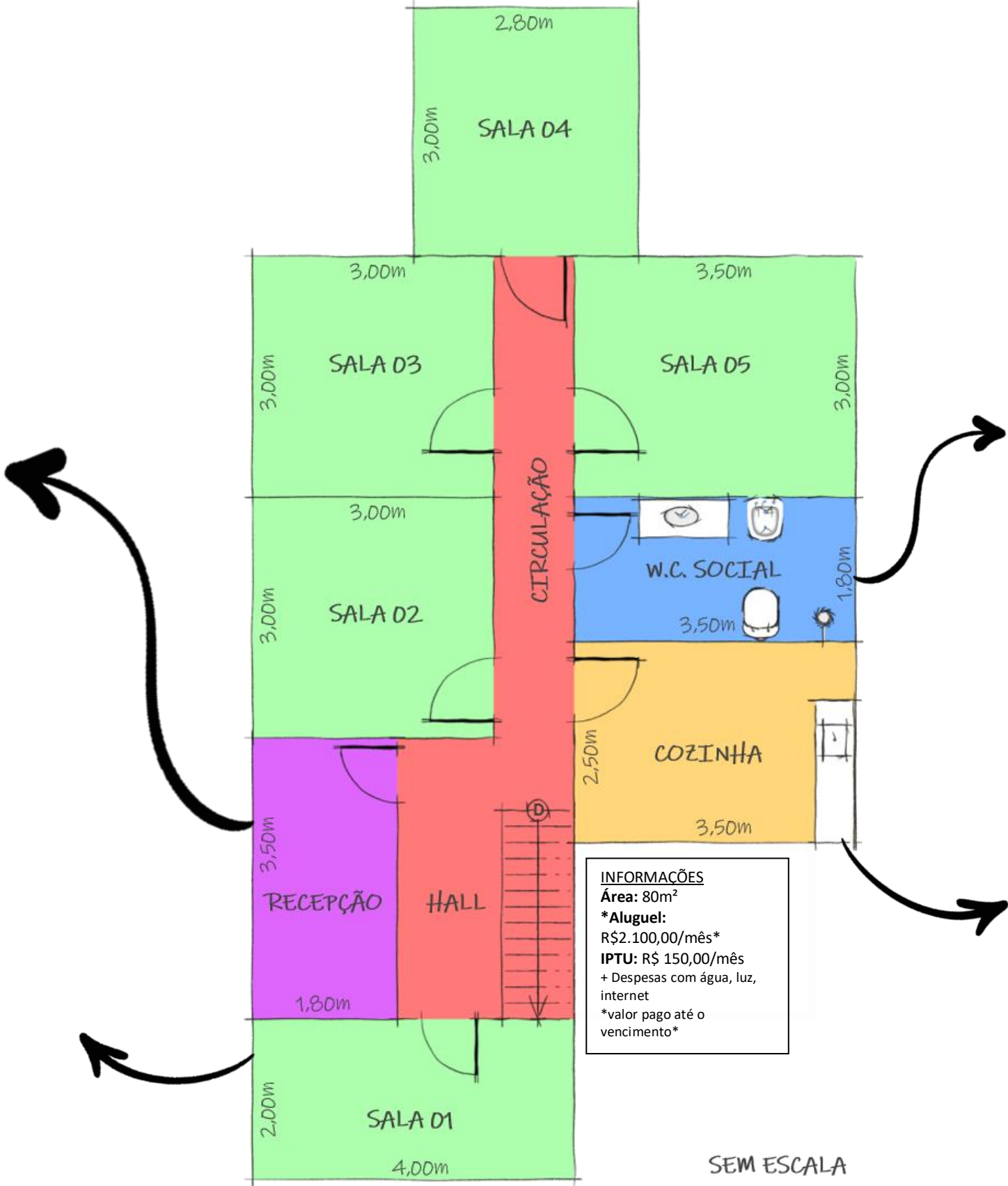


Fonte: www.galeaoimoveis.com.br



Fonte: Fotos do apartamento em www.galeaoimoveis.com.br. Croqui de planta baixa elaborado pela Autora 2020.

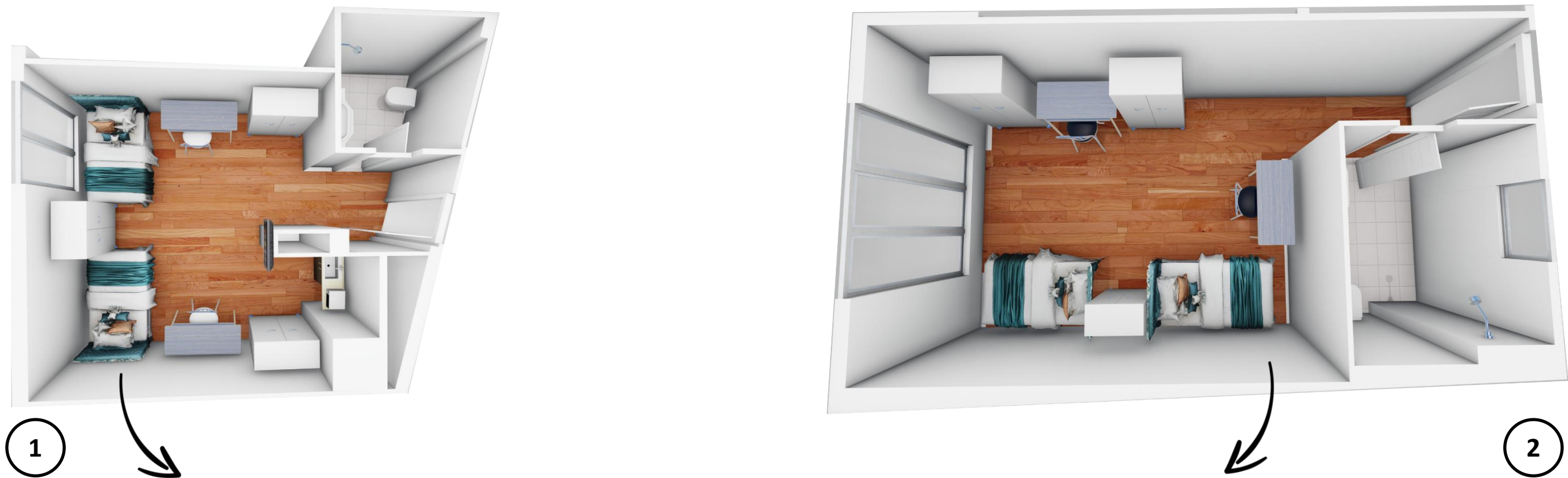
Imagem 6. Análise espacial de ponto comercial, Centro – Itaperuna, RJ



Fonte: Fotos do apartamento em www.galeaoimoveis.com.br. Croqui de planta baixa elaborado pela Autora 2020.

A seguir, os Serviços de Coliving e Coworking oferecidos respectivamente pelas empresas Uliving e Nex Coworking, na cidade do Rio de Janeiro:

Imagem 7. Studios compartilhados de Coliving da Uliving Rio.



INFORMAÇÕES	
Área: Studio 1 = 25m²	
Área: Studio 2 = 30m²	
TIPOLOGIA DO STUDIO	VALOR/PESSOA/MÊS
1) Studio espaçoso para 2 pessoas com copa e banheiro compartilhados	R\$ 1.530
2) Studio espaçoso para 2 pessoas, sem copa, com banheiro compartilhado e vista para o mar	R\$ 1.750
Obs.: Mensalidade inclui hospedagem, condomínio, manutenção, IPTU, água, gás e internet.	



Fonte: Editado e elaborado pela Autora através das informações do site www.uliving.com.br/rio (2020).

Imagem 8. Apartamentos de 2 quartos de Coliving da Uliving Rio.



3

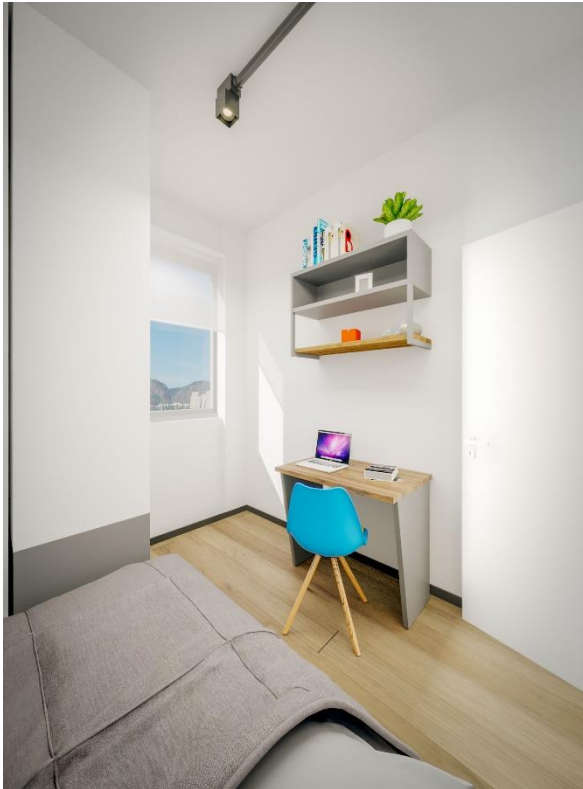


INFORMAÇÕES	
Área: Apto 3 = 30m²	
Área: Apto 4 = 25m²	
TIPOLOGIA DO STUDIO	VALOR/PESSOA/MÊS
3) Apto de 2 quartos, cama alta, com copa e banheiro compartilhados e vista para o mar	R\$ 1.950
4) Apto de 2 quartos, com copa, sala e banheiro compartilhados com vista para o mar	R\$ 2.150

Obs.: Mensalidade inclui hospedagem, condomínio, manutenção, IPTU, água, gás e internet.



4



Fonte: Editado e elaborado pela Autora através das informações do site www.uliving.com.br/rio (2020).

Imagem 9. Studios Individuais de Coliving da Uliving Rio.



INFORMAÇÕES	
Área: Studio 5 = 18m²	
Área: Studio 6 = 20m²	
TIPOLOGIA DO STUDIO	VALOR/PESSOA/MÊS
5) Studio individual com banheiro privativo	R\$ 2.100
6) Studio individual com copa e banheiro privativos	R\$ 2.500

Obs 1.: Mensalidade inclui hospedagem, condomínio, manutenção, IPTU, água, gás e internet.

Obs 2.: Existem também **Studios Individuais Premium**, em que a mensalidade inclui hospedagem, condomínio, manutenção, IPTU, água, gás, internet, limpeza semanal, TV a cabo e uso semanal da lavanderia, e variam de R\$ 2.950 até R\$4.450.



Fonte: Editado e elaborado pela Autora através das informações do site www.uliving.com.br/rio (2020).

Imagem 10. Cozinha + sala de refeição compartilhada na Uliving Rio.



Fonte: www.uliving.com.br

Imagem 11. Cozinha + sala de refeição compartilhada na Uliving Rio.



Fonte: www.uliving.com.br

Imagem 12. Sala de estar compartilhada na Uliving Rio.



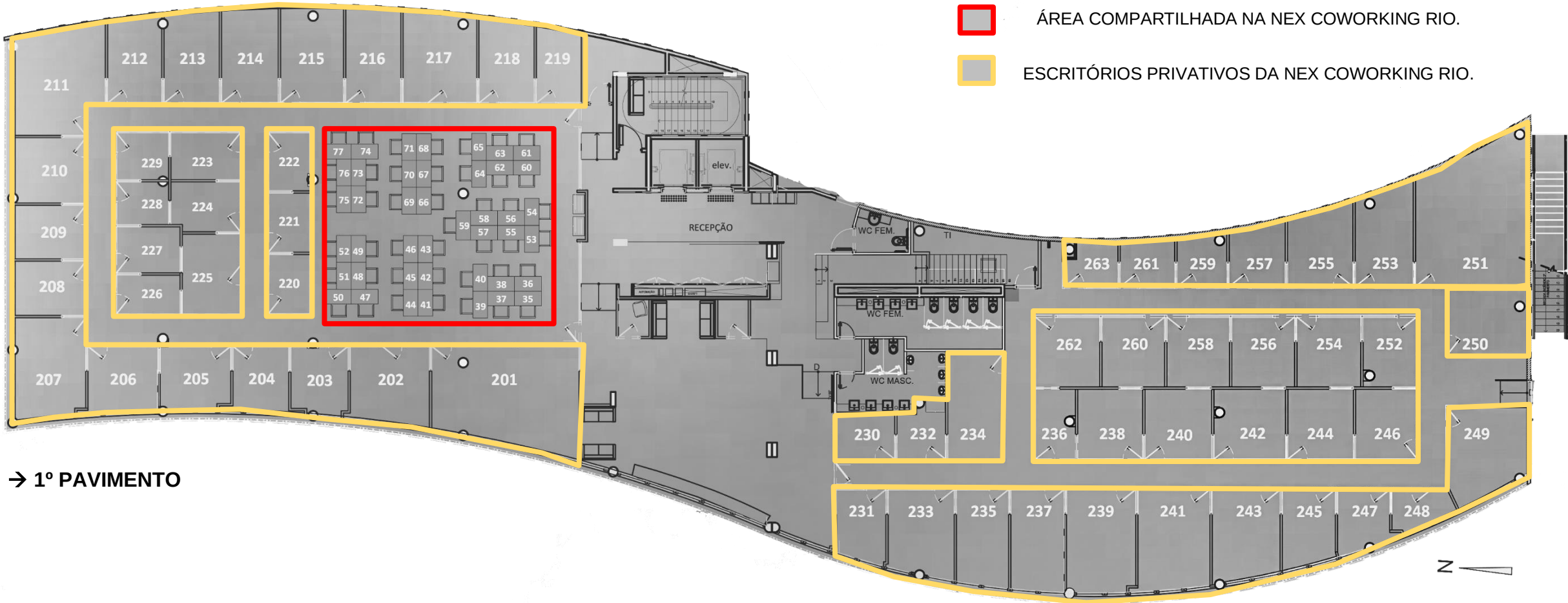
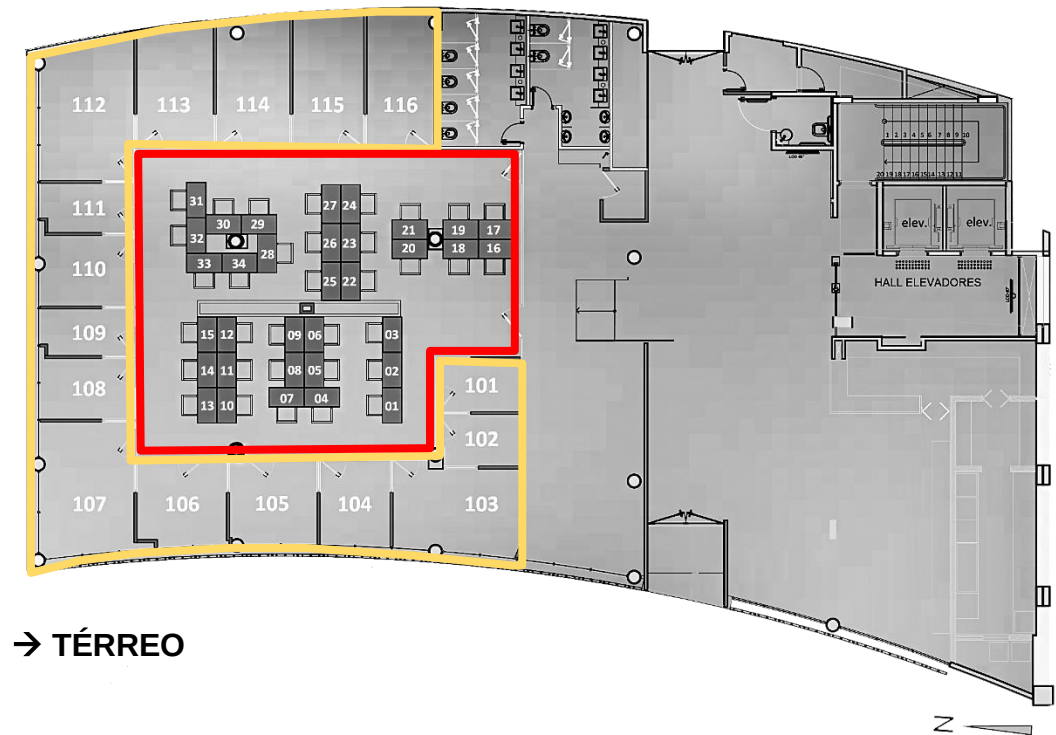
Fonte: www.uliving.com.br

Imagem 13. Sala de Jogos na Uliving Rio.



Fonte: www.uliving.com.br

Imagem 14. Planta baixa de layout da Nex Coworking Rio e ambientes de trabalho.



- ÁREA COMPARTILHADA NA NEX COWORKING RIO.
- ESCRITÓRIOS PRIVATIVOS DA NEX COWORKING RIO.

Fonte: Fotos dos ambientes disponíveis em www.nex.work (2020). Planta de layout disponibilizado pela empresa Nex Coworking via e-mail e editado pela Autora (2020)

Tabela 1. Preço do plano ilimitado - Nex Coworking Rio.

PLANO ILIMITADO	
SERVIÇOS	R\$ / MÊS
- MESA FIXA NA ÁREA COMPARTILHADA – ONDE PODE DEIXAR SEUS PERTENCES E USAR O ESPAÇO A HORA QUE QUISER - CONEXÕES E NETWORKING COM NOSSA COMUNIDADE EMPREENDEDORA - ESPAÇOS PARA REUNIÕES INFORMAIS, SALAS DE CONVIVÊNCIA, SALAS DE COLABORAÇÃO, COZINHA E TERRAÇO - ACESSO 24H AO NEX - ENDEREÇO PARA DIVULGAÇÃO COMERCIAL E RECEBIMENTO DE CORRESPONDÊNCIA 100 IMPRESSÕES A4 EM P&B POR MÊS	R\$ 950 SERVIÇOS ADICIONAIS + Endereço Fiscal: R\$ 91 mensal + Armário pessoal: R\$ 50 mensal

Fonte: Elaborado pela autora através de dados enviados por e-mail pela empresa Nex Coworking.

Tabela 2. Preços escritórios privativos - Nex Coworking Rio.

ESCRITÓRIO PRIVATIVO (A PARTIR DE 02 POSIÇÕES DE TRABALHO)	
SERVIÇOS	R\$ / MÊS
- ESTÚDIOS MOBILIADOS COM MESAS, CADEIRAS E ARMÁRIOS - CONEXÕES E NETWORKING COM NOSSA COMUNIDADE EMPREENDEDORA - ACESSO LIVRE AOS NOSSOS AMBIENTES COMUNS COMO: ESPAÇOS PARA REUNIÕES INFORMAIS, SALAS DE CONVIVÊNCIA, SALAS DE COLABORAÇÃO, COZINHA E TERRAÇO. - ENDEREÇO PARA DIVULGAÇÃO COMERCIAL E RECEBIMENTO DE CORRESPONDÊNCIA 100 IMPRESSÕES A4 EM P&B POR MÊS (POR PESSOA)	R\$ 2.870 SERVIÇOS ADICIONAIS + Endereço Fiscal: R\$ 91 mensal

Fonte: Elaborado pela autora através de dados enviados por e-mail pela empresa Nex Coworking.

Tabela 3. Preços dos espaços para eventos - Nex Coworking Rio.

ESPAÇO PARA EVENTOS		
CAPACIDADE	R\$ PERÍODO 4H (COWORKER)	R\$ PERÍODO 4H (VISITANTE)
20 PESSOAS	R\$ 375	R\$ 600
50 PESSOAS	R\$ 750	R\$ 1.200
90 PESSOAS	R\$ 1.000	R\$ 1.500
Condições especiais para diárias de 8h a 12h.		
Projetor e telão; cabos hdmi, vga, passador de slides e estrutura de som; mesas redondas e cadeiras; flipchart e canetinhas; internet wi-fi de alta velocidade; ar condicionado; recepção em horário comercial; coffee stop com café, chá e biscoito; cozinha de apoio/ foyer para coffee-break; limpeza		

Fonte: Elaborado pela autora através de dados enviados por e-mail pela empresa Nex Coworking.

Tabela 4. Preços das salas de reunião - Nex Coworking Rio.

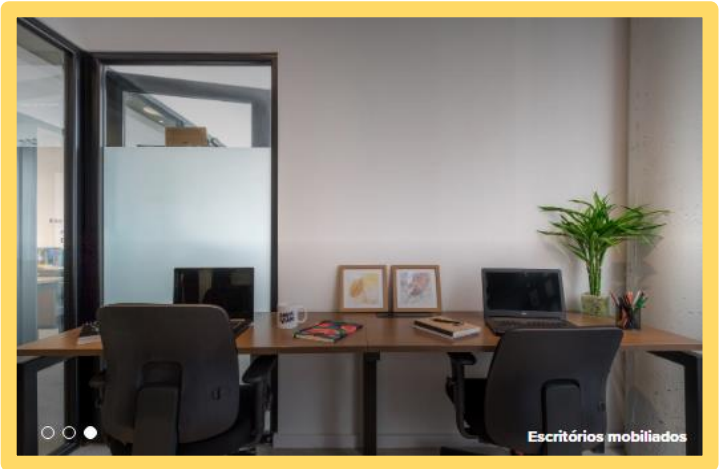
SALAS DE REUNIÃO			
SALA	CAPACIDADE	R\$ COWORKER / HORA	R\$ VISITANTE / HORA
C1	3 PESSOAS	R\$ 50	R\$ 70
R1 E R3	6 PESSOAS	R\$ 70	R\$ 90
R2	7 PESSOAS	R\$ 85	R\$ 110
R4	10 PESSOAS	R\$ 95	R\$ 125
Equipamento audiovisual; Material de apoio; Água e café			

Fonte: Elaborado pela autora através de dados enviados por e-mail pela empresa Nex Coworking

Imagem 15. Ambientes internos da empresa Nex Coworking Rio.



ÁREA COMPARTILHADA



ESCRITÓRIO PRIVATIVO



ESPAÇO PARA EVENTOS, 20 PESSOAS



SALA DE REUNIÃO R1

Fonte: www.nex.work

Após comparar os modelos de espaços ofertados no mercado imobiliário de Itaperuna, pode-se notar que a maioria dos espaços de moradia têm uma tipologia muito antiga, com materiais e revestimentos que hoje em dia não são mais utilizados nessas proporções, e que não acompanham o estilo do público desejado. Já os modelos de quartos do *coliving*, trazem uma proposta mais jovial, com acabamentos mais modernos. Além do mais, os apartamentos antigos variam entre 45 a 80m² e possuem ambientes grandes e ociosos, que muitas vezes ficam vazios e geram despesas para manter. Para suprir esses efeitos, os ambientes de *coliving* são muito mais compactos, variando de 18 a 30m², sendo funcionais e práticos para o dia-a-dia de um estilo de vida moderno e urbano. Outro ponto importante, é que os imóveis ofertados em Itaperuna vêm vazios, sem nenhum mobiliário móvel, apenas os fixos que foram representados nos croquis anteriores. Este fator é algo que também implica na decisão do aluguel de uma moradia, pois fazer uma mudança de mobiliários é algo trabalhoso e que também gera gastos, e quando o inquilino não possui os equipamentos, ainda é um gasto a mais ter que comprar eletrodomésticos, por exemplo. A proposta do *coliving* é trazer um ambiente pronto para morar, todo mobiliado e equipado, e ainda assim, flexível às necessidades do morador.

Em relação aos pontos comerciais, os mesmos também possuem uma tipologia antiga, com esquadrias e materiais que atualmente são pouco utilizados. Os ambientes já são limitados devido à conformação de sua planta baixa por paredes em alvenaria, o que geralmente impossibilita mudanças por se tratar de um imóvel alugado. Possuem salas muito grandes, o que também não é vantajoso para o jovem empreendedor, pois em muitos casos o profissional emergente precisa apenas de uma mesa para trabalhar com seu computador, e começar um *networking*³, por exemplo, e por isso, estes salões são onerosos e não compensam o valor pago de aluguel.

Com aspectos bastante flexíveis devido à sua planta baixa livre, os espaços de *coworking* são mais dinâmicos, proporcionando maior produtividade e criatividade nos locais de trabalho. Os ambientes de uso compartilhado, como a cozinha, sala de jogos/tv, salas de refeições, tendem a ser super decorados e coloridos, trazendo

³ Atividade comercial socioeconômica pela qual empresários e empresários se reúnem para formar relacionamentos comerciais e reconhecer, criar ou agir sobre oportunidades de negócios, compartilhar informações e buscar parceiros em potencial para empreendimentos.

alegria e vivacidade aos ambientes, assim como também maior integração das pessoas que transitam e utilizam as mesmas.

Portanto, os espaços de *coliving* e *coworking*, por se tratarem de empreendimentos que visam chamar atenção e os olhares da geração y – os *Millennials* –, ambos os serviços têm uma arquitetura contemporânea e inovadora, que busca as melhores soluções para essa geração que não tem tempo e nem dinheiro a perder, com espaços mobiliados e prontos para morar/trabalhar, diferente dos ambientes comerciais e residenciais disponíveis para aluguel na cidade de Itaperuna, que não possuem infraestrutura adequada e não acompanham as tendências das atuais gerações.

4. PÚBLICO ALVO

Para traçar um perfil médio quantitativo do público alvo, foi possível apontar através do questionário participativo voluntário aplicado pela autora para estudantes universitários em formação e os já egressos, que mais de 50% dos mesmos tem interesse em residir em um local de moradia compartilhada (*coliving*) e trabalhar em local compartilhado (*coworking*). (Os dados dos questionários e dos participantes encontram-se nos anexos A, B, C e D).

Levando em consideração que, do público entrevistado, mais da metade tem interesse nos conceitos abordados, foi considerado aproximadamente um percentual de 10% do quantitativo de egressos por ano no Polo Estudantil de Itaperuna-Rj (gráfico 2), sendo assim, o projeto em suas condições terá capacidade para atender em média 176 pessoas, distribuídas para 62 pessoas nos serviços de *coliving* e 114 para os serviços de *coworking*.

Para uma análise qualitativa deste público, foram levadas em consideração as características das pessoas que responderam os questionários de participação voluntária elaborados pela autora aplicado para estudantes universitários e egressos. Suas necessidades foram traçadas de acordo com as respostas obtidas e também através de conversas informais com os mesmos.

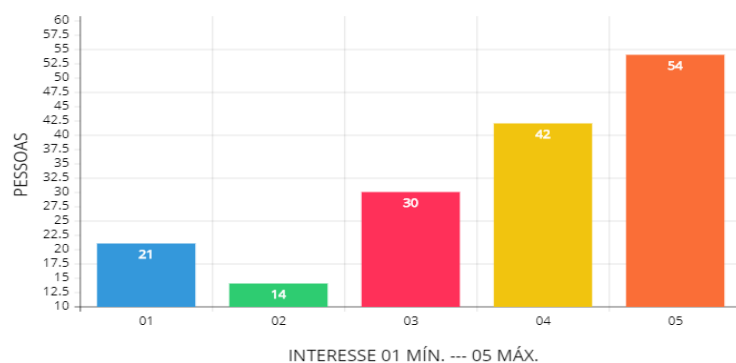
Neste aspecto, trata-se de um perfil que inclui homens e mulheres quase egressos entre 18-23 anos e os já egressos entre 23-30 anos.

Este público na maioria dos casos opta por sair da cidade de Itaperuna-Rj frente às dificuldades de se inserirem no mercado local de trabalho. Essas dificuldades estão

relacionadas à falta de oportunidade de empregos oferecidos pelas empresas e pelo alto valor de investimento necessário para se iniciar uma carreira autônoma, assim como também não encontram moradia flexível, barata e compacta, que ofereça conforto e praticidade no dia-a-dia.

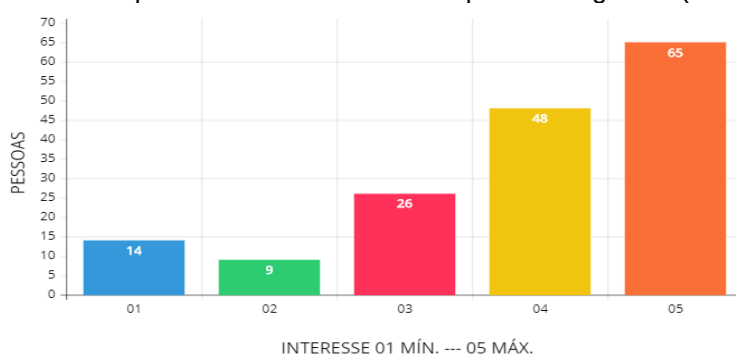
Estes jovens, buscam ao final do curso de graduação reaver a forma de morar e a melhor oportunidade para se inserirem no mercado de trabalho obtendo menos gastos. Este público está também em busca por independência econômica, autonomia e autoconhecimento, e se mostra interessado em experimentar uma vida em comunidade, compartilhando moradia e local de trabalho (Gráfico 9 e 10).

Gráfico 9. Somatório das respostas dos Questionários de pesquisa Perfil 1, 2, 3 e 4 – Questão em comum – de 01 a 05, qual seria o seu interesse em alugar um quarto/apartamento em um espaço de moradia compartilhada? (total de 162 participantes)



Fonte: Elaborado pelo autor através de dados dos questionários aplicados.

Gráfico 10. Somatório das respostas dos Questionários de pesquisa Perfil 1, 2, 3 e 4 – Questão em comum – De 01 a 05 qual seria o seu interesse em alugar um ponto de trabalho (mesa ou sala) onde existam outros profissionais com o mesmo perfil emergente? (total de



Fonte: Elaborado pelo autor através de dados dos questionários aplicados.

5. OBJETIVOS

4.1. OBJETIVOS GERAIS

A partir da problemática apresentada anteriormente, o objetivo da criação deste projeto tem por base trazer a oportunidade para os egressos de se fixarem na cidade de Itaperuna-Rj em local acessível econômica e socialmente, ofertado em um edifício de uso misto com a aplicação do conceito de *coliving* (moradia compartilhada) e *coworking* (local de trabalho compartilhado), onde poderão de maneira compartilhada trocar experiências de trabalho com os demais que também iniciam carreira profissional autônoma, e melhor aprenderem sobre uma vida em comunidade, diminuindo a solidão e priorizando o bem comum sobre o individual.

4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

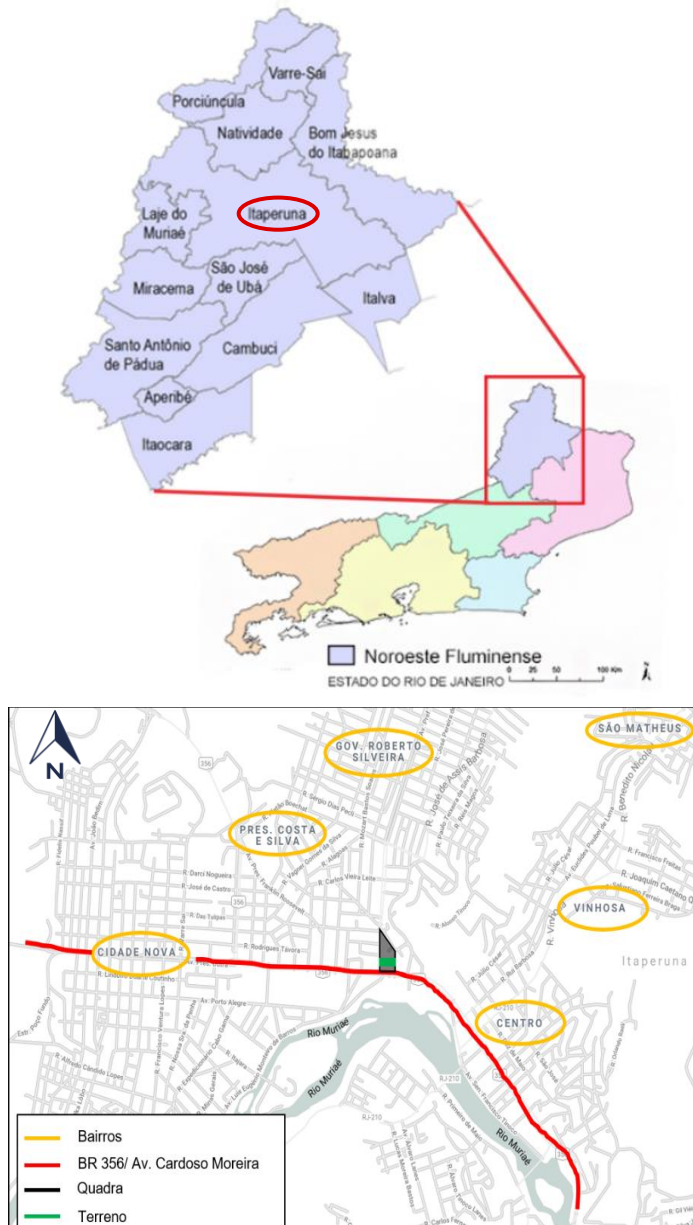
- Oferecer moradia de qualidade compacta e barata, garantindo conforto, economia, praticidade no dia-a-dia;
- *Coliving*: trazer ambientes de uso comum compartilhados, como lavanderia, serviço, cozinha e sala de tv, assim como também outros ambientes de lazer, proporcionando maior interação na relação de vizinhança, compartilhamento de atividades e interação social e divisão comunitária de custos;
- *Coworking*: proporcionar ambientes multiuso para o compartilhamento de diferentes serviços, aumentando a capacidade produtiva do usuário pela troca de informações e experiências com outros presentes;
- Oferecer em um só edifício os serviços de necessidades básicas, reduzindo gastos com locomoção e aumentando a praticidade do dia-a-dia.

6. ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.1. LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno está inserido próximo à região Central da cidade de Itaperuna-Rj. Com visibilidade comercial privilegiada e conectado diretamente com a principal rodovia regional e a mais importante via urbana da Cidade de Itaperuna, o Terreno escolhido está localizado no Bairro Cidade Nova, na Rua José Egídio Tinoco. A imagem 16 mostra a relação do terreno com os demais bairros da cidade, e é possível notar a proximidade com o bairro Centro.

Imagem 16. Mapa de Itaperuna-Rj com terreno em contexto urbano.



Fonte: Snazzy Maps (Editado pela Autora 2020).

5.2. ASPECTOS FÍSICOS

O projeto será implantado em uma área de aproximadamente 1.850m² (mil oitocentos e cinquenta metros quadrados). O terreno possui duas testadas, uma de frente para a Rua José Egídio Tinoco (imagem 17) e a outra para a Rua Maria Viana Sobral (imagem 18). Sua topografia é predominantemente plana, possuindo apenas uma diferença de nível na área próxima a testada da Rua Maria Viana Sobral.

Imagem 17. Testada do terreno com a Rua José Egídio Tinoco, Itaperuna-RJ.



Fonte: Google Maps Street View 2017 (2020)

Imagem 18. Testada do terreno com a Rua Maria Viana Sobral, Itaperuna-RJ.



Fonte: Google Maps Street View 2017 (2020).

Imagem 19. Terreno identificado na quadra

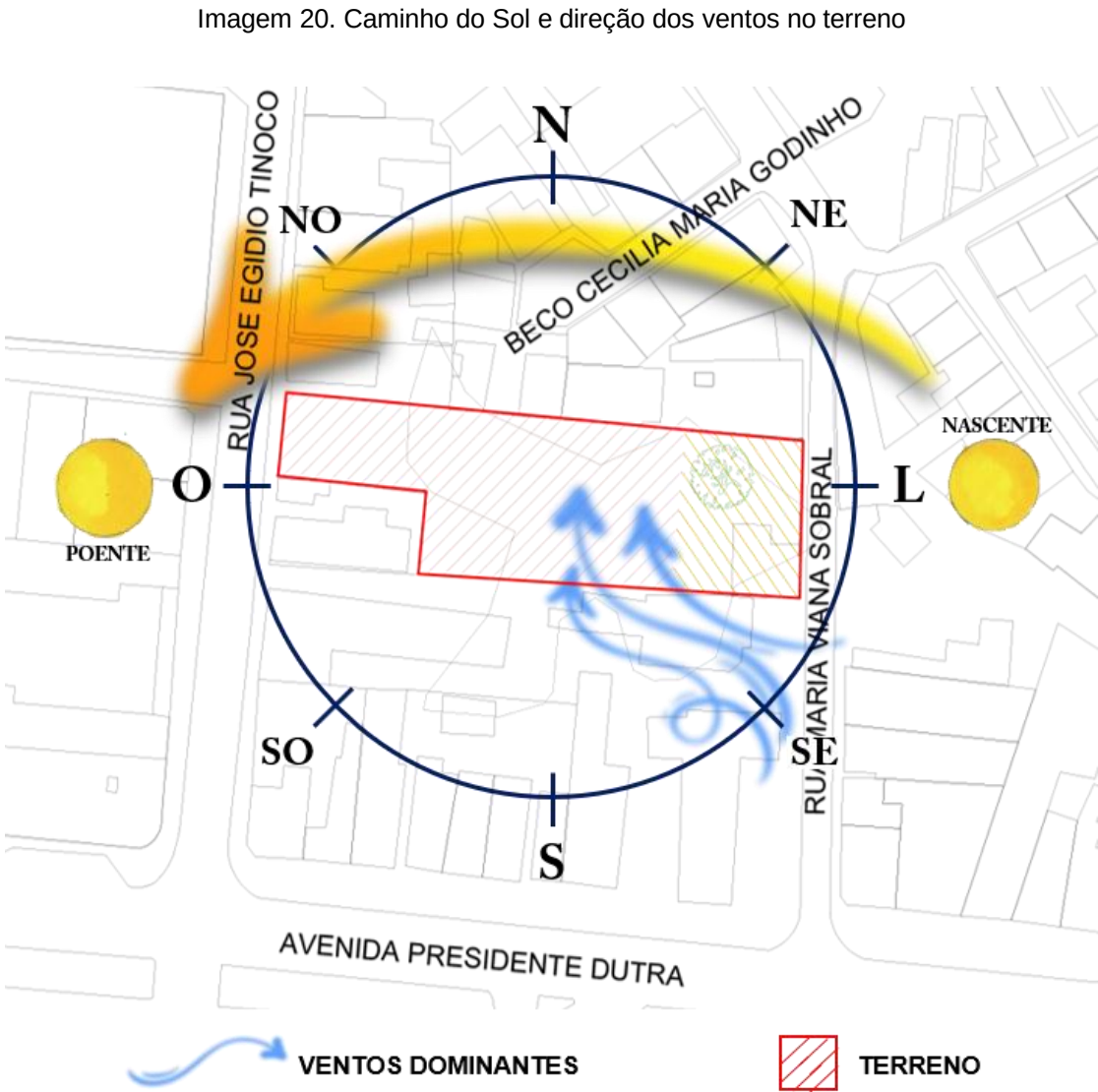


Fonte: Base Cadastral Municipal de Itaperuna-RJ, editado pela Autora (2020)

5.3. ASPECTOS CLIMÁTICOS, VEGETAÇÃO E CORPO HÍDRICO

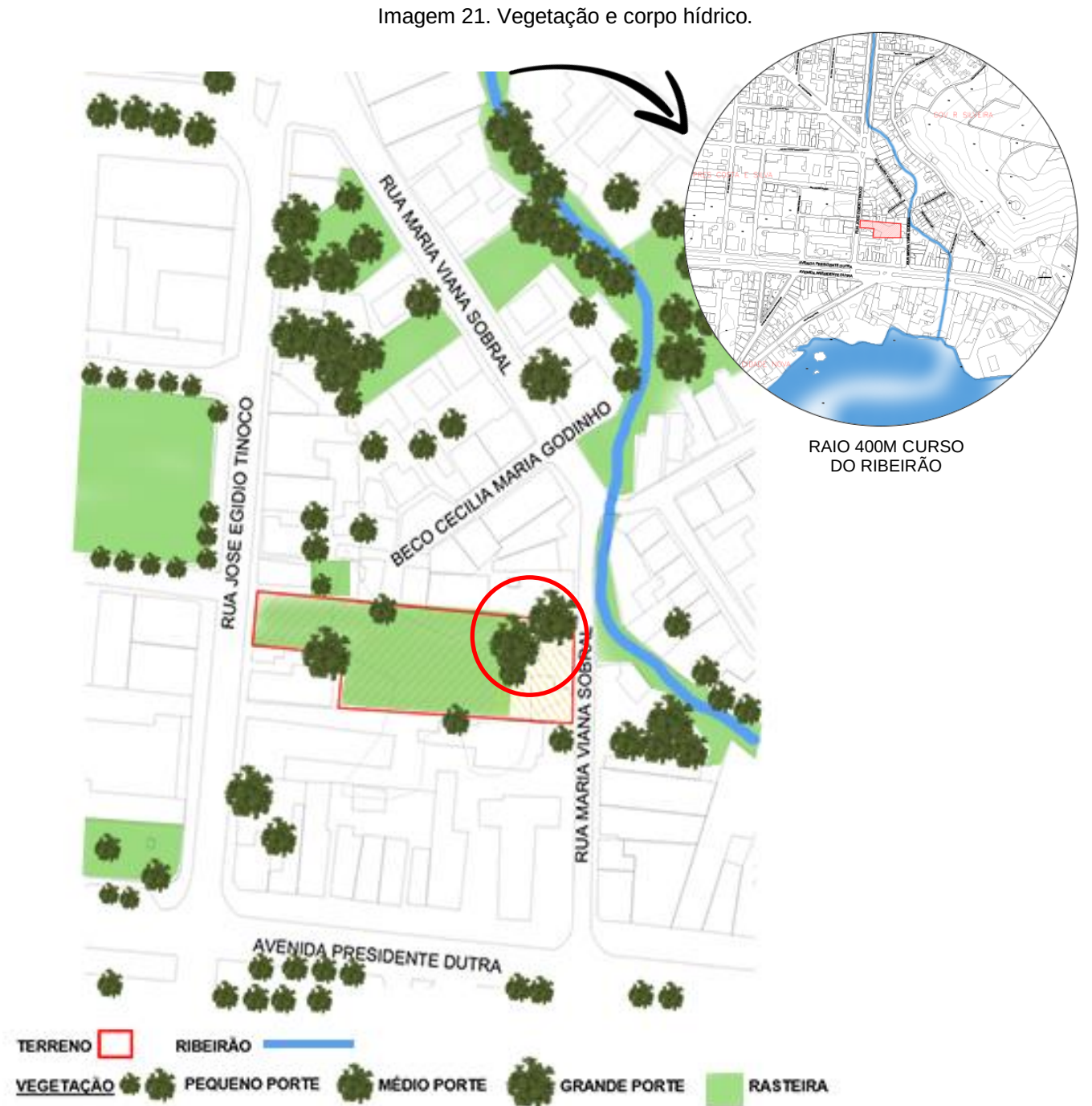
O município de Itaperuna está localizado em uma região de clima tropical, quente e úmido, onde no verão chove muito mais que no inverno. A temperatura média na cidade é de 23.6°C, tendo uma média de 20.6°C em junho, a temperatura mais baixa do ano. As altas temperaturas já chegaram a atingir 32°C, com sensação térmica de 40°C.

Os ventos dominantes da região têm orientação SE (Sudeste), e as precipitações são maiores nos meses de dezembro e janeiro. Nos períodos de muita chuva, as cheias do Rio Muriaé causam alagamentos e inundações na cidade, porém, o ponto onde o terreno está localizado não corre riscos de ser afetado por este problema.



Fonte: Base Cadastral Municipal de Itaperuna-RJ, editado pela Autora (2020)

A vegetação atual do terreno é predominantemente rasteira, com algumas árvores de pequeno porte no seu entorno. Apenas três árvores – uma de médio porte e duas de grande porte) estão de fato inseridas no terreno (circuladas na representação da imagem 21). Nas quadras vizinhas possuem algumas árvores de pequeno e médio porte, mas para que o clima fique mais agradável, seria ideal que fosse mais arborizado, até mesmo nas calçadas do terreno.



Fonte: Base Cadastral Municipal de Itaperuna-RJ, editado pela Autora (2020)

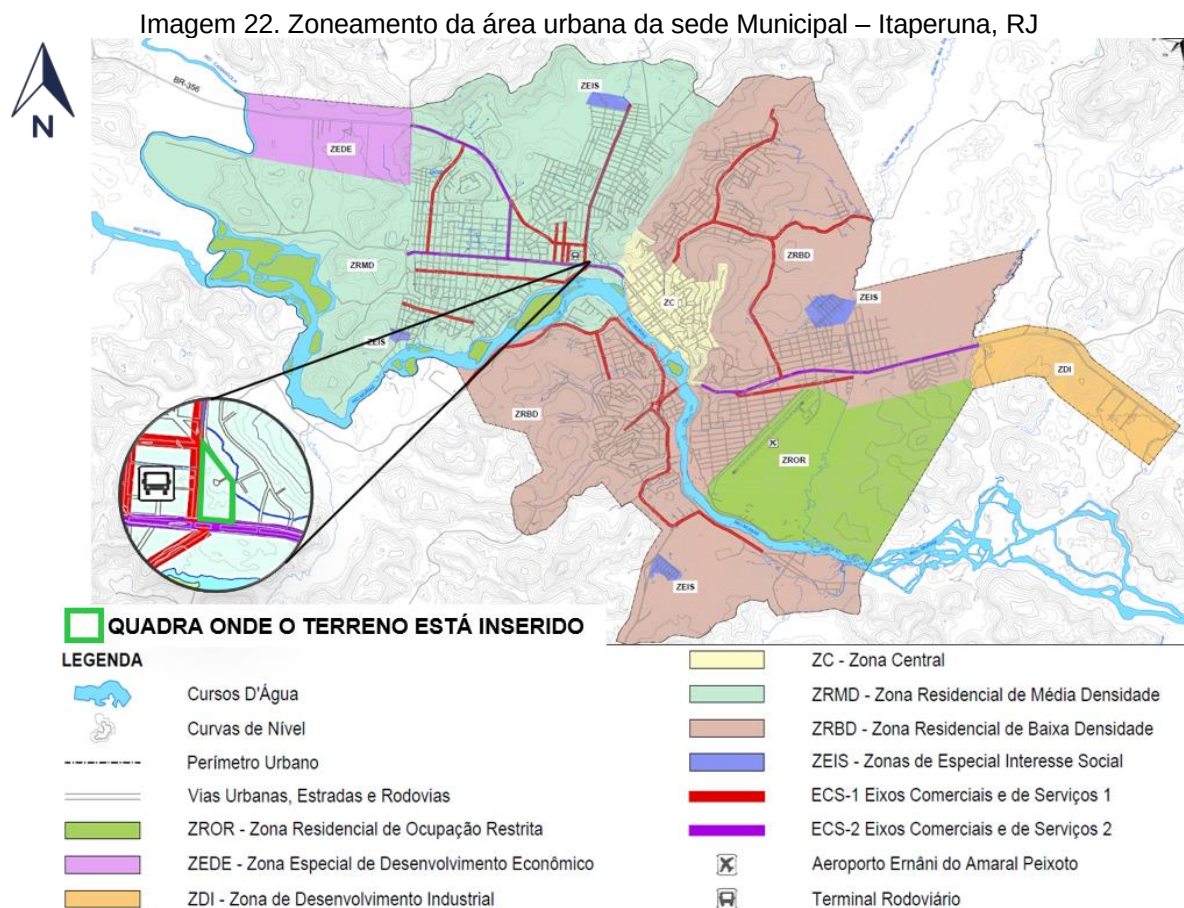
5.4. ENTORNO IMEDIATO

Para análise do entorno da área de intervenção, foi marcado do centro do terreno um raio de 400m, que é uma distância considerável para alcance do pedestre.

A seguir, veremos alguns pontos que foram analisados, como: uso e ocupação do solo, cheios e vazios, sistema viário e acessos, pontos nodais, gabarito e tipologias.

- Uso e ocupação do solo:

O terreno está inserido em uma Zona Residencial de Média Densidade (Imagem 44), onde no raio de 400m, os usos de comércio/serviços e o uso misto predominam sobre o restante (Imagem 22).

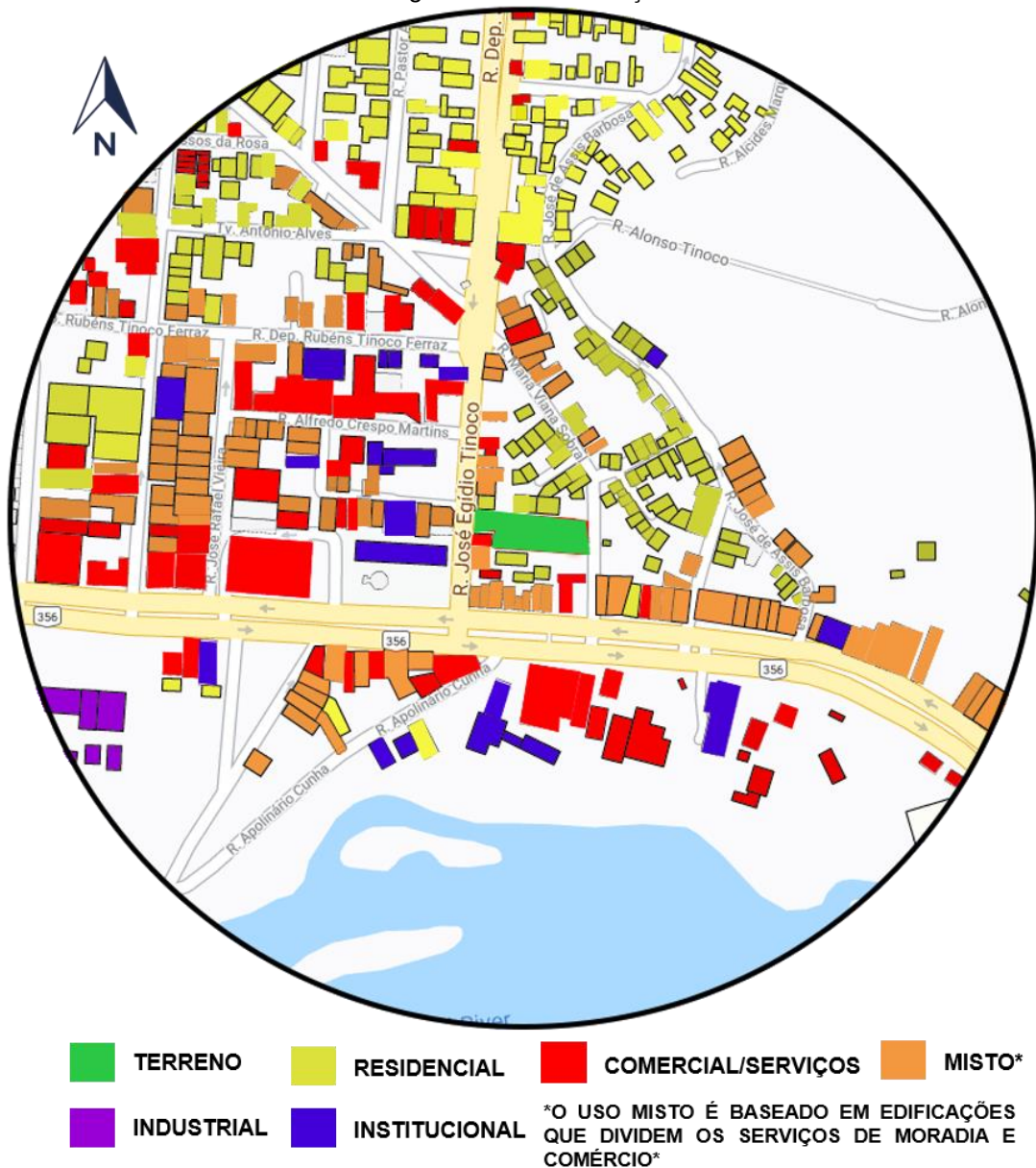


Fonte: www.itaperuna.rj.gov.br (Editado pela Autora 2020).

Por estar inserido em uma área com muitos comércio e serviços, o entorno favorece o conceito do *coworking*, pois estas são as áreas que possuem maior fluxo de pessoas em busca de oportunidades de empregos e inserção no mercado. Estar trabalhando em um edifício devidamente bem localizado, torna o produto mais interessante aos olhos daqueles que o buscam, assim como também é de grande

conforto residir próximo à alguns serviços básicos, como banco, Correios, farmácia, Igreja, posto de gasolina, hospital, Instituições de Ensino, lojas de departamento, supermercado, restaurantes, bares e lanchonetes, tornando mais prática e econômica a rotina daqueles que irão residir e trabalhar ali.

Imagem 23. Usos e funções

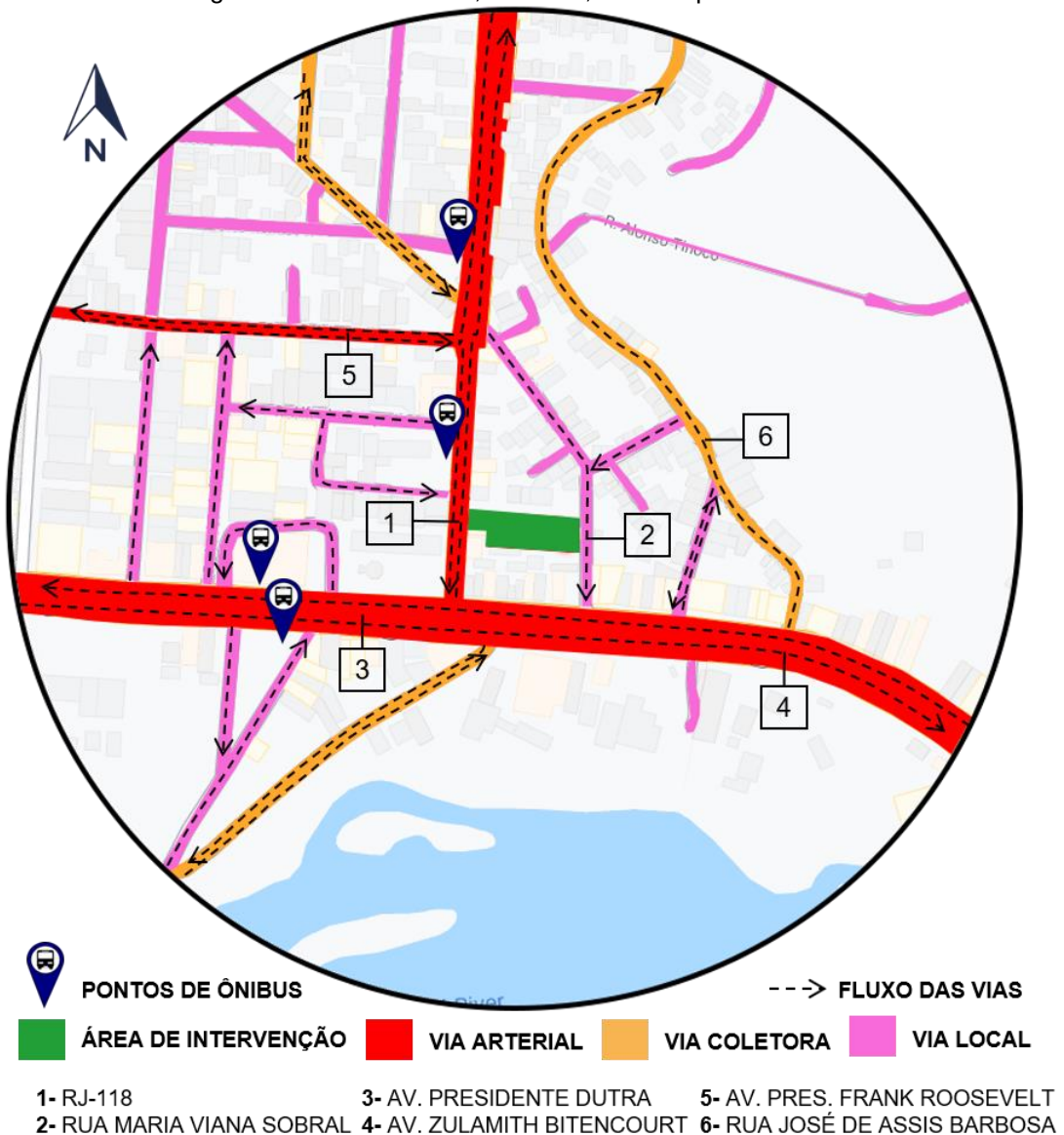


Fonte: Snazzy Maps (Editado pela Autora 2020).

• Sistema viário e acessos:

O acesso ao terreno é facilitado pela Av. Presidente Dutra, que possui vias de sentidos opostos, pontos de ônibus e está localizado próximo à rodoviária, que também possui serviços de táxis. Por estar inserido no contexto urbano, também possui fácil acesso aos pedestres. Outras ruas de acesso direto ao terreno são a RJ-118 e a Rua Maria Viana Sobral.

Imagem 25. Sistema viário, acessos, fluxos e pontos de ônibus.

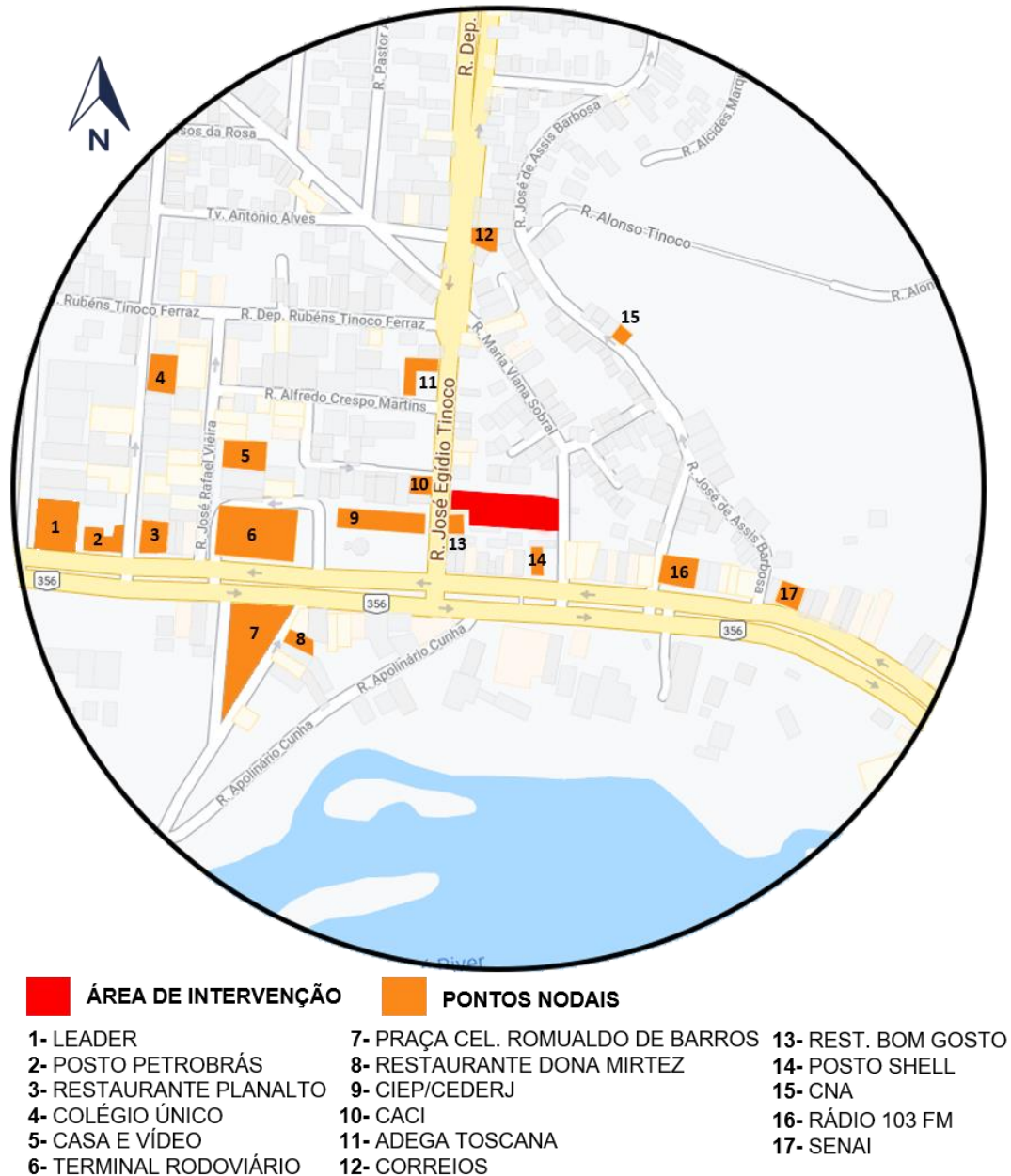


Fonte: Snazzy Maps (Editado pela Autora 2020).

• Pontos nodais:

No entorno do terreno onde será implantado o projeto, foram analisados os locais de maior aglomeração de pessoas, aqueles que são um marco de encontro e servem como pontos de referência para localização.

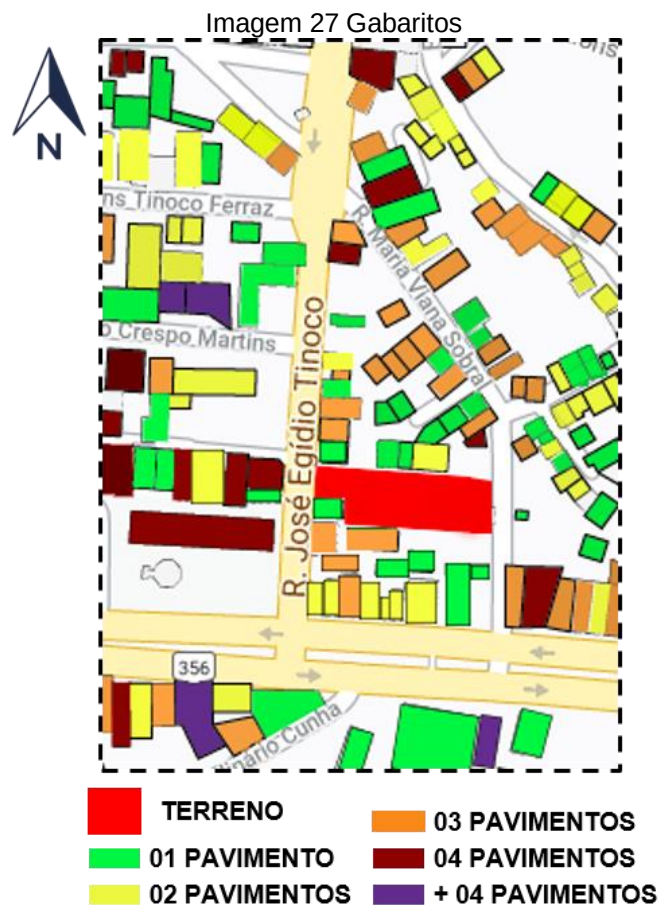
Imagem 26. Pontos Nodais



Fonte: Snazzy Maps (Editado pela Autora 2020).

- Gabaritos e tipologias:

O gabarito máximo permitido da Zona Residencial de Média Densidade (ZRMD) é de até 06 pavimentos, porém, alguns edifícios chegam até 10 pavimentos. A tipologia é bem diversificada, sendo ela a maioria de uso misto e residencial, variando entre 01 a 04 pavimentos. Essa análise serve de parâmetro também para que a edificação nova projetada tenha uma tipologia que não destoe do contexto onde a mesma está inserida, assim como também não gere impactos ambientais indesejados sobre as edificações vizinhas, como por exemplo o sombreamento excessivo de alguma área, ou o bloqueio da circulação dos ventos.



Fonte: Snazzy Maps (Editado pela Autora 2020).

5.5. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Durante o levantamento fotográfico em visita técnica ao terreno escolhido, foi possível perceber que o mesmo está um pouco abandonado devido ao estado em que se encontra: com a vegetação muito grande, com diversos lixos jogados por algumas partes e não há um monitoramento de seu acesso, qualquer pessoa consegue entrar no terreno. Outro ponto observado, é que o terreno é bem plano e possui apenas uma vegetação de grande porte nele.

O terreno não possui nenhuma placa com identificação ou telefone para contato.

Imagem 28. Imagem aérea do terreno e levantamento fotográfico com pontos de visão.



Fonte: Imagem aérea do terreno em Google Maps (Editado pela Autora 2020). Levantamento fotográfico de acervo próprio da Autora (2020).

7. VISITAS TÉCNICAS

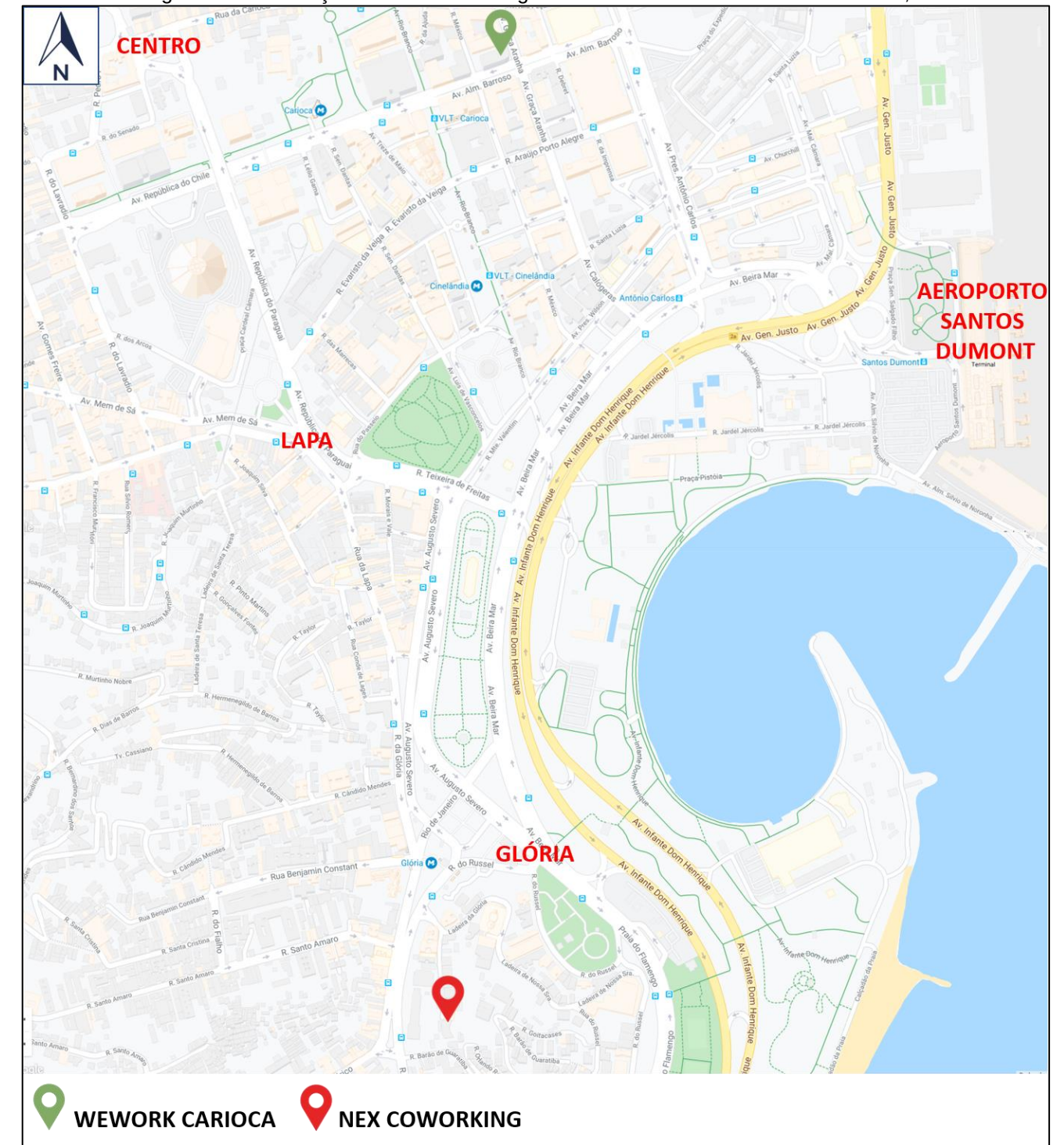
As visitas técnicas colaboram no melhor entendimento dos espaços aos quais abordam o tema escolhido. São feitas análises do local através de levantamentos fotográficos, medidas com trena e entrevista ao mediador da visita técnica guiada. Esta visita visa analisar o contexto urbano na qual a edificação está inserida e como é o seu entorno, assim como também analisar sua implantação, acessos e fluxos ligados a ela. Mais a fundo, é analisado o programa arquitetônico das edificações, sua organização espacial, acessos, circulações verticais e horizontais e análise dos materiais, acabamentos e mobiliário dos ambientes. As análises permitem concluir se a logística e programa das empresas funciona ou não e se os ambientes estão dentro dos parâmetros arquitetônicos de medidas.

As empresas de Coworking escolhidas para visita técnica ficam na cidade do Rio de Janeiro, e são elas WeWork Carioca (Bairro Centro) e NexWork Rio (Bairro Glória).

A Empresa WeWork possui cinco unidades instaladas no Rio de Janeiro e diversas pelo mundo. O local de Visita foi a WeWork Carioca na Torre Almirante, situada na Avenida Almirante Barroso, número 81, Centro.

A Empresa Nex Coworking possui duas sedes no Brasil: em Curitiba – PR e no Rio de Janeiro-RJ. O local de Visita escolhido foi a Nex Rio, na Villa Aymoré, situada na Ladeira da Glória, número 26.

Imagem 29. Localização da Nex Coworking Rio e WeWork Carioca – Rio de Janeiro, RJ.



Fonte: Snazzy maps (Editado pela Autora 2020)

7.1. WEWORK

7.1.1. Contexto urbano e entorno

Trata-se de uma edificação verticalizada de 38 pavimentos, onde apenas 6 deles estão atualmente sendo utilizados pela empresa WeWork, os demais pavimentos estão vazios.

O edifício está muito bem localizado pois se encontra no centro comercial e financeiro da cidade, e está cercado por diversos serviços básicos.

O acesso até a empresa pode ser feito também através da estação de metrô Carioca, que fica à uma curta caminhada de distância da Torre Almirante. Existem alguns pontos de ônibus próximos à Torre, e possui um ponto de aluguel de bicicletas do BikeRio em frente ao edifício (Imagem 30).

Imagem 30. Vista aérea - localização dos serviços no entorno da WeWork Carioca.



Fonte: Google Earth (Editado pela Autora 2019).

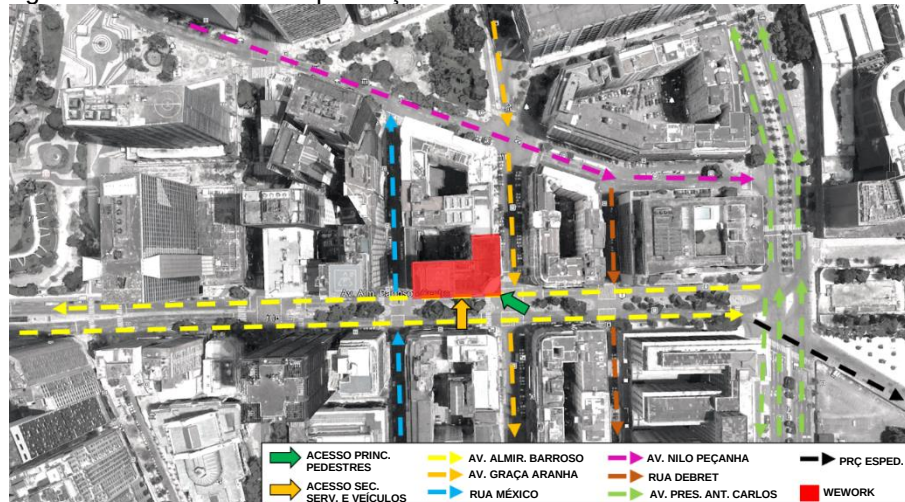
7.1.2. Implantação, acessos e fluxos

O edifício que sedia a WeWork possui formato em L e ocupa todo o limite do terreno, possuindo apenas os afastamentos das calçadas.

O acesso principal da empresa é na quina do prédio, onde tem encontro das Avenidas Almirante Barroso e Graça Aranha. O acesso secundário – para veículos e serviços – se encontra na Av. Almirante Barroso.

A maioria das ruas do entorno possuem trânsito de fluxo médio, sendo mais lento no início da Rua México, e o mais rápido no início da Av. Nilo Peçanha. Há também um fluxo intenso na confluência da Av. Almirante Barroso com a Av. Presidente Antônio Carlos, devido à encruzilhada (Imagem 31).

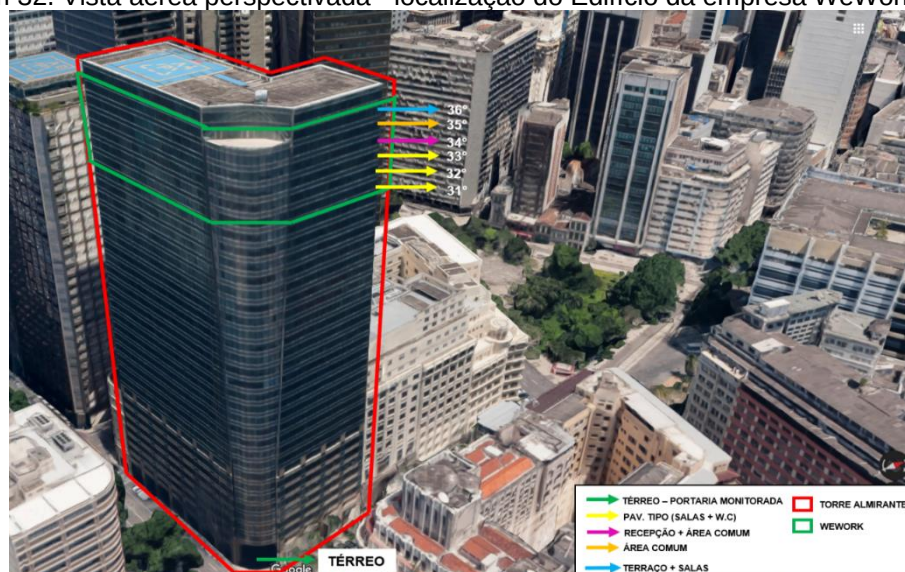
Imagem 31. Vista aérea - implantação da WeWork Carioca com acessos e fluxos.



Fonte: Google Earth (Editado pela Autora 2019)

7.1.3. Programa arquitetônico e levantamento fotográfico

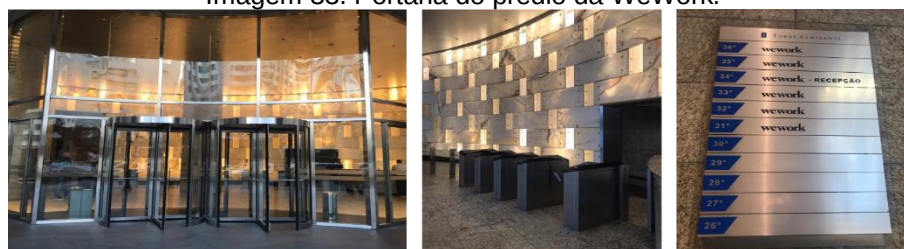
Imagem 32. Vista aérea perspectivada - localização do Edifício da empresa WeWork Carioca



Fonte: Google Maps (Editado pela Autora 2019).

No Térreo, a entrada e saída de pessoas é controlada por uma roleta, onde os visitantes ao se identificarem recebem um QR Code, e os membros associados possuem um cartão próprio para acesso. Ao passar das roletas, há um quadro onde mostram os andares que a WeWork funciona, e em seguida se encontram os elevadores.

Imagem 33. Portaria do prédio da WeWork.



Fonte: Acervo pessoal da Autora 2019.

O 31º, 32º e 33º pavimentos, possuem seu layout igualmente dividido, composto por salas de reunião, salas privativas e coletivas, banheiros e cabines individuais, que também podem ser usadas como cabines telefônicas. Estes andares são voltados para empresas menores e as salas coletivas abrigam até 20 pessoas. Por se tratar de um ambiente de trabalho e num geral, empresarial, não foi possível visitar os pavimentos em questão por medidas de privacidade dos membros. Foi apenas esclarecido através de conversa informal com a Guia da visita o programa que neles funcionam.

Imagem 34. Sala de reunião; sala privativa e banheiro da WeWork, respectivamente.



Fonte: www.wework.com

Ao chegar no 34º pavimento, possui um hall dos elevadores e em seguida as portas para o ambiente em questão. É o andar principal e que possui a recepção da WeWork, que no mesmo espaço, amplo e todo aberto, possui uma grande área de uso comum, onde se encontram uma cozinha coletiva, mesinhas de centro e poltronas, sofás, pufes, e mesas para comer, conversar e até mesmo trabalhar – é de livre escolha e feito para breves encontros – (Imagem 35).

Imagem 35. Hall dos elevadores; cozinha coletiva; sofás e mesas da WeWork, respectivamente



Fonte: Acervo pessoal da Autora 2019.

No entorno possuem banheiros feminino, masculino e PNE, cabines telefônicas, salas de reunião, salas privativas e coletivas (Imagem 36). Estas salas não foram possíveis de serem fotografadas pela privacidade dos membros enquanto ocupadas.

Imagem 36. Cabine w.c. feminino; PNE e cabines telefônicas da WeWork, respectivamente.

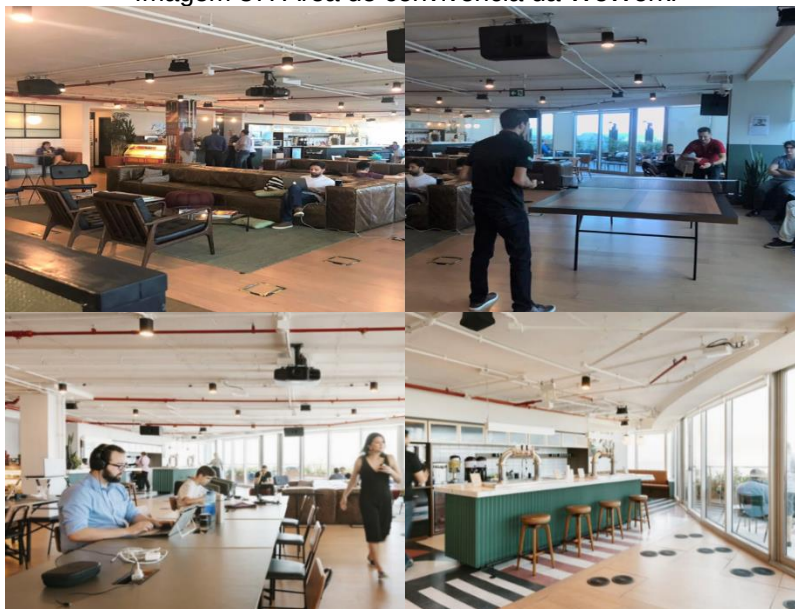


Fonte: Acervo pessoal da Autora 2019.

O 35º pavimento é o andar de convivência (área comum). Ele possui acesso, além do elevador, também por uma escada central de ferro no pavimento 34, que é possível ver na Imagem 7 anteriormente.

Neste andar, possuem vários sofás, poltronas, pufes, mesas grandes para comer ou trabalhar, mesa de *ping-pong*, bar com *chopp* e comes e bebes, tudo de graça para os associados, e possui também uma varanda (Imagem 37).

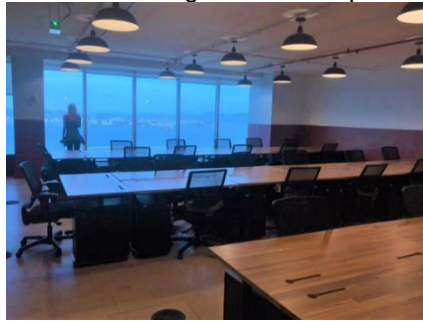
Imagem 37. Área de convivência da WeWork.



Fonte: www.wework.com

O 36º e último pavimento, é considerado o Terraço, mas é nele que possuem as maiores salas, – acomodam até 40 pessoas – que geralmente são voltadas para empresas maiores que fazem contratos de anos na WeWork. (Imagem 38).

Imagem 38. Sala privativa para 40 pessoas e Terraço.



Fonte: Acervo pessoal da Autora 2019.



Fonte: www.wework.com

7.2. NEX COWORKING RIO

7.2.1. Contexto urbano e entorno

Trata-se de uma edificação de 03 pavimentos, mas tem sua forma bem horizontalizada, o que diminui a sensação de torre. O bairro onde está localizada a Villa Aymoré é um bairro tranquilo e estrategicamente posicionado entre o Centro e a Zona Sul da Cidade. Possui vários serviços básicos ao seu redor e o Aterro do Flamengo está localizado à frente.

O acesso à Nex Rio é muito fácil: possui uma estação de metrô a 50 metros da Villa Aymoré e fica 5 minutos do Aeroporto Santos Dumont. No entorno possuem também vários pontos de ônibus próximos ao local. (Imagem 39).

Imagem 39. Vista aérea Villa Aymoré e terreno da Nex Rio



Fonte: Google Maps (Editado pela Autora 2019).

7.2.2. Implantação, acessos e fluxos

O edifício que sedia a Nex possui formato em S e não ocupa todo o limite do terreno, possuindo afastamento na fachada Oeste, onde funciona uma espécie de

praça. O Terreno tem forma irregular, tornando difícil o entendimento dos limites do mesmo, sendo apenas intuitivo. Porém é possível perceber que aparentemente há outros afastamentos (Imagem 40).

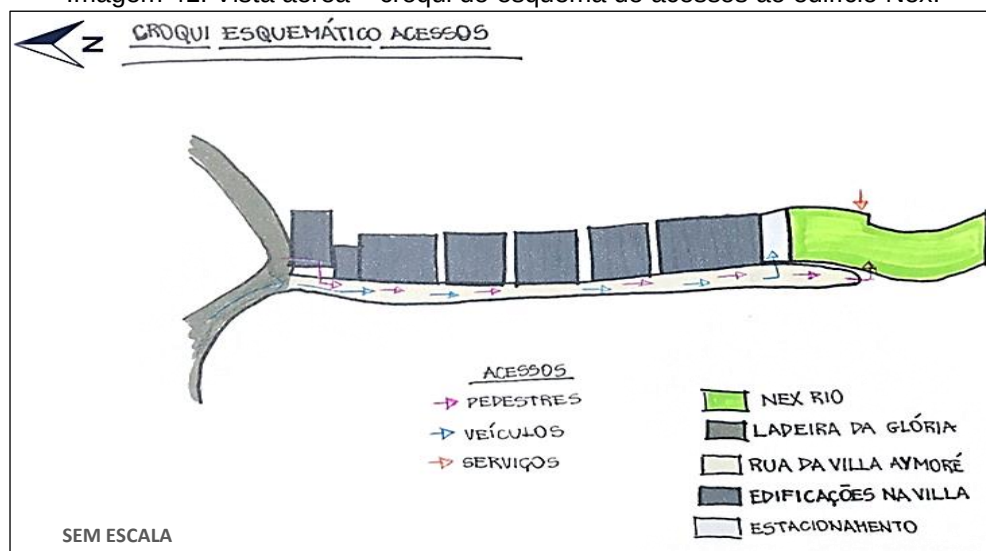
Imagem 40. Vista aérea – implantação do edifício da Nex Rio.



Fonte: Google Maps (Editado pela Autora 2019).

Existem duas etapas de acesso: a entrada à Villa e a entrada ao edifício da Nex. A Entrada principal do edifício se dá pela fachada Oeste, e a secundária na fachada Leste. Vide croqui de esquema na Imagem 41.

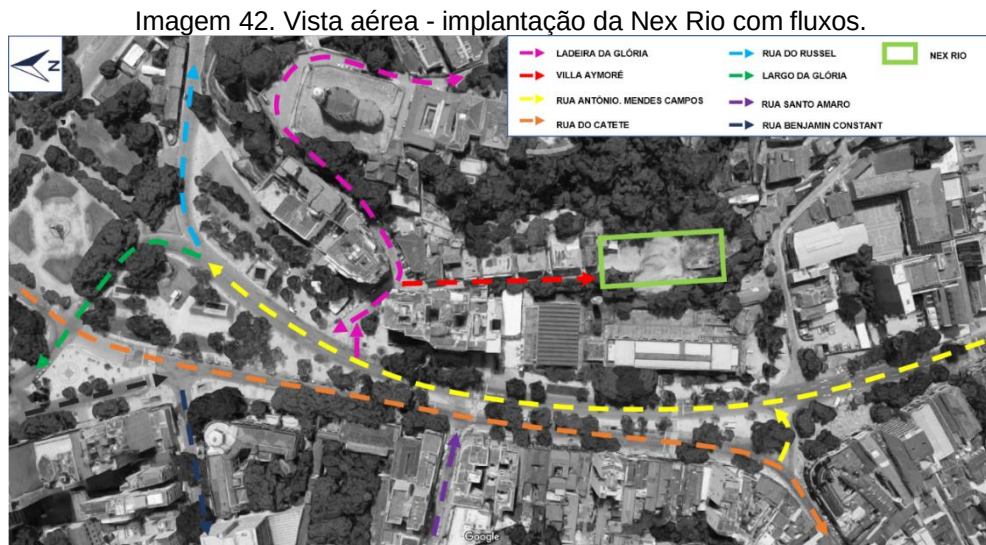
Imagem 41. Vista aérea – croqui do esquema de acessos ao edifício Nex.



Fonte: Croqui elaborado pela Autora 2019.

O acesso principal à Villa Aymoré se dá pela Rua Antônio Mendes Campos, e em seguida pega-se um comecinho da Ladeira da Glória. As Rua Antônio Mendes Campos e a Rua do Catete possuem um trânsito predominantemente rápido, sendo ele de fluxo moderado no começo e no fim de cada uma, respectivamente – provavelmente por conta da ligação existente de uma com a outra –. Por se tratar de

ruas mais estreitas, o trânsito na Rua Santo Amaro e na Benjamin Constant é lento, e na Ladeira da Glória é moderado. (Imagem 42).



Fonte: Google Maps (Editado pela Autora 2019).

7.2.3. Programa arquitetônico + layout e levantamento fotográfico

Na área externa ao edifício possui uma praça com mobiliários que proporcionam diferentes atividades, como trabalhar ou comer.

Imagem 43. Subida da Villa Aymoré; área externa da Nex Rio e mobiliários área externa.



Fonte: Acervo pessoal da Autora 2019.

A seguir, as plantas de layout da Nex com o programa arquitetônico, sua organização espacial, acessos e circulações:
Obs.: As faixas coloridas nas fotos correspondem aos ambientes marcados na planta baixa.

Imagem 44. Planta baixa de layout do térreo e ambientes internos da Nex Rio.



Número do estúdio | Número de posições de Trabalho

101|1 102|1 103|3 104|2 105|3 106|3 107|5 108|2 109|1 110|2 111|1 112|5 113|1 114|1 115|1 116|1

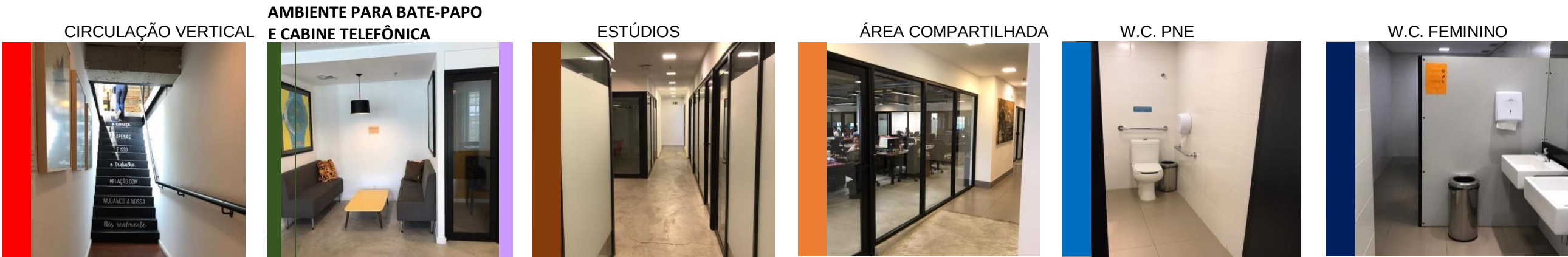
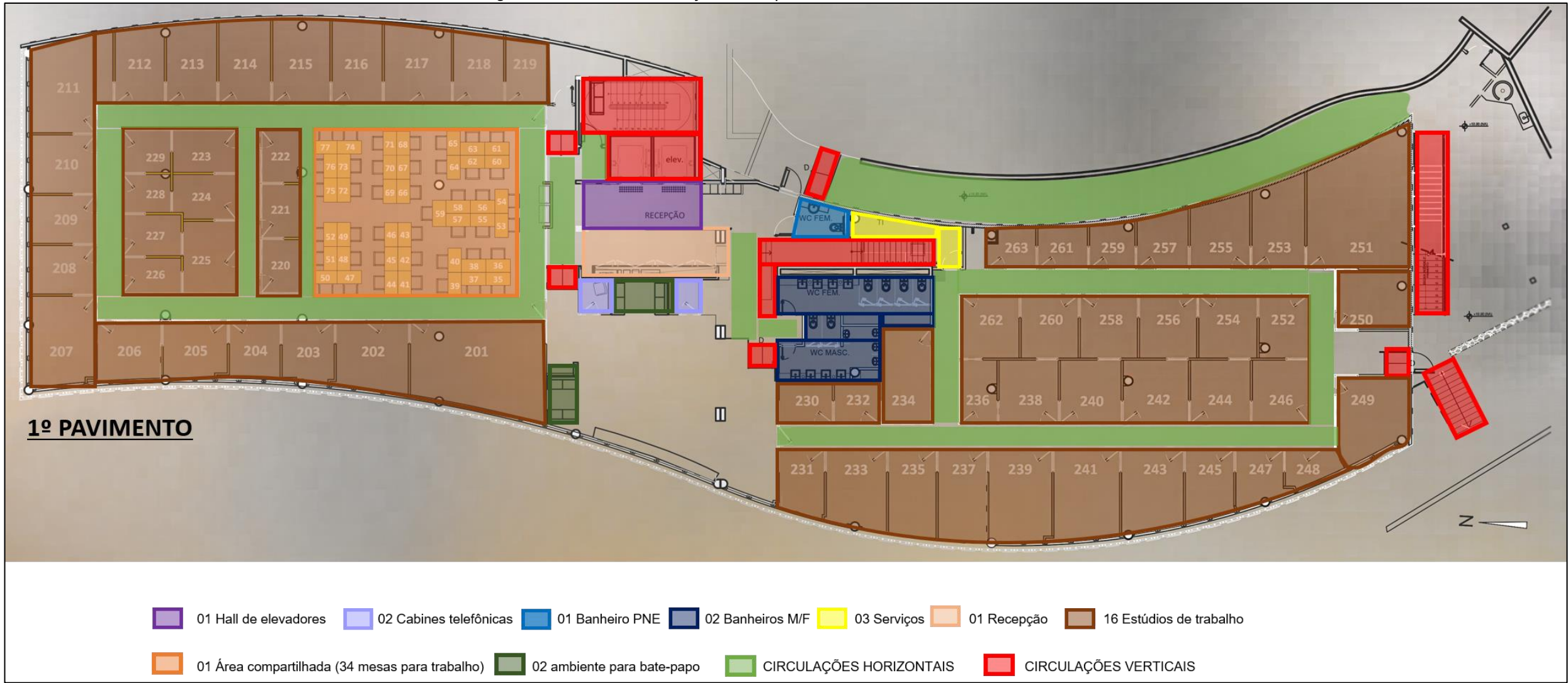


Fonte: Planta baixa de layout disponibilizado pela empresa Nex por e-mail para a Autora (Editada pela Autora 2019). Fotos dos ambientes acervo pessoal da Autora 2019.

Planta baixa + levantamento fotográfico do 1º pavimento:

Obs.: As faixas coloridas nas fotos correspondem aos ambientes marcados na planta baixa.

Imagem 45. Planta baixa de layout do 1º pavimento e ambientes internos da Nex Rio.



Fonte: Planta baixa de layout disponibilizado pela empresa Nex por e-mail para a Autora (Editada pela Autora 2019). Fotos dos ambientes acervo pessoal da Autora 2019.

Planta baixa + levantamento fotográfico do Terraço:

Obs.: As faixas coloridas nas fotos correspondem aos ambientes marcados na planta baixa.

Imagem 46. Planta baixa de layout do terraço e ambientes internos da Nex Rio



Fonte: Planta baixa de layout disponibilizado pela empresa Nex por e-mail para a Autora (Editada pela Autora 2019). Fotos dos ambientes acervo pessoal da Autora 2019.

7.3. ANÁLISE TÉCNICA E COMPARATIVA DAS VISITAS TÉCNICAS

- Circulações:

As circulações verticais de ambos os locais visitados consistem nos elevadores, e os mesmos são bem amplos. Na empresa WeWork, a escada de ferro na recepção possui uma boa ergonomia – bem larga e confortável na altura dos espelhos –, já a escada da empresa Nex Rio é mais estreita e seus espelhos são um pouco maiores que 0,20m, o que a torna muito íngreme e um pouco desconfortável.

A maioria dos corredores de ambas as empresas têm medida igual ou maior que 1,20m, o que é bem adequado. Porém, em alguns espaços da empresa WeWork eles são muito estreitos (até 0,80). A equipe alega ser proposital, para que os membros se esbarrem e tenham mais contato, porém, causa a sensação de opressão.

- Iluminação e Ventilação:

Nas duas empresas visitadas, nos corredores e nos ambientes de maior produtividade e concentração de trabalho, a iluminação artificial foi equipada com lâmpadas brancas. Já nos ambientes comuns e áreas compartilhadas de trabalho, as lâmpadas são mais amareladas, o que torna os ambientes aconchegantes, fazendo com que as pessoas se sintam mais em casa. Ambas as empresas possuem uma fachada que favorece a iluminação natural por todos os pavimentos, mas as áreas mais contempladas são as áreas comuns.

Em relação à ventilação, nas duas empresas funcionam internamente a ventilação mecânica e ar condicionado, e apenas as áreas de terraço, varandas e praça possuem ventilação natural.

- Esquadrias – portas e janelas:

Na empresa WeWork, todas as portas são bem largas (1,00m), já na empresa Nex, as portas dos estúdios e das áreas compartilhadas possuem 0,85m e as das cabines telefônicas 0,70m, o que seria considerado ideal para os devidos fins. Pôde-se perceber que em ambas as empresas, o dimensionamento das portas das cabines dos banheiros deixou a desejar, pois as mesmas possuem em torno de 0,60m. As portas dos banheiros de P.N.E. são acessíveis em ambas as empresas, com 1,00m de largura.

As janelas de ambas as empresas são bem amplas e todas de alumínio e vidro, o que contribui também para a iluminação natural. As da empresa WeWork são fixas,

as da empresa Nex abrem, mas estão sempre fechadas devido à climatização artificial.

- Materiais e mobiliário:

A fachada do edifício WeWork é bem luxuosa, toda em pele de vidro, o que proporciona iluminação natural. Já a empresa Nex possui fachada com material aparente mais robusto: uma grande parede de cobogó branco, que fica à frente de uma pele de vidro.

Ambas as empresas têm uma pegada mais industrial internamente, com as calhas de iluminação expostas, escadas de ferro, esquadrias em metal, cimento queimado e madeira. Por se tratar de ambientes flexíveis, foi possível notar que em um todo, as paredes e pisos são bem sóbrios: brancos, amadeirados e com cores neutras, o que possibilita a transformação desses ambientes de acordo com as demandas. Para dar cor e vida aos ambientes, são utilizados de artifícios como pinturas nos azulejos das paredes, quadros artísticos, mobiliários com estofados coloridos e almofadas estampadas.

Os mobiliários das áreas comuns são todos residenciais, fazendo com que os membros tenham mais conforto e se sintam em casa. Os ambientes de trabalho são divididos por painéis de vidro para que as pessoas se vejam e haja uma conexão e interação maior dos associados. As mesas de trabalho são todas em MDF e as cadeiras de escritório pretas.

Obs.: A empresa WeWork preza muito pela confidencialidade e privacidade de seus membros associados, e por isso, alguns ambientes não foram permitidos a entrada e nem que fossem fotografados. Há uma planta de layout do espaço, mas também não pôde ser disponibilizada e nem sequer mostrada.

8. REFERÊNCIAS PROJETUAIS

As referências projetuais servem como parâmetros para construção de análises críticas tanto positivas, quanto negativas em relação aos projetos escolhidos para futura aplicação em projeto similar.

Neste caso, o tema do trabalho em questão aborda os conceitos de *coliving* e *coworking*, e apesar dos dois conceitos parecerem andar muito juntos devido à

semelhança do prefixo “co” e sufixo “ing” das palavras, eles não são encontrados por aí tão facilmente lado a lado.

Por isso, para as referências específicas foram analisados alguns empreendimentos de *coliving* e colocados em comparação para uma conclusão, e do mesmo modo foi feito com o *coworking*. Para as referências gerais, foram escolhidos projetos que tenham afinidade com o tema, e aspectos como forma, volume, materiais e técnicas aplicadas serviram de inspiração para a escolha referencial.

5.6. GAP HOUSE - SEONGNAM, CORÉIA DO SUL

FICHA TÉCNICA

- ARQUITETOS: *Archiwood WXY*
- ÁREA: 596m²
- ANO: 2015

Imagem 47 Gap House.

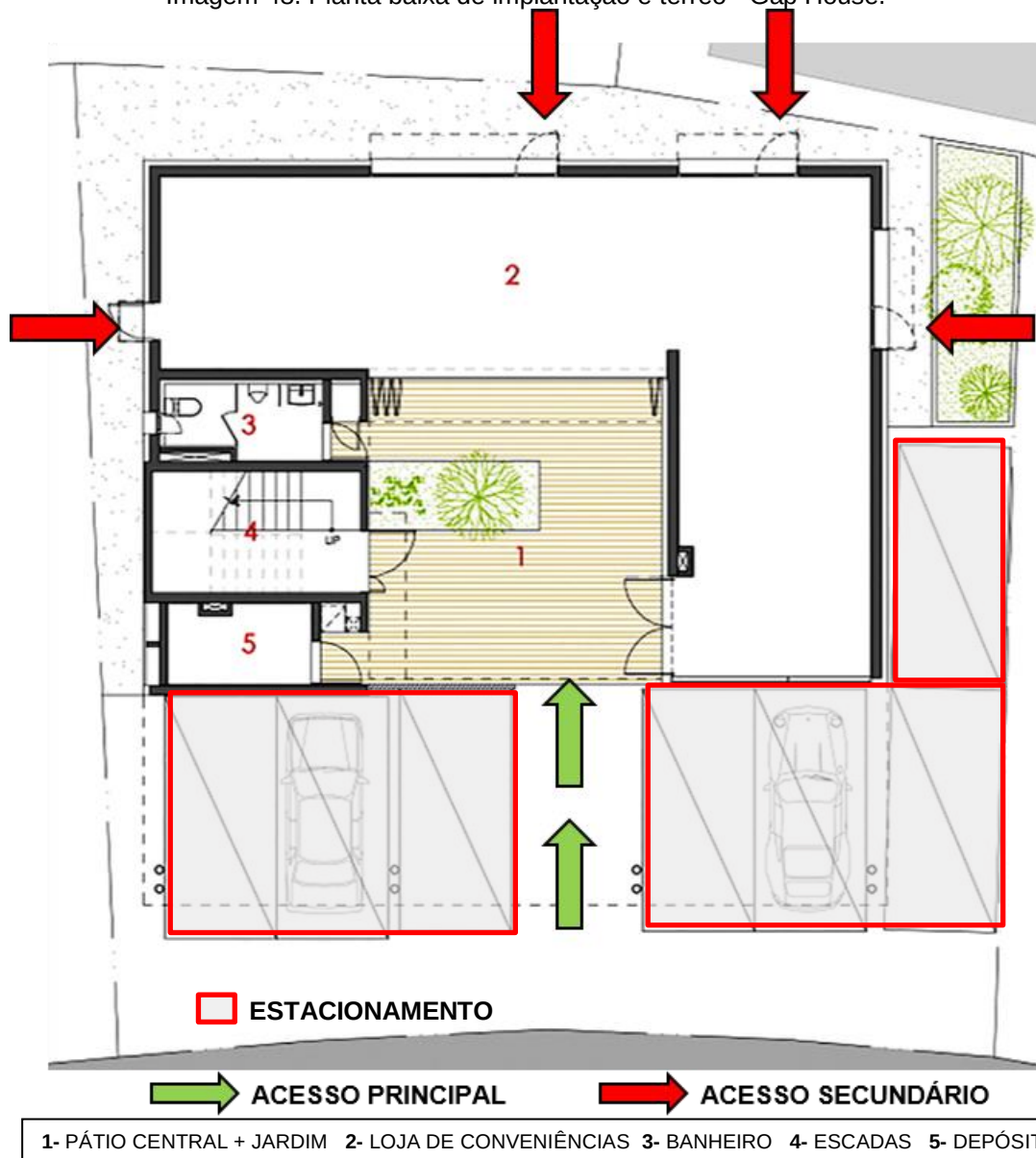


Fonte: www.archdaily.com.br (2020)

A Gap House foi instalada em um bairro onde possuem muitas universidades em sua proximidade, e por isso, a busca por moradias voltadas para o perfil estudantil aumentou significativamente, assim como também a especulação imobiliária.

O projeto possui 04 pavimentos (térreo + 03 pavimentos tipo), e conta com um total de 18 dormitórios. O térreo é composto por um estacionamento com vaga para 07 carros, uma loja de conveniências e um pátio, que é um local de encontro e interação dos moradores (Imagem 48).

Imagem 48. Planta baixa de implantação e térreo - Gap House.

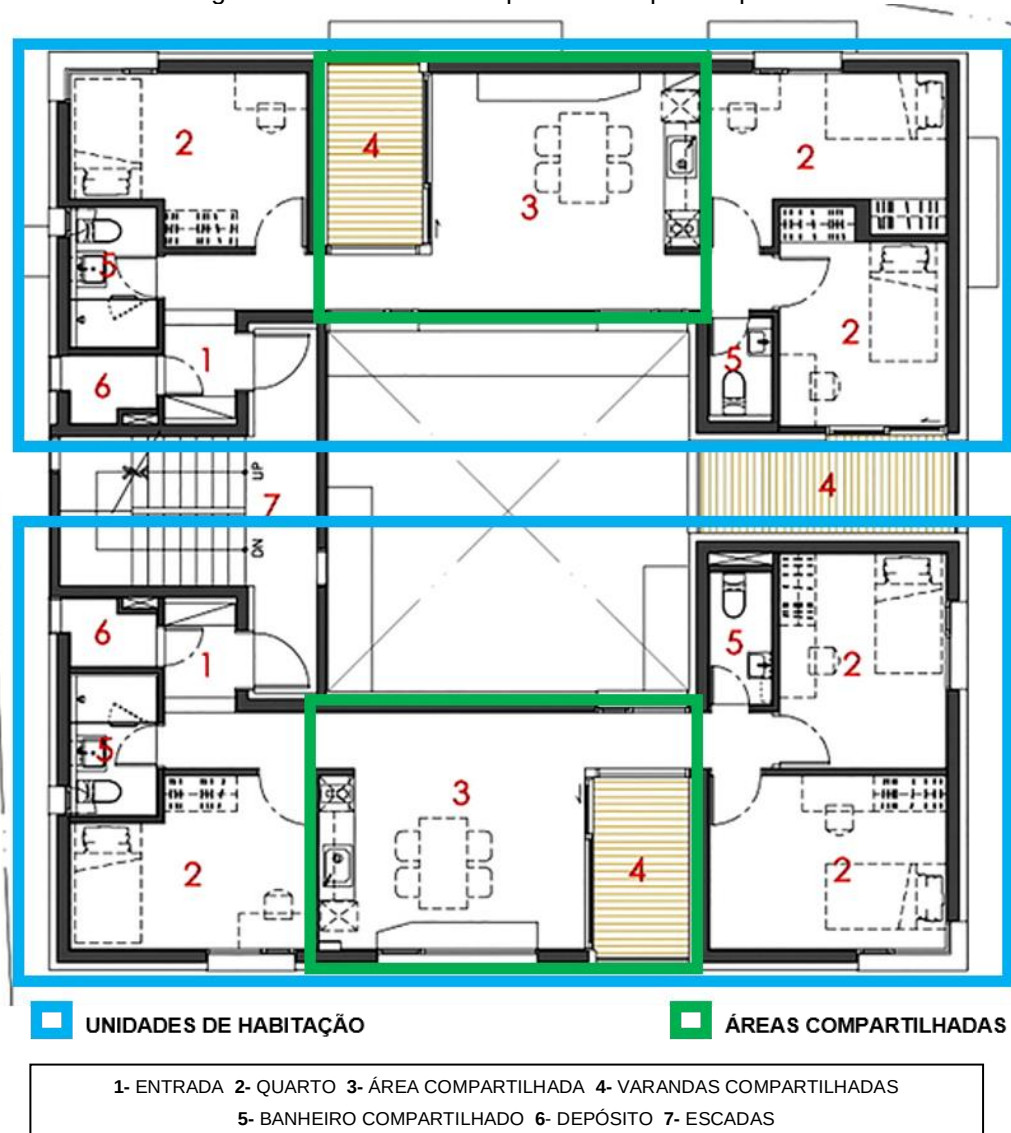


Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020).

Em cada pavimento tipo possui 02 unidades de habitação, onde em cada uma delas possui 03 quartos, somando um total de 06 dormitórios por pavimento tipo (Imagem 49).

As áreas compartilhadas estão no interior de cada unidade, sendo elas a cozinha, sala, área de serviço, banheiros e varanda. Os quartos possuem poucos mobiliários – cama, guarda-roupas e escrivaninha –, e o ambiente se restringe praticamente apenas a dormir e utilizar a escrivaninha para estudos/trabalho, o que acaba induzindo o encontro dos moradores para a prática de outras atividades, como lavar, comer, socializar/lazer.

Imagem 49. Planta baixa de pavimento tipo - Gap House.



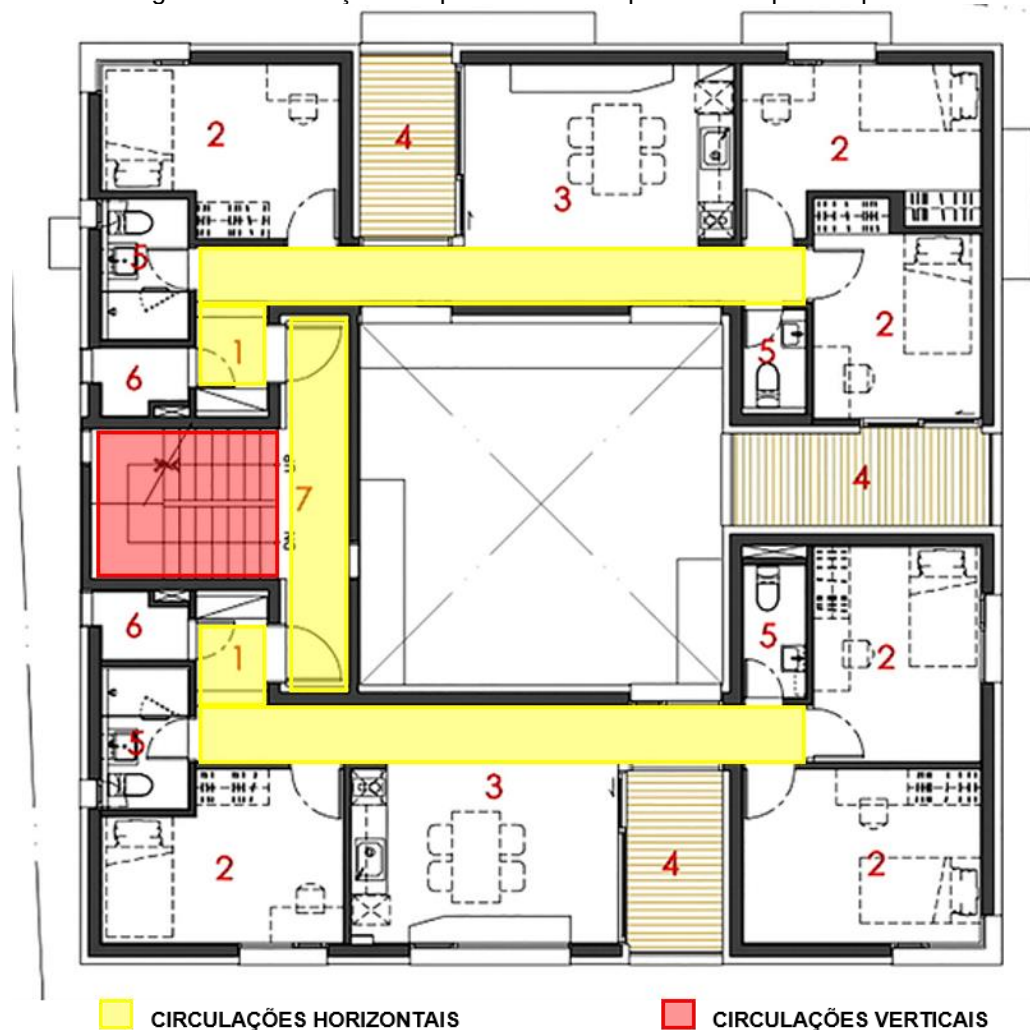
Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020).

Este projeto foi escolhido como referência para servir de estudo crítico em relação à sua logística, à distribuição de seu programa, planta baixa e layout adotados, pois entende-se que em grande parte, as soluções adotadas foram muito eficazes, mas em alguns pontos caberiam alterações.

Tirando por base os estudos de análise em outros projetos arquitetônicos que empregam também o conceito de *coliving*, como por exemplo o edifício The Collective Old Oak, do escritório PLP Architecture, localizado em Londres, foi possível perceber que seus dormitórios são conectados diretamente com corredores extensos, que servem apenas como circulação, trazendo a mesma experiência de prédios convencionais residenciais. Já na Gap House, apesar

de os quartos também estarem conectados aos corredores, essas circulações, ainda que não possuam nenhuma interação, são curtas e funcionais (Imagem 50).

Imagem 50. Circulações na planta baixa de pavimento tipo - Gap House.



Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020).

Dois pontos muito importantes que devem ser observados nos espaços de *coliving* e serem levados em consideração, é que: 1- Não se pode isolar fisicamente as áreas compartilhadas das unidades de habitação, tanto para impulsionar o uso das mesmas, quanto pelo conforto e funcionalidade dada ao morador de ter suas necessidades básicas atendidas de forma rápida e eficaz; 2- Não se pode empregar tipologias de dormitórios que sejam autossuficientes, do tipo "*lofts*"⁴, pois acabam ocasionando o isolamento dos moradores quando em seus quartos já possuem todos os serviços necessários para o dia-a-dia.

⁴ Apartamento do qual se tiraram as divisórias, com um grande vão único, em geral residência de pessoas ricas ou sofisticadas.

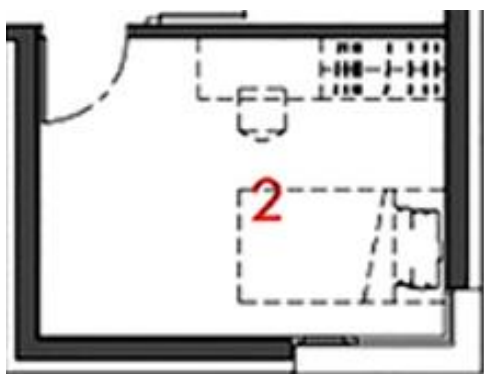
Dessa forma, é ideal que as áreas de uso comum estejam espalhadas por todo o edifício, variando, por pavimento, os serviços oferecidos, e não apenas no térreo e/ou terraço, como acontece no edifício Old Oak, o que faz com que o prédio se assemelhe mais com um hotel, deixando a desejar a aplicação dos conceitos de *coliving*.

Essa relação na Gap House foi solucionada em partes. Pois ao mesmo tempo em que os dormitórios em si não são autossuficientes, em cada pavimento possui todos os serviços necessários para as atividades do dia-a-dia, e isso faz com que os moradores não tenham necessidade de transitar pelos pavimentos e ter contato com outros moradores.

Um grande exemplo em relação à autossuficiência dos dormitórios, é o Cine Teatro Presidente, o primeiro empreendimento instalado em Porto Alegre com os conceitos de *coliving*. Em compensação, as áreas compartilhadas e de lazer encontram-se espalhadas pelo edifício, o que seria ideal para a circulação e contato dos moradores: no térreo encontra-se 02 lojas e bicicletário; no 3º pavimento possui outro bicicletário + oficina, lavanderia, espaço para pet e um lounge com varanda; no 4º pavimento possui área com piscina, academia, lounge, espaço de convivência + *coworking* e os lofts; no 5º pavimento possui jardim com horta comunitária e os lofts.

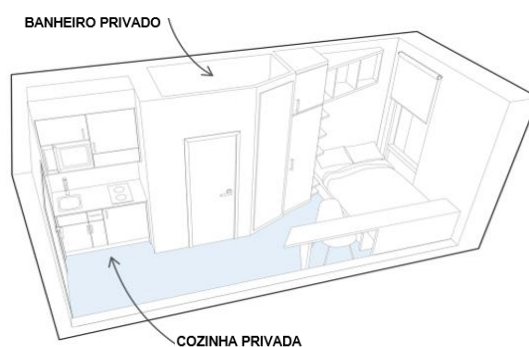
A seguir podemos ver a diferença das tipologias de dormitórios adotadas nos três edifícios: Gap House (Imagem 51), The Collective Old Oak (Imagem 52) e Cine Teatro Presidente (Imagem 53). De acordo com estas análises, a mais eficiente pode ser considerada a da Gap House, até mesmo por não ter instalações hidro-sanitárias em cada unidade, poupando a repetição das mesmas em todo pavimento, o que geraria muitos gastos e não seria nada sustentável.

Imagem 52. Tipologia dormitório - Gap House.



Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020).

Imagem 51. Tipologia dormitório – The Collective Old Oak



Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020).

Imagem 53. Tipologia dormitório – Cine Teatro Presidente



Fonte: www.wikihaus.com.br (Editado pela Autora 2020).

5.7. HIT 3 - BUENOS AIRES, ARGENTINA

FICHA TÉCNICA

- ARQUITETOS: Alejandro Gawianski
- ÁREA: 2.300m²
- ANO: 2015

Imagem 54. Edifício HIT 3.



Fonte: www.archdaily.com.br (2020).

O HIT 3 possui identidade muito própria, e por isso foi escolhido como estudo de referência, pois trata-se do primeiro edifício da América do Sul projetado exclusivamente para abrigar o *coworking*. Após outros estudos de pesquisa em projetos de *coworking*, pode-se notar que quase todos os empreendimentos se instalam em prédios já existentes, não tendo uma arquitetura específica voltada para este programa.

Uma das características principais para abrigar um projeto de coliving, é que o edifício tenha uma “planta baixa livre”, o que permite a realocação dos ambientes,

onde eles geralmente são delimitados e definidos por cabines montadas através de painéis/divisórias, pois a empresa pode querer mudar seu layout de acordo com a demanda de usuários a cada ano, por exemplo.

Uma observação feita em relação à arquitetura da edificação, é que foram utilizados nas fachadas para proteção das varandas tubos metálicos que fazem o papel de brises verticais e nas varandas esquadrias em vidro, o que permitem uma boa iluminação natural no interior da edificação, trazendo economia de energia.

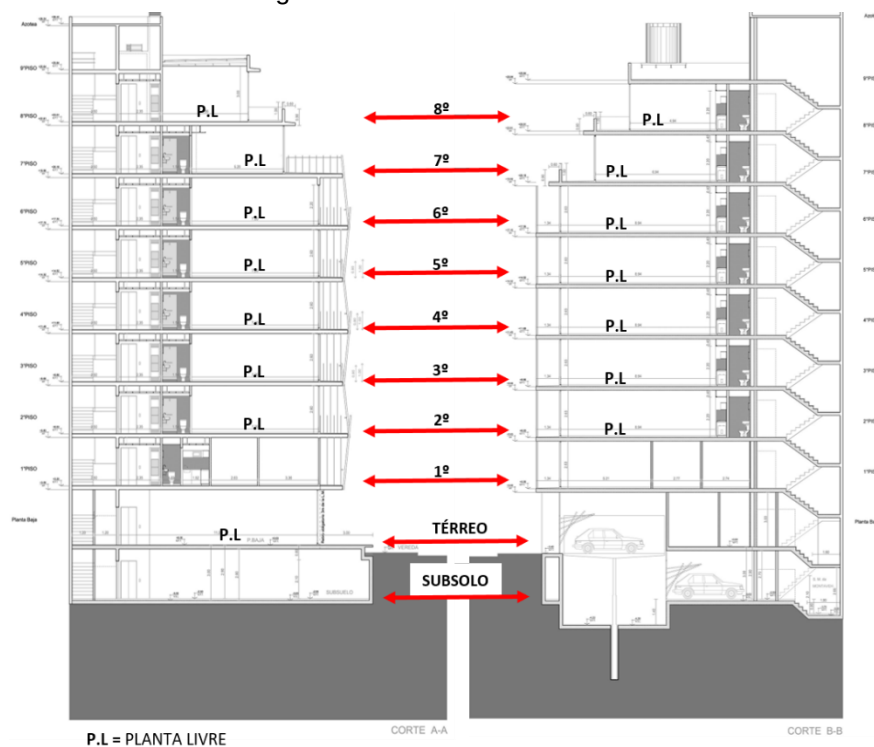
Imagem 55. Composição da fachada com tubos metálicos - HIT 3.



Fonte: www.archdaily.com.br (2020).

O programa de necessidades do HIT 3 está dividido em 08 pavimentos mais o térreo e o subsolo. As escadas e elevadores estão alocado na esquina dos fundos do edifício, o que permite ainda mais a flexibilidade dos ambientes, podendo manter toda a frente e fachadas livres.

Imagem 56. Cortes AA' e BB' - HIT 3



P.L. = PLANTA LIVRE

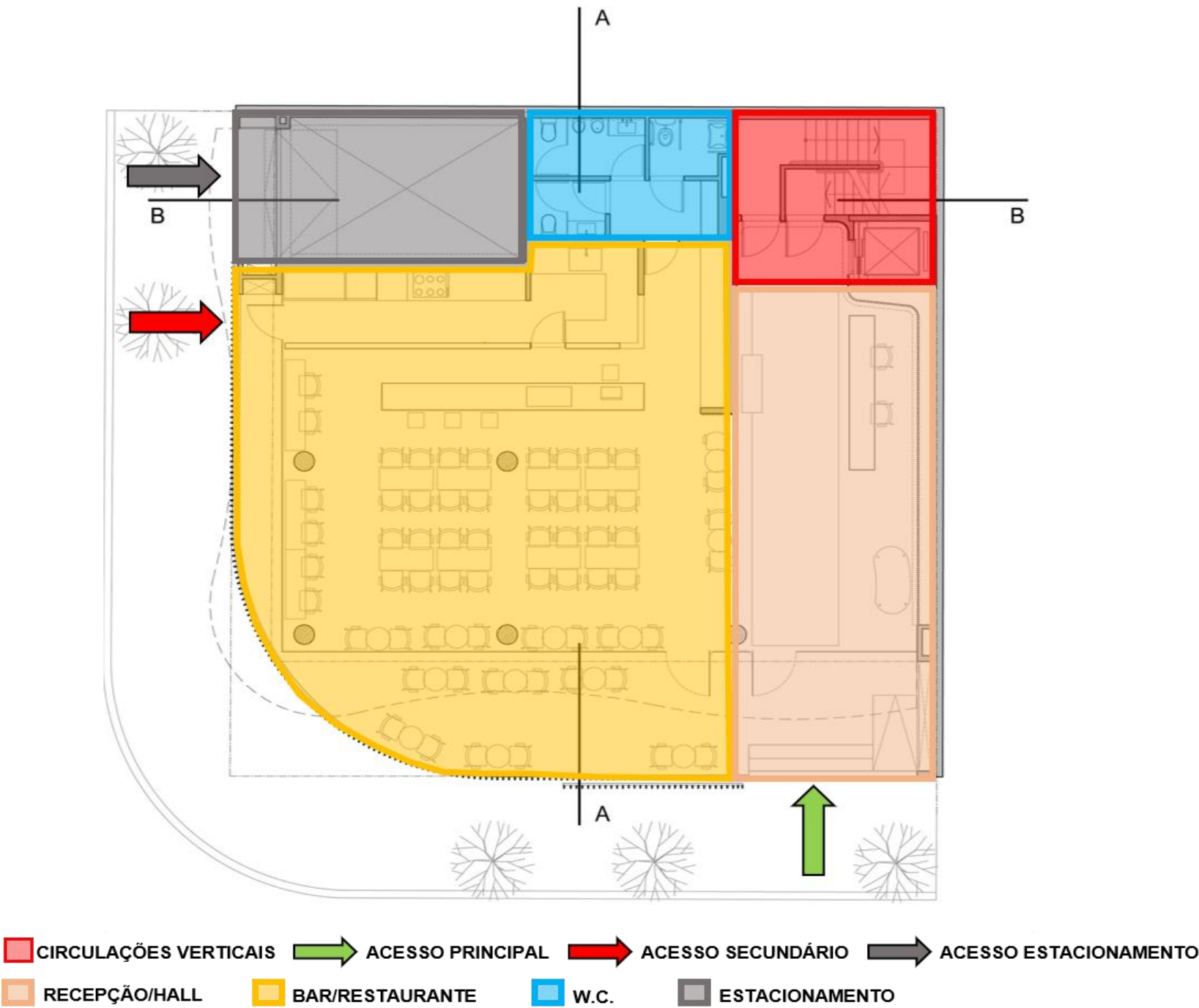
CORTE A-A

CORTE B-B

Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020).

Baseado na análise de outros empreendimentos de *coworking*, assim como nas visitas técnicas realizadas nos edifícios onde funcionam as empresas WeWork Carioca e Nex Work, ambas na cidade do Rio de Janeiro, pode-se notar que os programas são sempre distribuídos de forma bem similar, onde geralmente no térreo ou no primeiro pavimento onde se inicia a empresa, estão implantadas a recepção/hall de entrada, os espaços de convivência com sofás e mesas para refeições e também bares/restaurantes.

Imagem 57. Planta baixa de térreo e ambientes internos do edifício HIT 3.



RECEPÇÃO/HALL



BAR/RESTAURANTE

Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020).

No 1º e 2º pavimentos, se encontram escritórios privativos ou compartilhados, fica à critério do grupo que irá alugar o ponto de trabalho. Os pavimentos em questão contam também com uma sala de estar central, que é local de encontro e interação dos usuários (Imagem 58).

Do 3º ao 6º pavimento possuem 04 grandes estúdios, que também podem ter os pontos de trabalho alugados individualmente (a mesa), totalizando 16 estúdios. Neste, cada estúdio possui um banheiro privativo e uma bancada com pia e frigobar (Imagem 59).

Imagem 58. Planta baixa 1º e 2º pavimentos - HIT 3.



Imagem 59. Planta baixa 3º ao 6º pavimento - HIT 3.



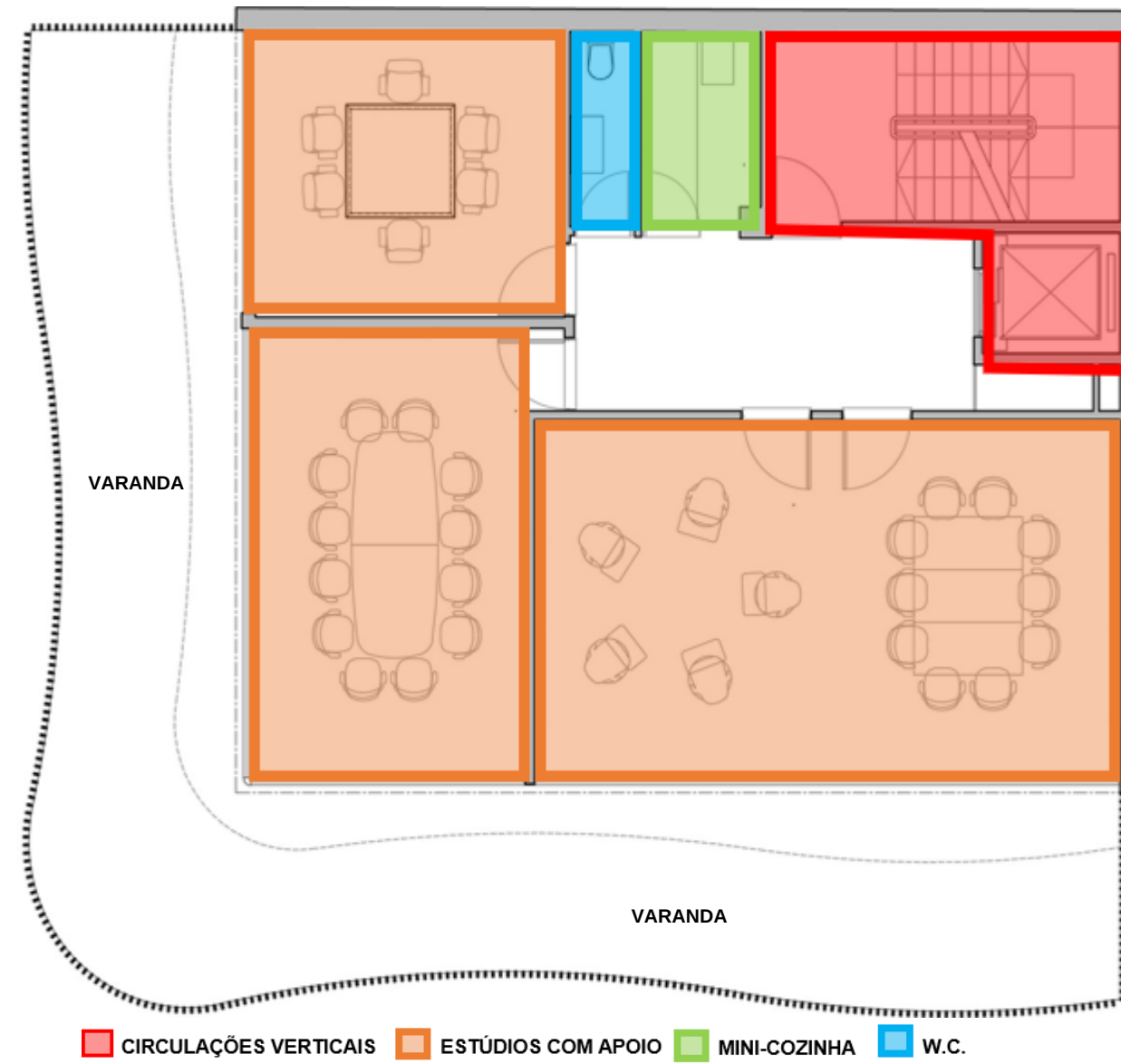
No 7º e 8º pavimentos (Imagens 60 e 61) possuem salas de reunião, auditórios flexíveis e estúdios espaçosos.

Imagem 60. Planta baixa 7º pavimento - HIT 3.



Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020).

Imagem 61. Planta baixa 8º pavimento - HIT 3.



Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020).

Através do estudo de análises do Projeto HIT 3, pode-se notar uma defasagem de áreas compartilhadas como uma cozinha e sala de refeição onde todos possam preparar seus próprios alimentos interagindo em grupo. Faltam também áreas que ofereçam lazer e descontração aos usuários, como uma sala de jogos, sala de tv e bistrô, como foi observado por exemplo nas visitas técnicas aos edifícios da WeWork Carioca e Nex Coworking Rio. Outro ponto observado, é que o único bar/restaurante da edificação se encontra no térreo da mesma, o que nesse caso – *coworking* –, é uma perda de tempo de trabalho para o usuário do 8º pavimento se deslocar até o térreo caso queira usufruir das dependências.

Uma observação feita em relação à arquitetura da edificação, é que foram utilizados nas fachadas para proteção das varandas tubos metálicos que fazem o papel de brises verticais e nas varandas esquadrias em vidro, o que permitem uma boa iluminação natural no interior da edificação, trazendo economia de energia.

5.8. AMATA – SÃO PAULO, BRASIL

FICHA TÉCNICA

- ARQUITETOS: Triptyque
- ÁREA: 4.700m²

Imagem 62. Edifício AMATA



Fonte: www.archdaily.com.br (2020).

O Amata é um edifício de uso misto construído em madeira certificada. A proposta de projeto foi iniciativa de uma empresa florestal brasileira, a AMATA, e traz soluções inovadoras tanto na aplicação dos materiais utilizados quanto na sua rápida construção e longa durabilidade, e por isto, o projeto foi escolhido como referência, pois trata-se de um edifício com aplicações de materiais e técnicas mais sustentáveis.

Distribuídos em 13 pavimentos em uma torre escalonada, o edifício contará com espaços de *coliving*, *coworking* e restaurantes, em um terreno de 1.025m²

A madeira CLT, que foi o principal material empregado, seu resultado é muito resistente e capaz de suportar grandes esforços, sendo empregado até mesmo como elemento estrutural. Além da madeira empregada, a edificação conta também com o emprego de vegetações por todos os pavimentos, trazendo uma sensação mais acolhedora ao estar envolvido por um edifício composto por materiais naturais. Foi feita também a utilização de vidros por toda a fachada, o que proporciona grande iluminação natural, economizando energia.

5.9. ENERGY LIVING - MEDELLÍN, COLÔMBIA

FICHA TÉCNICA

- ARQUITETOS: M+ Group
- ÁREA: 12.114,96m².
- ANO: 2015

Imagem 63. Edifício Energy Living.

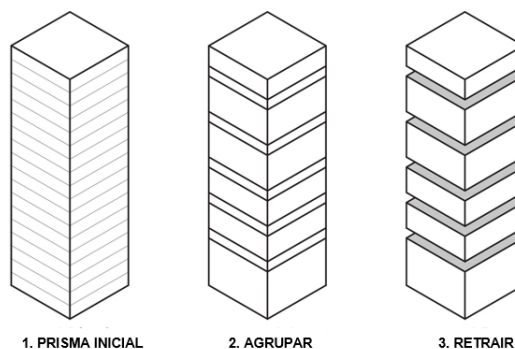


Fonte: www.archdaily.com.br (2020).

O que mais chamou atenção neste projeto para estudo referencial foi a linguagem formal utilizada no edifício – formas retas – e como ela se comporta em relação ao seu entorno.

O edifício possui 21 pavimentos residenciais, térreo, pavimento técnico, e mais 04 pavimentos de garagem no subsolo. Apesar da edificação possuir 23 pavimentos acima do solo, a maneira como eles foram divididos através de agrupamentos da forma, faz com que a verticalidade seja menos impactante, dando a impressão de que possui menos pavimentos, e também traz uma dinamicidade em cima da repetição dos mesmos. Sendo assim, sua forma inicial, prismática, foi dividida em grandes blocos, e alguns deles, intercalados, tiveram seu perímetro diminuído, fazendo com que as faces do edifício ganhassem um jogo de cheios e vazios (Imagem 64).

Imagem 64. Processo formal da Edificação: volumes – Energy Living.

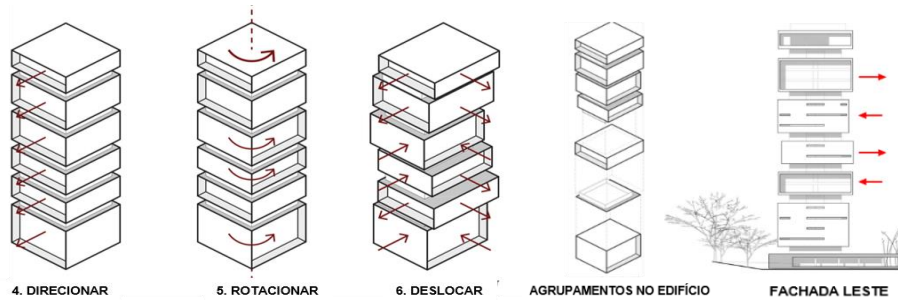


Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020).

Após ser determinada duas orientações principais (ex: Norte-Sul), alguns blocos foram rotacionados, obtendo novas orientações (ex: Leste-Oeste). Além disto,

os blocos que não tiveram seus perímetros retraídos, foram deslocados para dentro e para fora, para dar mais ênfase nos volumes (Imagem 65). A intenção ao fazer a rotação dos agrupamentos (pavimentos), é poder proporcionar diferentes vistas da cidade aos moradores.

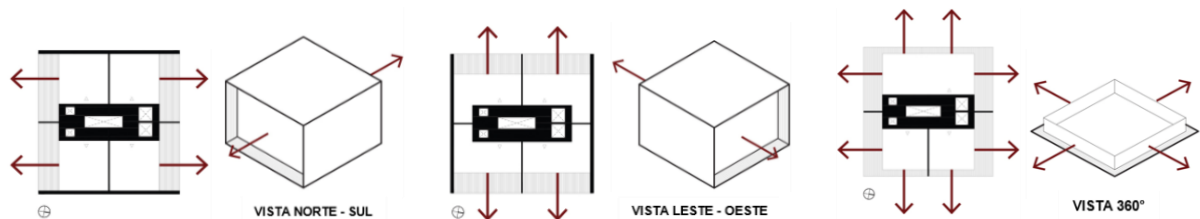
Imagem 65. Processo formal da Edificação - orientação – Energy Living.



Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020)

Ao todo, o edifício conta com 71 apartamentos, e existem 03 tipologias de pavimentos. Os pavimentos que possuem 04 apartamentos são contemplados com duas vistas: Vista Norte-Sul e vista Leste-Oeste. Já os pavimentos que possuem 03 apartamentos, possuem vista 360° (Imagem 66).

Imagem 66. Esquema das vistas dos pavimentos - Energy Living



Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020)

Outro ponto positivo a ser observado neste projeto, é a forma como foi pensada a planta baixa. As circulações verticais e as áreas técnicas ficam localizadas no centro da planta, o que permite que todo o perímetro do edifício fique livre para a ocupação dos apartamentos, permitindo também obter fachadas que se comuniquem com o exterior, recebendo a luz do sol.

Os três pavimentos tipo apresentam apartamentos entre 53 a 130m², e possuem uma característica de “planta livre”, o que possibilita a flexibilidade na composição dos ambientes para diferentes tipologias de apartamento. Abaixo na imagem 67 podemos ver os diferentes tipos de layout utilizados.

A planta livre é um aspecto que deve ser adotado na composição de espaços de *coworking*, pois possibilita a diversificação do layout interno de acordo com a demanda da empresa.

Imagem 67. 1- Pavimento orientação Norte-Sul; 2- Pavimento orientação Leste-Oeste; 3- Pavimento orientação 360° Energy Living.



Fonte: www.archdaily.com.br (Editado pela Autora 2020).

9. LEGISLAÇÃO

10.1. PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Após citada a Zona em que o terreno está inserido (ZRMD – Zona Residencial de Média Densidade (Imagem 22)), foi analisado no plano diretor participativo de Itaperuna - RJ (2019) os parâmetros urbanísticos considerados nesta área de intervenção para que o projeto tenha um corretor desenvolvimento.

Tabela 5. Síntese dos parâmetros urbanísticos por zona - Itaperuna, RJ

PARÂMETROS URBANÍSTICOS																
ZONAS	NOVOS LOTEAMENTOS		DESDOBRAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS		Coeficiente de Aproveitamento - CA			Número Máximo de Pavimentos			Taxa de Ocupação Máxima do Terreno (%)	Alastamentos mínimos da Edificação (m)			Taxa de Permeabilidade Mínima do Terreno (%)	Usos Compatíveis (classificação por nível)
	Área mínima do lote (m²)	Fronte mínima do lote (m)	Área mínima do lote (m²)	Fronte mínima do lote (m)	Mínimo	Básico	Máximo	Mínimo	Básico	Máximo		Fronte	Lateral	Fundos		
ZEIS-1	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)
ZEIS-2	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)
ZRMD	280,00	12,00	160,00	8,00	0,50	8,00	10,00	1,00	10,00	13,00	80,00 (A)	0,00	1,50 (B)	0,00	10,00	- Residenciais; - Comercial ou Serviços: N1 e N2; - Industrial: N1 e N2; - Agrícola: N3 e N4.

(A) Nas situações diversas de áreas comerciais, garagens, salões de festas, apartamento de zelador e portarias, os pavimentos que abrigarem estes compartimentos, terão a taxa de ocupação máxima do terreno alterados para 90,00%, sendo que a taxa de permeabilidade passa para 5,00% nestes casos.

(B) Nas edificações com até quatro pavimentos serão liberados os afastamentos frontais e laterais para ZRMD, ZRBO, ECS1 e ECS2.

(C) Fixação por Lei específica.

(D) Variável de acordo com a zona em que estiver localizado.

(E) Os coeficientes de aproveitamento (CA) mínimo, básico e máximo, serão aplicados, respectivamente, ao número máximo de pavimentos mínimo, básico e máximo.

(A) Nas edificações oriundas de áreas comerciais, garagens, lojas de festas, apartamento de zelador e portarias, os pavimentos que abrigarem estes compartimentos, terão a taxa de ocupação máxima do terreno alterados para 90,00%
 sendo que a taxa de permeabilidade passa para 5,00% nestes casos.
 (B) Nas edificações com até quatro pavimentos serão liberados os afastamentos frontais e laterais para ZRMD, ZRBD, ECS1 e ECS2.
 (C) Fixação por Lei específica.
 (D) Variável de acordo com a zona em que estiver localizado.
 (E) Os coeficientes de aproveitamento (CA) mínimo, básico e máximo, serão aplicados, respectivamente, ao número máximo de pavimentos mínimo, básico e máximo.

Fonte: www.itaperuna.rj.gov.br (Editado pela Autora 2020).

No Capítulo III – DOS USOS E ATIVIDADES, a proposta do projeto em questão se enquadra no nível (2), de baixo impacto:

“Art. 150. No concernente ao uso residencial, será permitida a implantação de condomínios urbanísticos e vilas residenciais, na forma da Lei Federal aplicável, desde que sejam respeitados os parâmetros estabelecidos nesta Lei e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para cada zona.

II. De nível 2 (dois) (N2), correspondentes aos usos comercial, de serviços e industrial de baixo impacto, com as seguintes características:

- a) desenvolvidos em unidades de pequeno, médio e grande porte;
- b) convivência com o uso residencial e meio ambiente urbano com restrições; e
- c) funcionamento submetido ao licenciamento e às normas edilícias e urbanísticas específicas.”

10.2. ACESSIBILIDADE

Afim de prever as adequações que devem ser feitas em uma edificação para que a maior quantidade possível de pessoas, independentemente de idade, estatura, limitação de mobilidade ou percepção, faça a utilização de maneira autônoma e segura do ambiente, a NBR 9050/2004 estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados quando do projeto, construção, instalação e adaptação de edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos às condições de

acessibilidade, tornando o meio adequado ao uso de todos e de pessoas portadoras de deficiências físicas (temporárias ou permanentes), tendo estabelecidas normas que permitem o acesso irrestrito a todo o cidadão. (NBR 9050/2015)

10.3. COMBATE E PREVENÇÃO À INCÊNDIO

No Estado do Rio de Janeiro, o órgão responsável pelo combate e prevenção à incêndio é o Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro (CBMERJ), que visa estudar, analisar, planejar e elaborar as normas de segurança contra incêndio e pânico, bem como exigir e fiscalizar seu cumprimento, na forma estabelecida neste Código. (Decreto Nº 42 DE 17/12/2018)

“Considerando: (...)

§ 1º O COSCIP estabelece normas de segurança contra incêndio e pânico, destinadas à proteção da vida, do patrimônio e do meio ambiente, a serem aplicadas às edificações e áreas de risco, no âmbito do Estado do Rio de Janeiro”

Dentro desta lei, encontram-se capítulos que tratam de diferentes assuntos, e que serão consultados durante o estudo de projeto para o correto planejamento de segurança da edificação, prezando pela vida de todos.

10.4. CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE ITAPERUNA

“Capítulo III

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS À EDIFICAÇÃO

SEÇÃO I

DOS ELEMENTOS ESTRUTURAIS E DA CIRCULAÇÃO

Art. 14 Nas construções de uso coletivo, as escadas e rampas para pedestre, assim como os corredores, deverão contar com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros)

Art. 15 As escadas das edificações de uso coletivo deverão:

- I - Contar com degraus de altura máxima de 0,18cm (dezoito centímetros);
- II - Ser executadas em material incombustível e apresentar piso antiderrapante.
- III - Contar com patamar sempre que a altura a vencer for superior a 2.80m (dois metros e oitenta centímetros).

Art. 16 As rampas para pedestres e ligação entre dois pavimentos não poderão ter declividade superior a 12,5% (doze e meio por cento).

Art. 17 A instalação de elevadores deverá obedecer às normas da ABNT.

Art. 18 A obrigatoriedade de assentamento de elevadores dependerá do número de pavimentos, a saber:

Nº de pavimentos = 4 → nº mínimo de elevadores = opcional

Nº de pavimentos = 5 → nº mínimo de elevadores = 01

Nº de pavimentos = 6 ou mais → nº mínimo de elevadores = 02

Capítulo IV

DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

SEÇÃO II

DAS EDIFICAÇÕES COLETIVAS

Art. 25 Além de outras disposições da presente Lei que lhe forem aplicáveis, os edifícios de uso residencial ou misto, deverão ainda contar com as seguintes características:

- I - Local adequado para a guarda de lixo;
- II - Instalação preventiva contra incêndio de acordo com o decreto sobre segurança contra incêndio e pânico;
- III - Instalações hidráulicas de acordo com as determinações da CEDAE;
- IV - Previsão de instalação telefônica de acordo com as normas da TELERJ;
- V - Instalações elétricas de acordo com as normas CERJ;
- VI - Área de recreação na proporção mínima de 1,00m² (um metro quadrado) por compartimento de permanência prolongada, nunca inferior a 50,00m². (cinquenta metros quadrados).

Art. 26 A área de recreação poderá estar localizada em pilotis ou no pavimento de transição que separa as unidades de uso exclusivamente residencial dos demais usos.

Art. 27 Além das demais exigências da presente Lei dos estabelecimentos de hospedagem de recepção;

- I - Possuir hall de recepção;
- II - Ter entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- III - Ter instalações sanitárias independentes para pessoal de serviço e hóspedes;
- IV - Ter pias em todos os quartos que não contarem com banheiros de uso exclusivo.

Capítulo V

DAS DISPOSIÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art. 28 As edificações para o trabalho abrangem aquelas destinadas à indústria, à prestação de serviços gerais e, ao comércio.

Art. 29 Os prédios destinados ao uso descritos, no artigo anterior deverão atender além das demais determinações da presente Lei, que lhes forem aplicáveis, às exigências previstas nos inciso II, III, IV e V do artigo 25.

Art. 30 As edificações destinadas ao comércio deverão ter:

I - Altura mínima do pé-direito:

a) 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) quando previstos jirau no interior da loja;

b) 3,00m. (três metros), nos demais casos.

II - Instalações sanitárias previstas e públicas quando se tratar de galerias, shopping centers, bares, restaurantes e congêneres.

Art. 31 Os locais de trabalho estarão sujeitos às disposições da consolidação das Leis de Trabalho (CLT), e será obrigatória a observância das Normas Regulamentadoras (NR), e pedidas pelo ministério do Trabalho, em especial, as seguintes:

I - NR-1. Disposições Gerais;

II - NR-8. Edificações;

III - NR-12. Máquinas e Equipamentos;

IV - NR-15. Atividades e Operações Insalubres;

V - NR-17. Economia;

VI - NR-24. Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho;

VII - NR-24. Resíduos Industriais;

VIII - NR-26. Sinalização e Segurança.

SEÇÃO III

DAS ÁREAS ESTACIONAMENTOS

Art. 37 Em cada edificação, o número mínimo de vagas para estacionamentos de veículos obedecerá ao seguinte critério;

I - Residência unifamiliar: 01 (uma) vaga;

II - Residência Multifamiliar: 01 (uma) vaga para cada unidade com área até 180,00m². (Cento e oitenta metros quadrados), e para unidade com área superior, 2

(duas) vagas.

III - Estabelecimentos de hospedagem: 01 (uma) vaga para cada 50,00m².

(Cinqüenta metros quadrados) de área destinada a apartamentos ou quartos de hóspedes;

IV - Supermercados com área superior a 150,00m²., (Cento e cinqüenta metros quadrados): 01 (uma) vaga para cada 25,00m²., (Vinte e cinco metros quadrados) da área destinada ao uso público;

V - Restaurantes, churrascaria ou similares com área superior a 200,00m²., (duzentos metros quadrados): 01 (uma) vaga para cada 25,00m². (vinte e cinco metros quadrados) da área destinada ao uso público;

VI - Hospitais, clínicas, ou similares: 01 (uma) vaga para cada 100,00m²., (Cem metros quadrados) da área destinada ao uso público.

VIII - Shopping Centers, centros comerciais ou similares: 01 (uma) vaga no mínimo, para cada loja. ”

• **Ponderações ao Código de Obras:**

A proposta de projeto deste estudo pode ser caracterizada como Edificação Residencial Multifamiliar de Uso Misto, pois engloba também o comércio (restaurantes, bares e lojas) e o espaço de trabalho (*coworking*).

Por ser uma edificação diferenciada, cujo código de obras não previu medidas mínimas e nem número mínimo de vagas de estacionamento/garagem para determinado projeto, esses parâmetros foram adaptados para melhor atender o empreendimento sem ter que reproduzir um espaço oneroso.

Por isto, foi determinado para o setor residencial da edificação que, de acordo com o público alvo qualitativo almejado, não é necessário que haja igualmente um número de vagas proporcional ao número de apartamentos, pois trata-se de um público jovem-adulto que está iniciando carreira profissional, o qual a maioria não possui veículos automotores.

O setor de comércio e serviços da edificação é mais voltado para o *coworking*, onde o comércio em si, terá um programa reduzido. No código de Obras só é determinado 01 vaga a cada 01 loja, o que não seria suficiente para suprir a demanda do *coworking*. Neste caso, como a lei não previu um número mínimo de vagas para espaços corporativos, foram utilizadas referências projetuais similares como parâmetro para a proporção do número de vagas/*coworkers*.

10. PROGRAMA BÁSICO DE NECESSIDADES

O programa de necessidades foi feito baseado nos estudos referenciais, nas visitas técnicas realizadas no decorrer do processo de pesquisa, no Plano Diretor Participativo e no Código de Obras e Edificações de Itaperuna-RJ, com algumas adaptações necessárias.

Tabela 6. Programa de necessidades.

BLOCOS	AMBIENTES/SETORES	QUANT.	MEDIDA ADOTADA	CAPACIDADE (PESSOAS/VEÍCULOS)	DESCRIÇÃO
COLIVING	RECEPÇÃO	01	62,66m ²	--	Composto por sistema de monitoramento com catracas eletrônicas e balcão para atendimento.
	UNIDADE HABITACIONAL	43	7m ² até 14m ²	93	Divididos em: 12un para 01 pessoa; 16un para 02 pessoas; 11un para 3 pessoas e 04un para 04 pessoas. As unidades são compostas por cama, guarda roupas/sapateira e mesa para trabalho/estudo.
	LAVANDERIA	01	24,48m ²	07	As lavanderias são as áreas de serviço compostas por 08 lavadoras, 04 tanques e lounge com poltronas.
	COZINHA + SALA DE REFEIÇÃO	01	51,50m ²	20	As cozinhas compartilhadas possuem: fogões; geladeiras; bancadas para refeição; armários; 02 grandes mesas com 08 lugares; bancada para 04 pessoas. Na área externa possuem 03 meses extras com 04 lugares cada.
	LOUNGE DE INTERAÇÃO	01	200m ²	25	O lounge é como uma grande sala. A mesma será dividida em dois ambientes: sala de tv e sala de estar, ambas com sofás, pufes e estantes.
	SALA DE JOGOS	01	80 ²	25	A sala de jogos terá mesas para: sinuca; totó; dama/xadrez. Tv para videogame; poltronas; mesas e geladeira.
	BANHEIRO	12	30m ³	-	06 masculinos e 06 femininos, ambos com acessibilidade e cabines para PNE.
COWORKING	RECEPÇÃO	01	62,66m ²	--	Composto por sistema de monitoramento com catracas eletrônicas e balcão para atendimento.
	ESPAÇO DE TRABALHO	03	10m ²	106	06 estúdios tipo B= 02 pessoas/ 08 estúdios tipo C= 03 pessoas/ 04 estúdios tipo D= 04 pessoas/ 02 estúdios tipo E= 05 pessoas. Sala compartilhada para o aluguel do ponto de trabalho (a mesa) = 44 lugares
	CABINE TELEFÔNICA	03	3,30m ²	01	É utilizada para ligações particulares, chamadas de vídeos. É um cômodo para estar sozinho.
	SALA DE REUNIÃO	04	15m ²	04/04/04/10	As salas de reunião possuem mesas grandes para reunião, Tv.
	SALA DE VIDEO-CONFERÊNCIA	02	100m ²	20	A sala de videoconferência possui 01 tablado com equipamentos de som; Datashow; 20 cadeiras.
	COZINHA + SALA DE REFEIÇÃO	01	51,50m ²	20	As cozinhas compartilhadas possuem: fogões; geladeiras; bancadas para refeição; armários; 02 grandes mesas com 08 lugares; bancada para 04 pessoas. Na área externa possuem 03 meses extras com 04 lugares cada.
	LOUNGE DE INTERAÇÃO	03	200m ²	--	O lounge funciona como um local de encontro informal, descanso e bate papo, e é composto por pufes, poltronas e sofás. Ao longo do edifício possuem ambientes com tais características.
	BANHEIRO	12	30m ³	-	06 masculinos e 06 femininos, ambos com acessibilidade e cabines para PNE.
INTEGRAÇÃO, LAZER E SERVIÇOS GERAIS	PÁTIO PÚBLICO	01	500m ²	**	O pátio será de uso público e terá ligação direta com as ruas de acesso à edificação, sendo uma grande praça contendo mobiliários urbanos, bicicletário, espelho d'água e vegetações.
	RESTAURANTE SELFIE-SERVICE	01	90,57m ²	100	Programa e mobiliário necessário para um restaurante.
	PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO	01	100m ²	100	Espaço aberto com mesas para 04 pessoas
	TERRAÇO	01	500m ²	200	O terraço possui áreas como: banheiros; área gourmet; academia; bomboniere. Empório, sala de jogos, salão multiuso (até 120 pessoas), área livre com piscina e horta comunitária
	SERVIÇO	01	90m ²	40	Composto por: sala de segurança; administração; gerência; sala técnica, coleta de lixo.
	BANHEIRO	10	30m ³	--	05 masculinos e 05 femininos, ambos com acessibilidade e cabines para PNE.
	ESTACIONAMENTO	01	2.301,44m ²	64	O estacionamento está localizado no subsolo, e servirá tanto ao público, quanto aos associados do <i>coworking e coliving</i> . Automóvel = 45 vagas/ motocicleta = 12 vagas/ PNE = 02 vagas/ gestante = 02 vagas/ idoso = 02 vagas/ carga e desc. = 01 vaga/ total = 64 vagas.

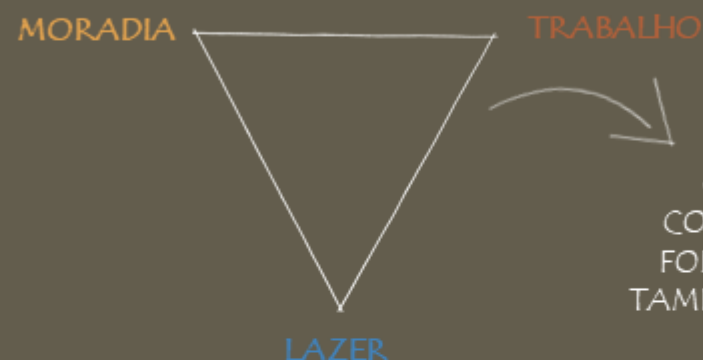
*Ainda não é possível prever determinado dado, apenas no decorrer do projeto. **Não há necessidade de definir a capacidade, pois trata-se de um local de permanência transitória e público.

Fonte: Elaborado pela Autora 2020.

11. CONCEITO E CONCEPÇÃO FORMAL

A TRÍADE DA VIDA

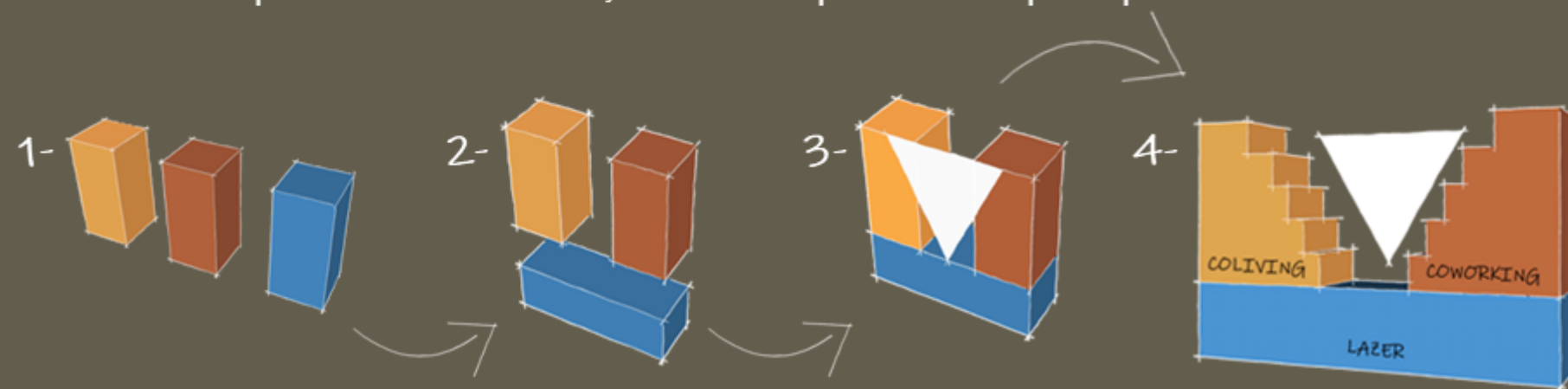
→ Foram definidos três pilares essenciais da vida, sintetizando uma tríade, como:



O TRIÂNGULO FOI ESCOLHIDO COMO PARTE DA COMPOSIÇÃO DO CONCEITO POR SE TRATAR DE UMA FORMA CONSTRUÍDA SEMPRE POR 3 ELEMENTOS, QUE TAMBÉM SÃO ESSENCIAIS PARA A CONCEPÇÃO DA MESMA.

→ Sendo assim, cada pilar representa um extremo da forma geométrica triangular..

→ Analise o processo de construção formal a partir deste princípio:



A FORMA FINAL FOI ESCALONADA BASEADA NO TRIÂNGULO INVERTIDO, AFIM DE OBTHER OS DOIS PROGRAMAS – MORADIA E TRABALHO – VOLTADOS PARA O CENTRO: O LAZER, ONDE OCORRE GRANDE INTERATIVIDADE E INTEGRAÇÃO DE PESSOAS E SERVIÇOS.

Fonte: Elaborado pela Autora 2020.

BIBLIOGRAFIA

[Http://www.sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/UFs/RJ/Anexos/Sebrae_I NFREG_2014_Noroeste.pdf](http://www.sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/UFs/RJ/Anexos/Sebrae_I NFREG_2014_Noroeste.pdf)

[Https://www.firjan.com.br/publicacoes/publicacoes-de-economia/retratos-regionais-1.htm](https://www.firjan.com.br/publicacoes/publicacoes-de-economia/retratos-regionais-1.htm)

[Http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/181211_cc41_nota_tecnica_mercado_de_trabalho.pdf](http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/181211_cc41_nota_tecnica_mercado_de_trabalho.pdf)

[Http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/itaperuna_rj](http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/itaperuna_rj)

[Https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/9173-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios-continua-trimestral.html?=&t=destaques](https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/9173-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios-continua-trimestral.html?=&t=destaques)

SANTOS, Rui Junior Fonseca. **A segregação sócio-espacial na cidade de Itaperuna (RJ)**. Campos dos Goytacazes (RJ):2018. 120 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento, Ambiente e Políticas Públicas) - Universidade Federal Fluminense, 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Histórico:**

ciudades. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>

JÚNIOR, A. R. **Itaperuna (rj) no contexto regional no noroeste Fluminense:** um movimento entre a centralidade e a Descentralidade.

2015. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) – Universidade Candido Mendes, Campos dos Goytacazes, 2012. Disponível em:

<<https://cidades.ucam-campos.br/producoes/dissertacoes/dissertacoes-2015/>>. Acesso em: 16 setembro 2019.

COSTA, L. M. **Noroeste Fluminense:** integração, diferenciação e fragmentação.

2012. 99 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades)

– Universidade Candido Mendes, Campos dos Goytacazes, 2012.

LIMA JÚNIOR, J. R. **Alerta de bolha**. São Paulo: USP, 2011. (Carta do NRE-POLI n. 25-11). Disponível em: <<http://www.realestate.br/images/File/NewsLetter/CartaNRE25-3-11.pdf>>.

MENDONÇA, M. J. e SACHSIDA, A. **Texto para Discussão (TD) 1762: Existe bolha no mercado imobiliário brasileiro?** Disponível em <http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/1084>

MONTESANTI, Beatriz. **‘Coliving’ é a mesma coisa que república?** 2016. Disponível em:. Acesso em: 20 out. 2017.

MORTICE, Zach. **The Sociology of Coliving: How WeLive Creates a "Third Place"**. 2016. Disponível em:. Acesso em: 20 out. 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA. Secretaria Municipal de Ação Social Habitação e Trabalho. 2016, **Plano Municipal de Assistência Social 2016 – 2019**. Itaperuna, RJ.

ITAPERUNA. **Questionário acadêmico – apêndice** - NÚCLEO DE GRADUAÇÃO FACULDADE REDENTOR; UNIVERSIDADE IGUAÇU; CENTRO UNIVERSITÁRIO SÃO JOSÉ; UNIVERSIDADE NORTE DO PARANÁ; CENTRO DE EDUCAÇÃO A DISTÂNCIA DO RIO DE JANEIRO; FUNDAÇÃO DE APOIO A ESCOLA TÉCNICA. Pesquisa do período de 05 a 30 de março.

MORAR E TRABALHAR, COMPARTILHAR E VIVER. NO BAIRRO DA LIBERDADE EM SÃO PAULO. Disponível em: www.issuu.com. Acesado em 2019.

COWORKING CO-LIVING. Disponível em: www.issuu.com. Acesado em 2019.

COABITAR: PROPOSTA DE MORADIA COMPARTILHADA NO CENTRO DE JOÃO PESSOA. Disponível em: www.issuu.com. Acesado em 2019.

[TCC] CADERNO ATIVO COWORKING. Disponível em: www.issuu.com. Acesado em 2019.

<https://www.portavgv.com.br/site/o-que-e-retrofit-saiba-o-significado-desta-importante-acao-no-mercado-imobiliario/>

<https://www.hypeness.com.br/2017/06/o-condominio-em-porto-alegre-onde-ambientes-objetos-e-ate-tarefas-serao-compartilhados/>

<https://www.onecia.com.br/lancamentos/cine-teatro-presidente/>

<https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/empreendimento/5730/cine-teatro-presidente-residencial-porto-alegre-floresta-condomnio-vertical-zona-centro>

<https://www.traveler.es/viajes-urbanos/articulos/the-collective-solucion-co-living-londres-alquiler-compartir-piso/12101>

<https://www.londonnest.com/locations/the-collective-old-oak/>

<https://www.thecollective.com/locations/old-oak>

<https://www.archdaily.com.br/br/780450/casa-gap-archihood-wxy>

<https://www.archdaily.com.br/br/768985/hit3-alejandro-gawianski>

<https://amazingarchitecture.com/post/house-on-a-rocky-shore-designed-by-amey-kandalgaonkar>

<https://www.arbomag.com.br/edificio-projetado-em-madeira/>

https://www.archdaily.com.br/br/879936/triptyque-divulga-projeto-de-edificio-escalonado-de-madeira-certificada-na-vila-madalena?ad_source=search&ad_medium=search_result_all

<https://pt.windfinder.com/windstatistics/itaperuna>

<https://pt.climate-data.org/america-do-sul/brasil/rio-de-janeiro/itaperuna-4041/#:~:text=O%20clima%20em%20Itaperuna%20%C3%A9,a%20temperatura%20m%C3%A9dia%20em%20Itaperuna.>

<https://www.itaperuna.rj.gov.br/?pg=planoDiretor>

<https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-itaperuna-rj#>

<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=372879>

http://www.turismo.gov.br/sites/default/turismo/o_ministerio/publicacoes/downloads_publicacoes/NBR9050.pdf

<https://www.wework.com/pt-br>

<https://nex.work/rio/>

<https://uliving.com.br/>

ANEXO A

QUESTIONÁRIO PERFIL 1

ESTUDANTES QUE NÃO MORAM EM ITAPERUNA-RJ E TRAÇAM ROTINA PENDULAR PARA ESTUDAR NA CIDADE

1 – DADOS DO ESTUDANTE:

Universidade:

UNIVERSIDADE	PARTICIPANTES
UNIREDENTOR – Universidade Redentor	80
UNIG - Universidade Iguaçu	07
CEDERJ - Centro de Educação a Distância do Estado do Rio de Janeiro	02
IFF - Instituto Federal Fluminense	03
FSJ - Faculdade São José	02
UFF - Universidade Federal Fluminense	01
Seminário Teológico Batista do Noroeste Fluminense	01
TOTAL	96

Curso:

CURSO	PARTICIPANTES
Arquitetura e urbanismo	28
Direito	09
Enfermagem	08
Engenharia civil	07

Fisioterapia	07
Fonoaudiologia	04
Nutrição	04
Ciências biológicas	03
Psicologia	03
Serviço social	03
Biologia	02
Engenharia elétrica	02
Engenharia mecânica	02
Administração	01
Biomedicina	01
Ciências contábeis	01
Eletrotécnica	01
Engenharia de produção	01
Farmácia	01
Licenciatura em letras	01
Mecânica industrial	01
Medicina	01
Pedagogia	01
Radiologia	01
Sistemas de informação	01
Teologia	01

Idade:

IDADE	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	29	30	32	33	36
PARTICIPANTES	06	15	10	15	13	10	06	06	03	03	02	03	01	01	01

Sexo:

SEXO	MASCULINO	FEMININO
PARTICIPANTES	29	66

Cidade natal:

CIDADE/MUNICÍPIO	PARTICIPANTES
Aperibé – RJ	01
Bom Jesus do Itabapoana – RJ	02
Carangola – MG	01
Cordeiro – RJ	01
Divino – MG	01
Guaçuí – MG	04
Itaocara – RJ	02
Itaperuna – RJ	01
Laje do Muriaé – RJ	01
Miracema – RJ	57
Muniz Freire – ES	01
Muriaé – MG	03
Natividade – RJ	01
Paraíso do Tobias – RJ	01
Pirapetinga – MG	01
Porciúncula – RJ	02
Santo Antônio de Pádua – RJ	01
Rio de Janeiro – RJ	01
Tombos – MG	02
Varre-Sai – MG	11
Vitória da Conquista – BA	01

Em média me formarei no ano de:

ANO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
PARTICIPANTES	10	27	25	23	07	03	01

2 - QUAIS DIAS VOCÊ VAI À FACULDADE?

- ☐ Segunda-feira - 78
- ☐ terça-feira - 85
- ☐ quarta-feira - 86
- ☐ quinta-feira - 85
- ☐ sexta-feira - 75
- ☐ sábado sempre - 0
- ☐ sábado às vezes - 46

3 - PAGA TRANSPORTE?

- ☐ sim – 74
- ☐ não – 22

4 - SE PAGA TRANSPORTE, QUAL O VALOR?

- ☐ R\$50,00 a R\$100,00 - 59
- ☐ R\$101,00 a R\$150,00 - 04
- ☐ R\$151,00 a R\$200,00 - 04
- ☐ R\$250,00 a R\$300,00 - 02
- ☐ R\$301,00 a R\$350,00 - 02
- ☐ R\$400,00 a R\$450,00 - 01

5 - QUANDO PRECISA ESTAR NA FACULDADE EM OUTRO HORÁRIO SEM SER O DE COSTUME:

- ☐ dorme na casa de um(a) amigo(a) -12
- ☐ paga estadia em algum local - 03
- ☐ vai de transporte particular ou ônibus sem ser o universitário - 81

6 – AO SE FORMAR, PRETENDE:

- ☐ se fixar na cidade de itaperuna para iniciar uma carreira autônoma - 02
- ☐ se fixar na cidade de itaperuna para iniciar carreira em alguma empresa - 04
- ☐ encontrar outra cidade para morar que tenha oportunidade de emprego para sua área - 77
- ☐ continuar na sua cidade natal pois nela tem melhores oportunidades para sua área - 13

7 - SE VOCÊ INICIASSE UMA CARREIRA AUTÔNOMA, DE 01 A 05 QUAL SERIA O SEU INTERESSE EM ALUGAR UM PONTO DE TRABALHO (MESA OU SALA) ONDE EXISTAM OUTROS PROFISSIONAIS COM O MESMO PERFIL EMERGENTE?

- ☐ 01 - 09
- ☐ 02 - 05
- ☐ 03 - 20
- ☐ 04 - 28
- ☐ 05 – 35

8 - CASO BUSQUE MORAR EM ITAPERUNA, DE 01 A 05, QUAL SERIA O SEU INTERESSE EM ALUGAR UM QUARTO/APARTAMENTO EM UM ESPAÇO DE MORADIA COMPARTILHADA?

- ☐ 01 - 11
- ☐ 02 - 06
- ☐ 03 - 18

() 04 - 24

() 05 - 37

9 - CONSIDERANDO QUE VOCÊ ESTEJA NA RETA FINAL DE SE FORMAR, ACHARIA VÁLIDO RESIDIR EM ITAPERUNA PARA TERMINAR OS ESTUDOS POR UM VALOR QUE CABERIA NO SEU ORÇAMENTO?

() sim – 73

() não – 23

10 - PARA A QUESTÃO 9, SE A RESPOSTA FOR "SIM", QUAL FORMA DE PAGAMENTO EM ALUGUEL VOCÊ ACHARIA MAIS VANTAJOSA, LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO QUE VOCÊ NÃO SABE O TEMPO QUE PRETENDERIA CONTINUAR MORANDO EM ITAPERUNA?

() Prefiro pagar diária de acordo com a minha demanda – 05

() Prefiro pagar semanalmente de acordo com a minha demanda - 09

() Prefiro pagar mensalmente de acordo com a minha demanda - 63

ANEXO B

QUESTIONÁRIO PERFIL 2

PERFIL 2 - ESTUDANTES QUE NÃO SÃO NATURAIS DE ITAPERUNA-RJ, MAS RESIDEM NA CIDADE PARA ESTUDAR.

1 – DADOS DO ESTUDANTE:

Universidade:

UNIVERSIDADE	PARTICIPANTES
UNIRENTOR – Universidade Redentor	28
UNIG - Universidade Iguazu	04
TOTAL	32

Curso:

CURSO	PARTICIPANTES
Arquitetura e urbanismo	15
Direito	01
Engenharia civil	02
Educação Física	01
Fonoaudiologia	04
Medicina	11

Idade:

IDADE	19	20	21	22	23	24	25	26	27	29	30	32	33	60
PARTICIPANTES	01	04	04	02	06	02	03	01	01	01	01	02	02	01

Sexo:

SEXO	MASCULINO	FEMININO
PARTICIPANTES	17	16

Cidade natal:

CIDADE/MUNICÍPIO	PARTICIPANTES
Belo Horizonte - MG	01
Bom Jesus do Itabapoana – RJ	01
Cabo Frio - RJ	01
Cachoeiro de Itapemirim - ES	02
Campos dos Goytacazes - RJ	01
Cantagalo - RJ	01
Carangola – MG	03
Cataguases - MG	01
Divino – MG	01
Dores do Rio Preto - MG	01
Espera Feliz - MG	01
Guaçuí – MG	01
Itaperuna – RJ	01
Manhuaçu - MG	01
Maratáizes - ES	01
Mariana - MG	01
Muriaé – MG	01
Nova Iguaçu - RJ	01
Nova Venécia - ES	01
Porteiras - MG	01
Recreio - MG	01
Rio de Janeiro – RJ	01
Santo Antônio de Pádua – RJ	02
São Fidelis - RJ	01
São José do Rio Pardo - SP	01
Teixeiras de Freitas - BA	01
Varre-Sai - RJ	01

Em média me formarei no ano de:

ANO	2019	2020	2021	2022	2023
PARTICIPANTES	02	04	14	07	05

2 - QUAIS DIAS VOCÊ VAI À FACULDADE?

- ☐ Segunda-feira - 25
- ☐ terça-feira - 25
- ☐ quarta-feira - 30
- ☐ quinta-feira - 30
- ☐ sexta-feira - 30
- ☐ sábado sempre - 0
- ☐ sábado às vezes - 12

3 - O CUSTO DE VIDA EM ITAPERUNA É CARO EM COMPARAÇÃO COM O DA SUA CIDADE NATAL?

- ☐ É caro, mas vale à pena – 11
- ☐ É caro, mas talvez não valha à pena - 11
- ☐ Não é caro, vale à pena - 06
- ☐ Não é caro, mas não vale à pena - 04

4 – EM ITAPERUNA MORA EM:

- ☐ Apartamento alugado – compartilhado - 19
- ☐ Apartamento alugado – sozinho - 08
- ☐ Casa alugada – compartilhada - 02
- ☐ Casa alugada – sozinho - 02

() Apartamento próprio – compartilhado - 01

5 - SE TRATANDO DE MORADIA DE ALUGUEL, VOCÊ CONSIDERA O VALOR ALTO PARA O SEU ORÇAMENTO?

() sim – 20

() não – 12

6 – AO SE FORMAR, PRETENDE:

() se fixar na cidade de itaperuna para iniciar uma carreira autônoma - 0

() se fixar na cidade de itaperuna para iniciar carreira em alguma empresa - 01

() encontrar outra cidade para morar que tenha oportunidade de emprego para sua área - 26

() continuar na sua cidade natal pois nela tem melhores oportunidades para sua área - 05

7 - SE VOCÊ INICIASSE UMA CARREIRA AUTÔNOMA, DE 01 A 05 QUAL SERIA O SEU INTERESSE EM ALUGAR UM PONTO DE TRABALHO (MESA OU SALA) ONDE EXISTAM OUTROS PROFISSIONAIS COM O MESMO PERFIL EMERGENTE?

() 01 - 02

() 02 - 01

() 03 - 03

() 04 - 12

() 05 - 14

8 - CASO BUSQUE MORAR EM ITAPERUNA, DE 01 A 05, QUAL SERIA O SEU INTERESSE EM ALUGAR UM QUARTO/APARTAMENTO EM UM ESPAÇO DE MORADIA COMPARTILHADA?

() 01 - 02

() 02 - 04

() 03 - 06

() 04 - 12

() 05 - 08

10 - PARA A QUESTÃO 9, SE A RESPOSTA FOR "SIM", QUAL FORMA DE PAGAMENTO EM ALUGUEL VOCÊ ACHARIA MAIS VANTAJOSA, LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO QUE VOCÊ NÃO SABE O TEMPO QUE PRETENDERIA CONTINUAR MORANDO EM ITAPERUNA?

() Prefiro pagar diária de acordo com a minha demanda – 03

() Prefiro pagar semanalmente de acordo com a minha demanda - 02

() Prefiro pagar mensalmente de acordo com a minha demanda - 27

ANEXO C

QUESTIONÁRIO PERFIL 3

PERFIL 3 - ESTUDANTES QUE ESTUDAM E SÃO NATURAIS DE ITAPERUNA-RJ.

Universidade:

UNIVERSIDADE	PARTICIPANTES
UNIREDENTOR – Universidade Redentor	19
UNIG - Universidade Iguazu	02
TOTAL	21

Curso:

CURSO	PARTICIPANTES
Administração	01
Arquitetura e urbanismo	13
Medicina	06
Odontologia	01

Idade:

IDADE	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	30
PARTICIPANTES	03	01	04	02	04	02	03	02	01	01	02

Sexo:

SEXO	MASCULINO	FEMININO
PARTICIPANTES	08	13

Em média me formarei no ano de:

ANO	2019	2020	2021	2022	2024
PARTICIPANTES	01	05	09	03	01

2 - QUAIS DIAS VOCÊ VAI À FACULDADE?

- () Segunda-feira - 16
- () terça-feira - 20
- () quarta-feira - 21
- () quinta-feira - 21
- () sexta-feira - 21
- () sábado sempre - 0
- () sábado às vezes - 10

3 - O CUSTO DE VIDA EM ITAPERUNA É CARO EM COMPARAÇÃO COM O DA SUA CIDADE NATAL?

- () É caro, mas vale à pena – 07
- () É caro, mas talvez não valha à pena - 08
- () Não é caro, vale à pena - 06
- () Não é caro, mas não vale à pena – 0

4 – EM ITAPERUNA MORA EM:

- () Apartamento alugado – compartilhado - 03
- () Apartamento alugado – sozinho - 01
- () Casa própria – compartilhada/família - 14
- () Casa alugada – compartilhada/família - 01
- () Apartamento próprio – sozinho - 02

5 - SE TRATANDO DE MORADIA DE ALUGUEL, VOCÊ CONSIDERA O VALOR ALTO PARA O SEU ORÇAMENTO?

- () sim – 08
- () não – 03

6 – AO SE FORMAR, PRETENDE:

- () se fixar na cidade de itaperuna para iniciar uma carreira autônoma - 01
 () se fixar na cidade de itaperuna para iniciar carreira em alguma empresa - 02
 () encontrar outra cidade para morar que tenha oportunidade de emprego para sua área - 18

7 - SE VOCÊ INICIASSE UMA CARREIRA AUTÔNOMA, DE 01 A 05 QUAL SERIA O SEU INTERESSE EM ALUGAR UM PONTO DE TRABALHO (MESA OU SALA) ONDE EXISTAM OUTROS PROFISSIONAIS COM O MESMO PERFIL EMERGENTE?

- () 01 - 01
 () 02 - 02
 () 03 - 03
 () 04 - 04
 () 05 - 11

8 - CASO PRETENDA CONTINUAR MORANDO EM ITAPERUNA, DE 01 A 05, QUAL SERIA O SEU INTERESSE EM ALUGAR UM QUARTO/APARTAMENTO EM UM ESPAÇO DE MORADIA COMPARTILHADA?

- () 01 - 05
 () 02 - 04
 () 03 - 04
 () 04 - 03
 () 05 - 04

9 - SE PUDESSE ESCOLHER, QUAL FORMA DE PAGAMENTO EM ALUGUEL VOCÊ ACHARIA MAIS VANTAJOSA, LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO QUE VOCÊ NÃO SABE O TEMPO QUE PRETENDE CONTINUAR MORANDO EM ITAPERUNA?

- () Prefiro pagar diária de acordo com a minha demanda – 01
 () Prefiro pagar semanalmente de acordo com a minha demanda - 04
 () Prefiro pagar mensalmente de acordo com a minha demanda - 15

ANEXO D

QUESTIONÁRIO PERFIL 4

PERFIL 4 - PROFISSIONAIS RECÉM-FORMADOS EM ITAPERUNA-RJ (NOS ANOS DE 2016, 2017 E 2018).

1 – DADOS DO EGRESSO:

FORMADO EM	PARTICIPANTES
Engenharia Civil	07
Fisioterapia	02
Engenharia Mecânica	01
Odontologia	01
Administração	01
TOTAL	12

Universidade:

UNIVERSIDADE	PARTICIPANTES
UNIRENTOR – Universidade Redentor	09
UNIG - Universidade Iguazu	03

Idade:

IDADE	23	25	26	28	29	30	34	40	45
PARTICIPANTES	02	01	01	02	02	01	01	01	01

Sexo:

SEXO	MASCULINO	FEMININO
PARTICIPANTES	08	04

Em média me formarei no ano de:

ME FORMEI NO ANO DE	2016	2017	2018
PARTICIPANTES	02	05	05

2 - MORA EM ITAPERUNA?

- () sim – 07
() não – 05

3 - TRABALHA EM ITAPERUNA?

- () sim – 06
() não – 06

4 - SE "SIM" PARA A QUESTÃO 3, TRABALHA NA SUA ÁREA DE FORMAÇÃO OU EM OUTRA ÁREA QUE NÃO TENHA RELAÇÃO?

- () Trabalho na minha área de formação - 04
() Trabalho em outra área não relacionada - 02

5 - SE "NÃO" PARA A QUESTÃO 3, POR QUÊ?

- () Falta de oportunidade de mercado na minha área - 03
() Carreira autônoma demanda investimento muito alto (ex. aluguel de espaço de trabalho) - 02

6 - SE VOCÊ MORA E TRABALHA EM ITAPERUNA: OS SEUS GANHOS SÃO COMPENSATÓRIOS EM RELAÇÃO AO QUE VOCÊ GASTA PARA VIVER?

- () sim – 01
() não – 05

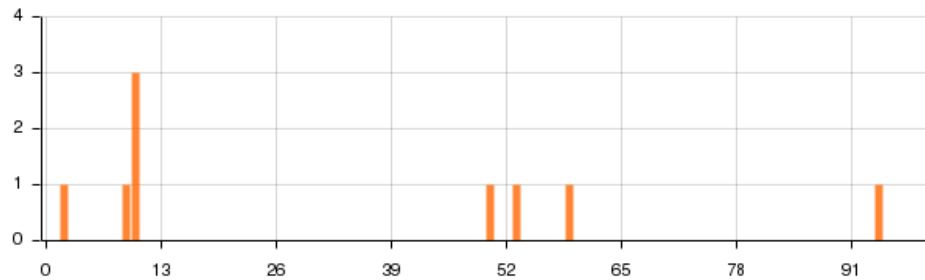
7 - SE VOCÊ MORA EM ITAPERUNA:

- () Resido em moradia de aluguel - 05
() Resido em moradia própria – 01

8 - SE VOCÊ RESIDE EM MORADIA DE ALUGUEL, QUAL O VALOR PAGO EM MÉDIA?

- () Entre R\$450,00 – R\$775,00 – 02
() Entre R\$780,00 – R\$1.000,00 - 02
() Mais de R\$2.600,00 – 01

9 - COMO PROFISSIONAL AUTÔNOMO, QUE ALUGA UM ESPAÇO PARA TRABALHAR, ACHA O ALUGUEL DO IMÓVEL:



0 = MUITO BARATO

100 = MUITO CARO

Média aritmética: **49,75**

Desvio médio absoluto: **34,63**

Standard deviation: **40,80**

10 - DE 01 A 05 QUAL SERIA O SEU INTERESSE EM ALUGAR UM PONTO DE TRABALHO (MESA OU SALA) ONDE EXISTAM OUTROS PROFISSIONAIS COM O MESMO PERFIL EMERGENTE?

- () 01 - 02
- () 02 - 01
- () 03 - 0
- () 04 - 04
- () 05 - 05

11- CASO PRETENDA CONTINUAR MORANDO EM ITAPERUNA, DE 01 A 05, QUAL SERIA O SEU INTERESSE EM ALUGAR UM QUARTO/APARTAMENTO EM UM ESPAÇO DE MORADIA COMPARTILHADA?

- () 01 - 02
- () 02 - 0
- () 03 - 2
- () 04 - 03
- () 05 - 05

12 - SE PUDESSE ESCOLHER, QUAL FORMA DE PAGAMENTO EM ALUGUEL VOCÊ ACHARIA MAIS VANTAJOSA?

- () Prefiro pagar diária de acordo com a minha demanda – 01
- () Prefiro pagar semanalmente de acordo com a minha demanda - 01
- () Prefiro pagar mensalmente de acordo com a minha demanda - 10

ANEXO E

CENTRO – 03 QUARTOS

APARTAMENTO PARA ALUGUEL NO BAIRRO CENTRO | ITAPERUNA |

Código: 3676

VALOR: R\$1.000,00

CONDOMÍNIO: R\$400,00

IPTU: R\$30,00

Descrição do imóvel:

Apartamento em prédio tradicional, com sala, 3 quartos todos com armário embutido, banheiro social, cozinha, Dependência Completa de Empregada, área de serviço e garagem. Portaria 24 horas, vista livre.

Disponível em: <http://www.galeaoimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?imovel=3676&finalidade=1>

CENTRO – 02 QUARTOS

APARTAMENTO PARA ALUGUEL NO BAIRRO CENTRO | ITAPERUNA |

Código: AP0220-MBPQ

VALOR: R\$850,00

CONDOMÍNIO: NÃO INFORMADO

IPTU: NÃO INFORMADO

Descrição do imóvel:

Apartamento com 02 quartos, sala, copa, cozinha, area de servico, dep. empregada, varandinha lateral, banheiro social. Taxas: Água e Luz (Consumo) + Taxa de Incêndio e IPTU. O valor, condições e disponibilidade estão sujeitos a alterações.

Disponível em: <https://www.marreirosimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-60-m-centro-itaperuna-para-alugar-por-850-mes/AP0220-MBPQ>

CENTRO – 01 QUARTO

APARTAMENTO PARA ALUGUEL NO BAIRRO CENTRO | ITAPERUNA |

Código: 551

VALOR: R\$725,00

CONDOMÍNIO: R\$35,00

IPTU: NÃO INFORMADO

Descrição do imóvel:

Sala, Cozinha, Banheiro e Quarto. Terraço comunitário.

Disponível em: <http://www.galeaoimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?imovel=551&finalidade=1>

PONTO COMERCIAL PARA ALUGUEL NO BAIRRO CENTRO | ITAPERUNA |

Código: 3287

VALOR: R\$2.100,00

IPTU: R\$150,00

Descrição do imóvel:

Sala / Recepção, banheiro, cozinha e 5 salas de atendimento.

Disponível em: <http://www.galeaoimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?imovel=3287&finalidade=1>