

Modalidade do trabalho: Relatório técnico-científico
Evento: VI Seminário de Inovação e Tecnologia

CARACTERÍSTICAS E ATRATIVOS IDEAIS PARA ORGANIZAÇÃO DE UM CONDOMÍNIO RURAL¹

André Lucca Pizutti².

¹ Trabalho de conclusão de curso de graduação em administração da Unijui

² Aluno do curso de administração da Unijui

Introdução:

O estudo proposto será importante por tratar de tema inédito: condomínios rurais, o qual servirá para que no futuro outras pesquisas possam ser desenvolvidas, dentro da ótica da administração e voltadas para qualidade de vida no ambiente de ruralidade.

Para Graziano da Silva (1999), a pesquisa voltada para o turismo e o lazer rural, tem o intuito de demonstrar um novo rural brasileiro, e dá visibilidade a práticas que até então estavam “perdidas cientificamente”. Existe uma mudança acontecendo em que o rural é visto como forma de escape do ambiente massivo às cidades. Para o autor, o novo rural brasileiro apresenta características de avanços na agropecuária moderna e extensiva, na produção de animais e em atividades não agrícolas, ligadas a moradia, lazer e várias atividades industriais e de prestação de serviços.

É a partir desta exploração acadêmica que podemos avançar na contextualização histórica do ambiente em que hoje, com avanços de modernidade, estão inseridos os atuais condomínios rurais e os novos que irão surgir no futuro.

A pesquisa aplicada foi realizada com corretores imobiliários que atuam na cidade de Ijuí para: conhecer sua opinião e definir uma formatação ideal desta área para venda futura. Com base na coleta de dados foi possível definir as características ideais para a realização de um futuro projeto de condomínio rural a ser comercializado e implantado no município de Ijuí.

O presente trabalho está inserido dentro da área do conhecimento de ciências sociais aplicadas, voltado para a administração de empresas e, mais especificamente, desenvolveu um estudo e pesquisa para o setor do mercado imobiliário

O problema foi escolhido por uma indagação básica: Quais as características quanto ao porte, infraestrutura comum e de lazer, que são importantes para a implantação de um projeto piloto de condomínio rural no município de Ijuí?

Metodologia:

O presente estudo teve como procedimentos: 1) o levantamento bibliográfico; 2) pesquisa de levantamento, por meio de uma survey com pessoas com experiência prática no assunto; 3) análise dos resultados considerando os exemplos conhecidos da realidade praticada.

Em contato com AEII, houve a disponibilização do rol de corretores imobiliários associados e que atuam no mercado local. De um total de 95 (noventa e cinco) corretores associados, foram enviados 90 (noventa) questionários excluindo aqueles que não atuam no município de Ijuí. Os corretores selecionados foram informados pela associação através de e-mail. A amostra final resultou em 65 corretores que responderam o questionário.

O Plano de análise e interpretação dos dados seguiu o modelo de pesquisa quantitativa, havendo a compilação dos dados, em planilha do Excel e posterior elaboração de gráficos estatísticos, para

Modalidade do trabalho: Relatório técnico-científico

Evento: VI Seminário de Inovação e Tecnologia

evidenciar as opções feitas. As análises foram pelo método de medição (Malhotra, 2002, p. 236), com a atribuição de números as características apontadas pelos respondentes da pesquisa. O objetivo não foi medir os profissionais, mas sim suas preferências dentre cada módulo do questionário.

Resultados:

Foram selecionados 90 (noventa) corretores imobiliários associados à AEII e, que atuam no município de Ijuí, dos quais 65 (sessenta e cinco) responderam à pesquisa, a qual obteve 72% de índice de retorno.

A maioria dos corretores imobiliários atua na venda tanto de imóveis urbanos como rurais, com 50 (cinquenta) dos 65 (sessenta e cinco) participantes da pesquisa. 11 (onze) comercializam imóveis urbanos e poucos comercializam apenas imóveis urbanos. Embora em sua maioria sejam conhecedores do setor rural, apenas 12 (doze) dos profissionais diz conhecer condomínios rurais. Dentre os locais citados constam: Condomínio Moara, Parque Aquático Havaí, Rio Conceição, Sítio das Pedras, Sítio Verde, e, em outros municípios gaúchos, como Teutônia, Augusto Pestana e Coronel Barros. Identificou-se que são projetos antigos, outros são sítios particulares e outros sem características de condomínios.

Na pesquisa foram colocados alguns locais como sugestão para um projeto de condomínio rural em Ijuí, onde já existem características suficientes para a indicação. Predominaram as preferências por “local próximo à Fonte Ijuí” afastado 20 minutos do centro urbano com 28% e “local próximo ao campus da UNIJUI”, com cerca de 5 km do centro, com 23%. E, 25% apontaram “Qualquer local destes elencados”, isso acresce o interesse por uma das 2 (duas) alternativas colocadas. O local “Bairro das Chácaras” (fica há 3 km do centro e já possui várias chácaras de lazer e pequenos produtores) não foi a primeira escolha. As indicações escritas em “outra alternativa”, com apenas 5% citam duas indicações que reforçam a escolha pela “... Fonte Ijuí”: 1) “local próximo de rio”; 2) “local afastado da cidade”. Houve ainda a preocupação com a “segurança, acesso e infraestrutura”.

A forma de fracionamento da área para futura venda aos proprietários das chácaras dentro do condomínio rural é importante para a negociação.

A escolha recaiu sobre “condomínio horizontal por lotes”, com 41 (quarenta e um) ou 63% das preferências. “Loteamento aberto”, “Loteamento fechado” e “Desmembramento”, receberam 15% para menos.

Em uma análise cruzada entre o local e a forma de divisão dos lotes, temos 13 (treze) dos 17 (dezessete) que escolheram “Próximo à Fonte Ijuí”, optando por “condomínio horizontal por lotes”. Temos mais 9 (nove) optantes por esta forma de divisão, porém escolheram apontar qualquer local para instalação da área.

Em Rancho Queimado, existem condomínios rurais ocupando grandes áreas divididas na forma de condomínio horizontal por lotes, próximas ao perímetro urbano e com facilidades de acesso. Mas chama a atenção a preocupação com o cercamento e a testada dos locais, todos com cercas, muros e portarias com controle de acesso 24 horas.

Nas escolhas dos nossos corretores, quanto à testada a preferência foi “Fachada com grade”, com 30 (trinta), ou 48%, mostrando mais uma vez, como dito nas sugestões a preocupação com a segurança do local. A seguir temos 12 (doze), ou 19% responderam fachada de blocos de concreto pré-moldado.

Modalidade do trabalho: Relatório técnico-científico

Evento: VI Seminário de Inovação e Tecnologia

Nessa linha de análise, temos o “Portão Eletrônico”, com 48% (31 dos entrevistados) e, 31% (ou 20) que escolheram “Cancela e portão 24 horas” o que, direciona novamente para a preocupação com a segurança.

A circulação interna do condomínio rural ficou claramente definida como “Blocos de concreto armado”, com 55% dos entrevistados. Em segundo lugar temos “Asfalto” com 23%.

Com relação ao valor dos lotes, temos “lotes médio e preços médios”, com 36 (trinta e seis), ou 58,06% dos corretores imobiliários, evidenciando claramente a opção.

Em caso de comercialização dos lotes a preços atuais, vinte e três (36%) responderam “Acima de R\$ 150,00”, fica correto afirmar que este é o valor definido na pesquisa.

Até este momento temos definidas partes das características básicas, relacionadas à infraestrutura e temos a seguir as definições quanto às opções de lazer do condomínio rural, segundo opinião dos corretores imobiliários.

Em busca deste modelo temos as opções ora definidas. Com base nos dados da amostra coletada as respostas obtivemos 38 (trinta e oito) que responderam na forma de escala de 1 a 5, somando-se 190 (cento e noventa) marcações.

Com a utilização de pesos e medidas para cada resposta os resultados são consistentes e nos dizem que as opções de lazer eleitas são: salão de festas (e reuniões) como alternativa mais importante, ajardinamento e paisagismo como 2ª alternativa mais importante, piscina aberta como 3ª, açude para pesca esportiva é a 4ª e salão de jogos como 5ª alternativa, estabelecendo-se assim o ranking buscado na pesquisa.

Conclusões:

Podemos dizer que os objetivos deste trabalho de conclusão de curso foram plenamente alcançados, com a apresentação das características básicas que um condomínio imobiliário rural para o município de Ijuí, irá necessitar.

Ficou evidenciado a necessidade de uma boa divulgação prévia para o conhecimento das pessoas, corretores imobiliários, investidores e interessados, para pensar em futuras negociações nas imobiliárias locais.

Como recomendações para estudos futuros ficam estas informações ora apresentadas que pode servir para a montagem de um projeto piloto de condomínio rural, realizar pesquisa com o mercado consumidor, avaliar a viabilidade econômica do mesmo, pois temos aqui um bom começo que pode prosperar em nosso município de Ijuí.

Palavras-Chave: Condomínios rurais; espaço rural; lazer rural; mercado imobiliário;

Referências Bibliográficas:

DA SILVA, J.F.G. O novo rural brasileiro. Campinas: UNICAMP, Instituto de Economia, 1999. Disponível em: < www.geografia.ffeich.usp.br/graduacao/.../GRAZIANO_O_novo_rural_brasileiro.pdf>. Acesso em: 08 maio 2015.

MALHOTRA, N. K. Pesquisa de marketing: uma orientação aplicada. 3. ed. Porto Alegre: Bookman, 2002.