

QUEM É MELHOR CONTRATAR: ARQUITETO OU ENGENHEIRO PARA FAZER E DESENVOLVER LOTEAMENTOS?

Quem está apto a desenvolver um bom projeto para loteamento?

Existem vantagens e desvantagens na contratação de cada *stakeholder*!

No *business* de loteamentos, quais papéis a arquitetura e a engenharia desempenham nos projetos?

Elucidando estas indagações: a formação acadêmica de cada envolvido, tanto o engenheiro quanto o arquiteto, os habilitam a iniciar os trabalhos e desenvolver os projetos iniciais e complementares de loteamentos.

A arquitetura e urbanismo capacita o arquiteto a projetar espaços. Uma das principais funções é compreender como as pessoas utilizarão esses espaços e a sua relação com o mesmo. O desafio desse profissional é encontrar a melhor opção de uso, ocupação e parcelamento do solo de determinada área, considerando as normas e diretrizes para tal ato e conciliando com as necessidades e desejos do mercado.

Já o engenheiro agrimensor é outro *stakeholder* de que o *business* necessita. Sua formação o capacita a trabalhar com análises e medições de dados topográficos e geográficos para a produção de levantamentos. A sua compreensão dos fatos e *expertise* o qualifica a direcionar traçado de projetos de loteamentos, vias, ruas, rodovias, estradas, e também atuar com retificação e georreferenciamento da gleba. São inúmeras as tarefas e funções que emana desse profissional, tais como: construir o levantamento topográfico da gleba objeto, executar a planta de retificação da matrícula, ou o projeto geométrico e de terraplenagem do empreendimento.

Outro *stakeholder* que contempla a arte de lotear, urbanizar e parcelar o solo é o engenheiro civil. Esse profissional projeta, organiza equipes, faz o gerenciamento e trabalha na execução de obras, acompanhamentos, *feedback* e controle das atividades e etapas de construção do empreendimento.

Existem dentro da engenharia inúmeros engenheiros, cada um dentro de sua especialidade, tais como os responsáveis pelos projetos das redes de instalação elétrica, drenagem, abastecimento de água, rede de esgoto, pavimentação.

O *business* de loteamentos demanda também do engenheiro ambiental, que fica incumbido pelo licenciamento ambiental da gleba. Sua tarefa é desenvolver assessoria visando delimitar a área de preservação permanente, reserva legal, observar recuos de nascentes rios e lagos, proteger e conter danos à vegetação que deve ser preservada. Por fim, seguir as normas de proteção ambiental e harmonizar com os efeitos do parcelamento.

O papel do arquiteto é desempenhar, projetar, planejar o conceito espacial, compreendendo os desejos, necessidades e práticas cotidianas das pessoas e transpondo-as para o projeto. Por tudo isso o projeto urbanístico de loteamento com o arquiteto urbanista é o mais recomendado.

Por sua vez os profissionais da engenharia ficam responsáveis pelos projetos complementares necessários para implantação, como: projeto geométrico, terraplenagem, água, esgoto, drenagem pavimentação, elétrica.

Loteamentos: é tarefa de uma equipe multidisciplinar.

Além dos profissionais da arquitetura urbanismo e engenharia, existe outros importantes e fundamentais *stakeholders* que colaborarão para o desenvolvimento de um projeto completo de loteamento.

Para o empreendimento se tornar sucesso e cumprir com todas as obrigações e procedimentos, são necessários a figura de outros profissionais de diversas áreas.

Seguem:

Analistas de mercado: responsáveis pela coleta de informações no macro e micro ambiente onde se está inserido sua ideia e projeto.

Principais funções: elaborar um diagnóstico onde se avalia três aspectos fundamentais (os clientes, mercado e concorrência).

Assessoria jurídica: esse profissional é responsável pela parte legal do *business*, indicado a compor a equipe eclética de profissionais antes de qualquer movimentação oficial do projeto, ou seja, requisitado logo quando se tem a ideia de empreender no setor.

Assessoria contábil: profissional muito importante logo nas primárias do *business*. Ele vai direcionar ao empreendedor a melhor escolha do regime tributário ideal ao negócio, otimizando assim os ativos disponíveis, auxiliando a relação crédito/débito da persona jurídica e mantendo a empresa em dia com seus deveres, direitos e obrigações com os pares.

Gestão de marketing: esse profissional é quem irá direcionar todas suas campanhas de *marketing* relacionado ao produto e empresa. Responsável por assessorar a gestão de vendas, esse profissional vai otimizar recursos disponíveis para publicidade e propaganda fazendo que toda a informação relacionada ao produto chegue até o público-alvo utilizando os mais variados canais de comunicação.

Gestão de vendas: sem dúvida, depois do planejado e executado, esse profissional se torna o holofote de qualquer empreendedor, ou seja, vira o centro das atenções. É exatamente dele e sua equipe toda a responsabilidade por transformar números projetados em realidade econômica, incumbido de fazer o VGV (valor geral de vendas) ir para a conta da empresa.



Principais atribuições desse profissional é:

- Liderança pelo espelho.
- Identificar as melhores práticas do mercado.
- Organizar equipes e delegar funções.
- Analisar, definir e compartilhar as estratégias definidas.

É por isso que empreender com loteamentos não é para amadores. A tarefa não é fácil e precisará também envolver um gerente de projetos competente e para esse último *stakeholder*, a principal atribuição e função é:

- Ser um mestre em gerenciamento de projetos e pessoas.

Concluindo: para fazer loteamentos, desde aquisição de uma gleba, projetos, aprovações, registro, vendas de um empreendimento, envolvem várias disciplinas, pessoas, profissionais e projetos complementares, o que impossibilita que apenas um tipo de profissional faça tudo sozinho.

Por Wagner Alves de Oliveira, mestre em gerenciamento de projetos e pessoas.