

LABORATÓRIO DE CONSCIÊNCIA TERRITORIAL

Morar no Brasil. Da planta ao bairro.

O que as pesquisas revelam sobre as preferências residenciais do público russo e como aplicá-las ao litoral brasileiro.

EDIÇÃO AMPLIADA / RETROFIT E ARTE HABITÁVEL

Estudo de arquitetura, interiores e entorno com aplicação em Jurerê e Canajurê, Florianópolis.

Doze obras construídas e um estudo sobre casas e apartamentos reformados, com arte brasileira e data de mudança definida.

IMAGEM CONCEITUAL DO ESTUDO · IA

Por onde começar

Em um imóvel pronto no Norte da Ilha, a família pode experimentar a volta da praia, uma tarde de trabalho e o lugar de uma obra que trouxe de casa.

O PRIMEIRO PRODUTO

Dois dormitórios independentes, cozinha com painel de correr, varanda sombreada com mesa para quatro e um lugar para guardar e secar o que volta da praia.

Prioridade de obra	Oriente janelas e proteções solares pelo lote. Resolva acústica, ventilação, exaustão e secagem antes do memorial de acabamentos.
Escolha do morador	Ofereça duas leituras de decoração e apresente o preço de cada opcional. A varanda precisa caber na rotina e a cozinha deve poder fechar durante o preparo.
Valor do endereço	Mostre o caminho até serviços, transporte e mar a partir da portaria. Na visita, o comprador deve conseguir testar os percursos que usaria toda semana.

NAVEGAÇÃO NO CADERNO

03 Evidências no Brasil
06 Cômodo por cômodo
11 Materiais e decoração
12 Oito obras de referência
16 Condomínio e bairro
18 Jurerê e Canajurê
19 Oferta e teste local
21 Retrofit e arte habitável
26 Quatro reformas brasileiras
29 Fontes e galerias

Os números nas próximas páginas indicam quem respondeu a cada pesquisa. Os croquis e os protótipos de produto são interpretações de projeto da DASHCiTY.

O que se observa no Brasil

Relatos de moradores, registros escolares e atendimentos de uma imobiliária ajudam a identificar o que investigar com as famílias no Brasil.

FLORIANÓPOLIS / EXPERIÊNCIA DE MORADIA

Uma família de São Petersburgo que vive na Ilha aluga um apartamento de dois dormitórios, com piscina e academia. A moradora relatou que a segurança influenciou a mudança e que estar a três minutos do oceano facilita o cotidiano.

Fontes [S2]

FLORIANÓPOLIS / EVIDÊNCIA TERRITORIAL

O estudo de Cechinel, Lenzi e Assis identificou 170 matrículas de estudantes de nacionalidade russa no ensino básico da capital entre 2014 e 2023. Escolas de Ingleses, Centro, Rio Tavares, Jurerê e Campeche aparecem no levantamento.

O mesmo aluno pode aparecer em mais de um ano. A localização da escola indica por onde as famílias circulam. O endereço da residência e o volume de compras exigem outras fontes.

Fontes [S1]

RIO DE JANEIRO / SEGMENTO DE ALTO PADRÃO

A WhereInRio relatou à CNN interesse de clientes russos por imóveis de concepção moderna e edifícios com boa infraestrutura. Na sua carteira apareceram endereços de orla, além de clientes que alugam antes de comprar.

Fontes [S3]

LIMITE DE INTERPRETAÇÃO

As pesquisas realizadas na Rússia ajudam a escolher o que apresentar. A aceitação das soluções no Brasil e o adicional que alguém pagaria por elas dependem de testes locais e de escolhas comerciais observadas.

O imóvel como um todo

Três decisões concentram consequências de longo prazo para o morador. Quanta luz entra, quanto ruído chega aos quartos e como a planta acomoda as atividades simultâneas.

CIAN / O QUE ATRAI NA PLANTA E NO INTERIOR



Seleção de atributos da mesma pergunta, respondida por 1.199 pessoas em diferentes regiões da Rússia. A régua de cada barra vai de 0% a 100%.

Fontes [S4]

ROCKWOOL / O QUE PESOU NA ESCOLHA DE UM IMÓVEL NOVO

39%
citaram a reputação da incorporadora

38%
citaram a área e a planta

38%
citaram o isolamento acústico

Levantamento de um fabricante de isolamento com 2.827 adultos economicamente ativos na Rússia, em outubro de 2025. Na mesma consulta, localização e transporte tiveram 51%.

Fontes [S11]

Na apresentação do imóvel, combine planta mobiliada e memorial de entrega com visita ao quarto em horário de movimento. Um ensaio acústico exige medição técnica própria.

Quem vai morar e por quanto tempo

O uso pretendido muda a resposta à mesma planta. As tipologias abaixo são hipóteses para a oferta brasileira e precisam caber no orçamento e na rotina de cada comprador.

Família que se muda

Dois dormitórios com portas e lugar para estudar. Se a família for maior, compare com três quartos ou casa com pátio.

Peça para reconstruir o trajeto da escola e apontar onde ficariam mochilas, carrinho e roupa a secar.

Casal ou morador remoto

Um dormitório e um cômodo flexível que feche. Em unidade compacta, preserve uma circulação livre com a mesa em uso.

Faça uma chamada de vídeo no local e confira a disponibilidade do serviço de internet para aquela unidade.

Segunda residência

Apartamento mobiliado, casa ou cobertura com varanda utilizável. Preveja guarda de malas e de objetos pessoais.

Mostre quem pode acessar o imóvel durante a ausência e quais itens precisam de manutenção no litoral.

Compra para locação

Planta de reposição simples, armário do proprietário e inventário dos equipamentos. Verifique a modalidade permitida no condomínio.

Demonstre o custo de operação e a possibilidade de repor acabamento e mobiliário. Registre os itens incluídos.

> **CASA OU APARTAMENTO?**
>
> Na pesquisa nacional da NAFI, 44% citaram a compra de casa fora da cidade como formato desejado. Em Florianópolis há relato de locação de apartamento perto da praia. Pergunte se a família quer quintal e autonomia ou serviços coletivos e manutenção compartilhada.
>
> Fontes [S7] [S2]

Entrada, armários e depósito

Quando a porta se abre, o morador precisa de um lugar para sentar, tirar o calçado e guardar os objetos da rua. A mesma sequência funciona na volta da praia.



ESTUDO VISUAL / ENTRADA E LAVANDERIA · IA

Hall de entrada

O guia da HSE University descreve a retirada de sapatos nas visitas a casas russas. Proponha banco firme, apoio para bolsas e sapateira ventilada. O hall também pode receber o carrinho de criança.

Armário e rouparia

Na Cian, 37% destacaram o armazenamento planejado. Marque o lugar de malas, roupas de cama e casacos na planta. Separe o enxoval seco dos objetos úmidos e deixe o que tem uso diário ao alcance.

Depósito de praia

No edifício, prever onde guardar prancha, bicicleta e cadeira de praia. Na unidade, oferecer nicho lavável para chinelos e rota curta até a área de secagem.

Fontes [S6] [S4] [A1]

NA VISITA

Entre com uma sacola. Teste o banco, a sapateira e a abertura da porta.

Sala, jantar e cozinha

Comece pela mesa e pelas pessoas que a utilizam. Uma família pode gostar de ver quem está cozinhando e, em outros momentos, querer conter odores ou ruído.



ESTUDO VISUAL / PAINEL DE CORRER E MESA DE JANTAR · IA

Sala de estar	Na consulta da NAFI/Urban com jovens de 14 a 24 anos, 82% incluíram a sala no imóvel ideal. Para o piloto, desenhe um estar que sirva à conversa e à leitura e preserve o caminho até a varanda.
Sala de jantar	Na mesma pesquisa de expectativas, 52% desejavam sala de jantar. A mesa pode ocupar um ambiente integrado. Mostre se quatro cadeiras recuam sem interromper a passagem e se há luz para jantar à noite.
Cozinha	Na Cian, 49% apontaram cozinha moderna. Entre locatários ou potenciais locatários de 25 a 40 anos em Moscou, 47% preferiram cozinha separada e 31%, integrada. Vale testar painel de correr, exaustão e bancada de preparo.

Fontes [S8] [S4] [S5] [A4]

> NA VISITA
>
> Abra a geladeira e as gavetas com o painel fechado. Depois recolha o painel e sente à mesa. As duas configurações precisam permitir cozinhar e servir sem esbarrar nas cadeiras.

Dormitórios e escritório

O segundo quarto pode acolher uma criança, uma visita ou alguém que trabalha de casa. Cada uso pede outro arranjo de luz, móveis e privacidade.



ESTUDO VISUAL / QUARTO FLEXÍVEL · IA

A CASA IDEAL DOS JOVENS

87% incluíram um dormitório, 57% queriam um quarto infantil separado e 44% desejavam um escritório. A NAFI/Urban ouviu 600 jovens de 14 a 24 anos na Rússia. São expectativas sobre a casa futura.

Fontes [S8]

Quarto principal	Prever escurecimento efetivo, luz de leitura independente e espaço para abrir o armário. Simular sol de inverno e proteção de verão. Visitar perto de elevadores, rua ou lazer ajuda a perceber o ruído.
Quarto infantil	Testar cama, escrivaninha e brinquedos com a porta e a janela em operação. Priorizar o acesso à luz sem reflexo na mesa. Duas crianças podem precisar de cantos de estudo próprios.
Escritório	Em pesquisa com mais de 1.700 trabalhadores remotos ou híbridos, 27% trabalhavam no quarto e 14% em escritório. Oferecer um espaço fechável, com tomadas, internet disponível e fundo para chamadas.

Fontes [S9] [T1] [A2] [A3]

NA VISITA

Feche a porta, faça uma chamada e teste a passagem atrás da cadeira.

Banheiro e lavanderia

O banho e a secagem são dois momentos em que hábitos adquiridos em outro clima encontram as condições reais de uma casa no litoral.

71%

preferiam banheira no recorte de locação em Moscou

32%

dos entrevistados que tinham varanda a usavam para secar roupas

Pesquisas independentes e públicos distintos. A primeira trata de locatários e potenciais locatários de 25 a 40 anos. A segunda descreve um uso cotidiano na Rússia. As duas dão origem a testes diferentes.

Fontes [S5] [S10]

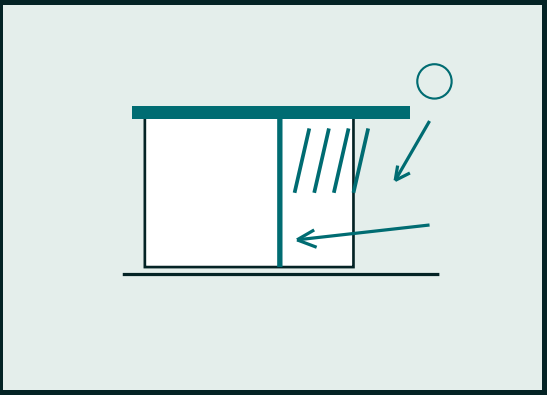
Banheiro e suíte	Projetar ducha confortável, ventilação, apoio para toalhas e nichos na altura de uso. Onde houver área e viabilidade, cotar banheira como alternativa. Mostrar como a água aquece e o que a manutenção exige.
Lavanderia	Reservar secagem ventilada para toalhas e roupa de cama, com espaço para abrir a máquina e para um cesto. Se houver previsão de secadora, identificar instalação, custo e acesso de manutenção.
Lavabo e apoio	Ao receber amigos, o visitante pode preferir um banheiro perto da sala. Em planta compacta, compare essa conveniência com a área que sairia da lavanderia ou do segundo quarto.

NA VISITA

Leve uma toalha de banho e duas de praia. Mostre onde secam em um dia de chuva enquanto a varanda continua disponível para almoçar.

A varanda como cômodo de uso diário

Na pesquisa de Rambler&Co e SberUslugi na Rússia, 66% desejavam uma área de descanso na varanda ideal. No litoral, comece pela sombra na mesa.



FLORIANÓPOLIS

O LabEEE/UFSC descreve verão quente e úmido e entradas de frentes frias. No lote, o desenho deve favorecer ventilação no calor e entrada de sol nos meses frios, conforme a face.

Fontes [S10] [T1] [A5] [A7]

Quando faz calor	Dimensionar proteção externa e beiral pela incidência de sol. Preservar ventilação onde a posição das aberturas permitir. Conferir sombra na mesa e ofuscamento dentro da sala.
Quando esfria	Em Florianópolis, a face norte favorece sol de inverno. Mostre onde ele entra em julho, considerando os vizinhos. Avalie vedação e climatização quente e fria por ambiente.
Quando a casa fecha	Especificar ferragens e acabamento compatíveis com a exposição à maresia. Mostrar como se limpa o trilho e como o responsável entra para ventilar a unidade durante ausências.

SE O PRODUTO ESTIVER EM OUTRA CIDADE

Consultar as estratégias bioclimáticas para o município. Uma varanda sombreada pode ser central num litoral quente. Num apartamento de avenida, o desempenho do quarto com a esquadria fechada pode decidir a visita. O comportamento da fachada precisa ser avaliado no endereço real.

Fontes [T2]

Dois estilos para a mesma planta

Na pergunta da Cian sobre estilo, o minimalismo liderou com 17%. High-tech teve 13%, e loft e provençal, 12% cada. A dispersão justifica testar mais de uma composição.



DOIS INTERIORES CONCEITUAIS DA MESMA SALA · IA

Contemporâneo brasileiro

Freijó, base areia, verde-oliva e cerâmica de ateliê. Armários lisos, pedra fosca, tecido lavável e luz quente sobre a mesa.

Clássico leve

Madeira de tom médio ou escuro, marfim e verde-azulado. Uma luminária de vidro opalino e molduras discretas dão caráter ao estar.

Fontes [S4]

O QUE CONTA A HISTÓRIA DA ILHA

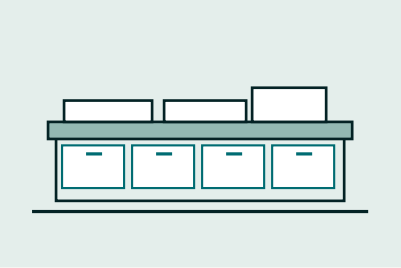
Uma renda de bilro pode ser encomendada a uma artesã local, emoldurada e identificada com seu nome e sua comunidade em português e russo. As duas composições também admitem a arte que a própria família trouxer.

Fontes [T3] [A3]

A casa que acompanha as crianças

Duas famílias de Moscou transformaram armazenamento e espaço infantil em partes da arquitetura. Observe o problema de uso resolvido por cada solução.

A1 / 2015



Assento com armazenamento

57 Drawers

Alexey Rozenberg · Moscou, Rússia

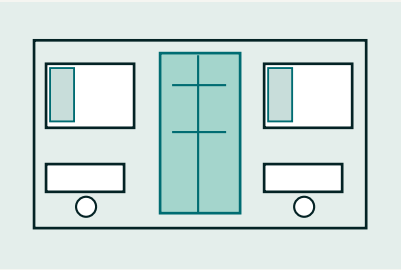
Em um apartamento de 175 m² para uma família com duas crianças, o arquiteto incorporou 57 gavetas sob plataformas. Áreas de leitura e de estar também ganharam espaço para guardar objetos.

Ver obra e imagens ↗

APLICAÇÃO NO LITORAL

Adote a dupla função no banco da entrada e sob os assentos. Mantenha o piso contínuo onde circulam carrinhos e malas. O ganho está em guardar no ponto de uso.

A2 / 2015



Dormir, estudar e brincar

Bagritsky

Ruetemple · Moscou, Rússia

Num apartamento de 80 m², o espaço de 16 m² das crianças reúne dois lugares de dormir e estudar em torno de uma estrutura de brincar. A sala muda de configuração com módulos móveis.

Ver obra e imagens ↗

APLICAÇÃO NO LITORAL

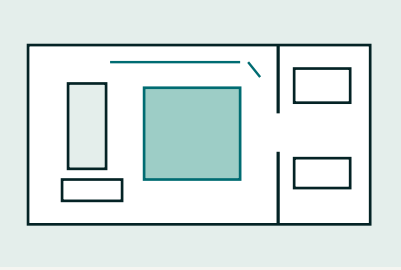
Ofereça iluminação e apoio próprios para cada criança. No decorado, mostre uma composição de sala para conversar e outra para brincar ou ver um filme.

Croquis analíticos autorais, sem escala. Os links abrem a documentação das obras com imagens. A aplicação ao litoral é uma interpretação da DASHCiTY.

A cozinha e a vida em família

Os dois apartamentos mostram maneiras diferentes de conciliar o preparo das refeições, a conversa e os momentos de concentração.

A3 / 2025



Convívio e privacidade

Ver obra e imagens ↗

Apartamento V8

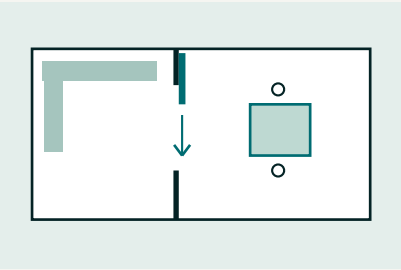
DA bureau · São Petersburgo, Rússia

Em 150 m², um casal com três filhos queria incorporar um piano de família. Um núcleo de madeira reúne armário, lavabo e parte da cozinha. Os dormitórios ficam na zona mais reservada.

APLICAÇÃO NO LITORAL

Pergunte qual objeto a família trará para o Brasil. Use essa resposta para dimensionar um lugar na sala e permita que o segundo quarto feche para estudar ou trabalhar.

A4 / 2018



Cozinha com dois modos de uso

Ver obra e imagens ↗

Apartamento BON

David Ito Arquitetura · São Paulo, Brasil

No imóvel de 80 m² em Pinheiros, os painéis de correr recolhem dentro das paredes e permitem fechar a cozinha. O casal preservou a dimensão da varanda e ganhou uma mesa ajustável no terraço.

APLICAÇÃO NO LITORAL

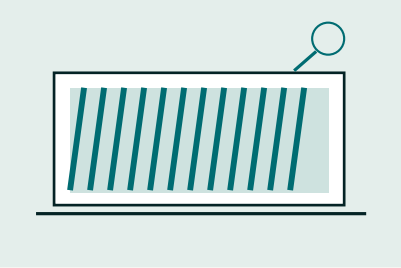
Teste o painel com geladeira, armários e cadeiras em uso. Reserve lugar para jantar na varanda e use o memorial para explicar o que vem instalado.

Croquis analíticos autorais, sem escala. Os links abrem a documentação das obras com imagens. A aplicação ao litoral é uma interpretação da DASHCiTY.

A relação entre a casa e a rua

Em Florianópolis e São Paulo, a forma de desenhar a divisa do lote muda o que se vê do quarto, a sombra disponível e o acolhimento na chegada.

A5 / 2014



Sol, vista e privacidade

Casa Jurerê Internacional

Pimont Arquitetura · Florianópolis, Brasil

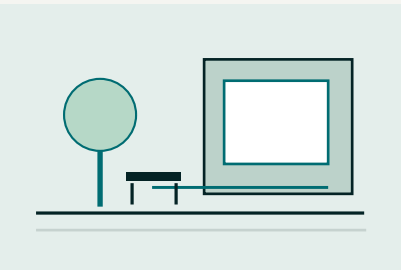
Os quartos voltados ao norte receberam brises para controlar sol e exposição à rua. O arranjo dos ambientes favorece ventilação cruzada e oferece uma área externa sombreada.

Ver obra e imagens ↗

APLICAÇÃO NO LITORAL

Antes de escolher o vidro, simule o sol da fachada do lote e decida onde a família quer privacidade. No material de venda, indique a hora em que a mesa de fora recebe sombra.

A6 / 2011



Transição entre edifício e rua

Edifício na Rua Simpatia

GRUPOSP · São Paulo, Brasil

Dois blocos se articulam em torno do vazio de acesso. Ao recuar o fechamento do lote, o edifício oferece à rua uma pequena praça, um banco e uma árvore.

Ver obra e imagens ↗

APLICAÇÃO NO LITORAL

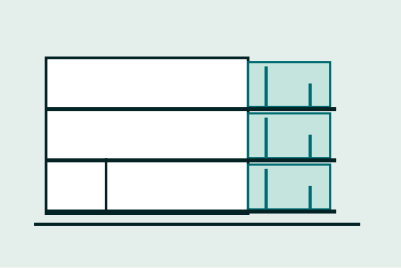
Faça o controle de acesso conviver com uma chegada acolhedora. Um banco à sombra serve para esperar o transporte ou descansar no percurso com uma criança.

Croquis analíticos autorais, sem escala. Os links abrem a documentação das obras com imagens. A aplicação ao litoral é uma interpretação da DASHCiTY.

Espaços intermediários habitáveis

Em Bordeaux, a extensão do apartamento ganhou usos privados. Em Singapura, o terraço cria oportunidades de encontro entre vizinhos.

A7 / 2017



Profundidade para viver fora

Grand Parc Bordeaux

Lacaton & Vassal, Frédéric Druot e Christophe Hutin · Bordeaux, França

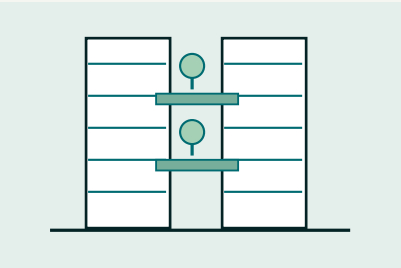
A transformação de 530 moradias acrescentou jardins de inverno e varandas conectados aos interiores por amplas portas de correr. O novo espaço permite diversas formas de uso ao longo do dia.

Ver obra e imagens ↗

APLICAÇÃO NO LITORAL

No retrofit brasileiro, avalie primeiro sombra, passagem de ar, estrutura e fachada. A ideia transferível é ganhar uma faixa habitável entre sala e exterior.

A8 / 2015



Jardins no caminho cotidiano

SkyVille @ Dawson

WOHA · Singapura

Grupos de 80 moradias compartilham um terraço ventilado e um jardim. Os espaços coletivos se distribuem em várias alturas e a cobertura abriga um parque com percurso de caminhada.

Ver obra e imagens ↗

APLICAÇÃO NO LITORAL

Em escala menor, distribua áreas sombreadas de descanso ao longo de percursos já usados pelos moradores. Vale mais observar seu uso do que contar equipamentos.

Croquis analíticos autorais, sem escala. Os links abrem a documentação das obras com imagens. A aplicação ao litoral é uma interpretação da DASHCiTY.

O que vale compartilhar

O pátio, a portaria e o caminho até o elevador participam da decisão tanto quanto os equipamentos de lazer. A utilidade de cada área pode ser demonstrada.



ESTUDO VISUAL / CHEGADA AO EDIFÍCIO · IA

PÁTIO DE USO COTIDIANO

A KORTROS ouviu 1.500 pessoas na Rússia. Com áreas silenciosas, assentos para relaxar e coberturas, 42% afirmaram que passariam mais tempo no pátio. Outros 52% disseram que talvez o fizessem.

Fontes [S12]

Chegada

Oferecer abrigo da chuva, lugar para esperar e percurso contínuo entre rua, portaria e elevador. Demonstrar como funcionam o acesso de visitantes, as encomendas e a entrada com bicicleta ou carrinho.

Lazer e silêncio

Separar o pátio de brincadeiras dos quartos mais expostos e oferecer assento à sombra para acompanhar as crianças. Visitar em horário de uso revela o efeito sobre quem mora no bloco vizinho.

Piscina, academia e apoio

Piscina e academia apareceram no relato de uma locatária em Florianópolis. Testar uso e custo por perfil. Um lava-pés, apoio para bicicleta e guarda de praia podem resolver tarefas mais frequentes.

Fontes [S2] [S11] [A6] [A8]

PROVA NA VISITA

Percorra a sequência da calçada até a porta do apartamento com uma bicicleta ou carrinho. Registre degraus, portas pesadas, locais sem abrigo e pontos de espera.

O que o bairro entrega

Na pesquisa nacional da NAFI, com 1.600 adultos em abril de 2025, infraestrutura e mobilidade apareceram entre os principais critérios na escolha de uma nova moradia.

51%
infraestrutura do entorno, como escolas, comércio e parques

50%
localização e acesso ao transporte

37%
o bairro da cidade em que o imóvel fica

Fontes [S7] [S7b]

DO DADO À VISITA

Conveniência	Família residente e morador remoto podem precisar de escola, farmácia, mercado ou cuidado de saúde durante todo o ano. Checar dias e horários de operação e o caminho até a entrada.
Mobilidade e acesso	Testar a pé, com carrinho e por transporte coletivo. Observar continuidade da calçada, travessias, inclinação, iluminação e o retorno quando chove ou escurece.
Natureza e lazer	Na consulta a jovens de 14 a 24 anos, 73% queriam parque ou área verde próxima de casa. No litoral, percorrer a praia e uma alternativa de lazer ao ar livre para dias sem banho de mar.
Segurança e vínculos	Registrar luz, movimento e travessias. Perguntar onde o visitante se sente seguro e se conhece vizinhos. Apurar a percepção separadamente dos indicadores oficiais.

Fontes [S8] [S2]

As porcentagens acima descrevem respondentes na Rússia. No Brasil, o peso de cada destino muda conforme quem mora, trabalha, cuida dos filhos ou vem de férias.

Jurerê e Canajurê, na prática

Uma ficha de entorno começa na portaria de cada imóvel. Sem uma unidade escolhida, os destinos abaixo orientam o levantamento. As distâncias e os tempos ficam para a visita.

JURERÊ / COMÉRCIO, SAÚDE E TRANSPORTE

Jurerê OPEN	Use a Avenida dos Búzios, 1800, como destino verificável para comércio e convívio. Caminhe até a entrada que o morador usaria e registre sombra, travessias e oferta no inverno.
Saúde e ônibus	O CNES lista o Centro de Saúde de Jurerê à Rua Jurerê Tradicional, 242. A linha 272 do Consórcio Fênix atende Jurerê. Confira o serviço necessário, o ponto, o sentido e o horário de retorno.

Fontes [T6] [T7] [T8]

CANAJURÊ / ACESSO À ORLA E DESLOCAMENTO

A partir do imóvel, identifique no GeoPortal e no plano municipal de Acesso à Orla o percurso público que atende a unidade. Percorra a ida e a volta. Registre degraus, aclives, largura útil, descontinuidades da calçada e o trecho em que o carrinho precisa de ajuda.

Compare também o trajeto da semana até mercado, escola ou posto de saúde. Anote se exige carro e o que mudou do dia útil para o fim de semana de verão. Guarde data, horário, modal e fotografia do ponto observado.

Fontes [T4] [T5]

FICHA DE CAMPO POR ENDEREÇO

Origem e destino	Portaria → equipamento ou acesso público
Condições	Data, horário, modal, clima e temporada
Registro	Tempo de ida/volta, barreiras e alternativa viável

Da obra à entrega

Separe o investimento permanente dos itens que o morador consegue personalizar. O preço e a manutenção de cada escolha entram na conversa antes da reserva.

No projeto	Implantação, sombra, esquadrias, vedação e conforto acústico. Resguardar área para lavanderia, painéis e armários e prever espaço real à mesa. Algumas decisões dependem da estrutura e da fachada.
No imóvel pronto	Banco e sapateira ventilada, ganchos, cortinas, iluminação de leitura, móveis laváveis e mesa de trabalho. Trocas reversíveis permitem testar aceitação com menor investimento inicial.
Como opcional	Banheira quando viável, marcenaria complementar, pacote de mobiliário ou equipamento para a varanda. Apresentar custo incremental cotado, prazo e efeito sobre a área útil.
No material de venda	Planta cotada e mobiliada, orientação solar, lista de itens incluídos e opcionais, custos em reais e contato de pós-venda. Informar as regras da modalidade de locação quando pertinente.

EXEMPLO DE FICHA BILÍNGUE

Две отдельные спальни, гостиная и крытая терраса. Кухню можно отделить раздвижной перегородкой.

Dois dormitórios independentes, sala e terraço coberto. A cozinha pode ser separada por um painel de correr.

Nomear separadamente dormitórios, sala e banheiros evita ambiguidades entre a nomenclatura dos mercados. A descrição em russo deve corresponder exatamente à unidade ofertada.

Fontes [T10]

Como saber se o valor foi percebido

Ouvir 12 a 15 russos que morem no Brasil ou procurem imóvel no país. Anotar finalidade de uso, composição familiar e faixa de orçamento.

Ouvir antes de mostrar	Perguntar como foi a última volta da praia, onde secam roupa quando chove e qual trajeto o morador faria várias vezes por semana. Pedir um exemplo vivido.
Comparar a mesma planta	Alternar a ordem das duas composições de decoração. Manter metragem, posição, vista, condomínio e preço iguais. Registrar o que escolheu e por quê.
Pedir uma escolha com custo	Apresentar valores reais cotados para o painel, a banheira ou o mobiliário. Com orçamento fixo, perguntar o que a pessoa manteria, trocaria ou retiraria.
Observar o endereço	Percorrer o trajeto que a pessoa escolheu. Pedir que aponte um atributo indispensável, uma barreira e algo que a faria escolher outra unidade.
Acompanhar a decisão	Comparar escolhas declaradas com pedidos de orçamento, opcionais contratados e propostas por perfil. Registrar o motivo de desistência quando informado.

> CRITÉRIO PARA REPETIR
>
> O item volta ao projeto quando resolve uma tarefa que apareceu em mais de uma entrevista, cabe tecnicamente na unidade e gera interesse mesmo depois de apresentado o preço. Registre divergências entre moradia anual e segunda residência.

Uma rodada qualitativa orienta o piloto. Estimar prêmio de preço exige comparar propostas ou vendas de imóveis equivalentes e controlar diferenças de vista, metragem e localização.

Um ninho pronto para morar

Uma família chega à Ilha com data de mudança, malas e objetos que atravessaram o oceano. O que ela pode reconhecer como seu desde a primeira noite?



ESTUDO VISUAL DE UM APARTAMENTO REFORMADO NO LITORAL · IA

A PROPOSTA PARA JURERÊ E CANAJURÊ

Oferecer uma casa ou um apartamento já reformado e mobiliado, com boa luz, espaço para a família e data de ocupação verificável. Quem vai morar pode escolher parte da arte e trazer suas próprias peças.

Quem tem mudança marcada pode valorizar as chaves disponíveis. Para quem escolhe uma segunda residência, pesa também saber quem cuida do imóvel durante a ausência. A pessoa que quer comandar a própria obra pode preferir comprar a unidade no estado original.

Nas fontes brasileiras consultadas, falta uma comparação de compras por russos entre lançamentos, imóveis usados e unidades reformadas com arte. As próximas páginas mostram o que sustenta um piloto e como observar a resposta local.

A vantagem de poder visitar hoje

A ORO perguntou a pessoas que já haviam comprado no mercado de usados por que fizeram essa escolha. O recorte é Moscou e região, em março de 2025.

MOTIVOS CITADOS POR COMPRADORES DE IMÓVEIS USADOS



Seleção de respostas da mesma pergunta. Os motivos podiam coexistir e as barras usam a escala de 0 a 100%.

Fontes [R1]

O QUE DEMONSTRAR EM FLORIANÓPOLIS

Prazo de entrada	Informe a data viável para entrega das chaves e ocupação. Ofereça uma visita com a unidade em funcionamento, inclusive a quem acompanha por vídeo.
Certeza sobre o imóvel	Abra as janelas, ligue a ducha, acenda a luz de leitura e visite no horário de movimento. O comprador vê a vista, percebe o ruído e conhece o caminho da portaria.
Orçamento	Mostre o preço total para morar com o mesmo nível de acabamento e mobiliário. O preço inferior também motivou a escolha de muitos compradores da amostra.

Nos negócios internacionais de russos observados pela Tranio, usados foram 11,1% em 2025 e 19% em 2024. A série reúne vários destinos e estados de conservação. Um imóvel novo já concluído também pode ser vendido no mercado primário.

Fontes [R8]

O que faz confiar na reforma

O imóvel antigo pode oferecer silêncio, pé-direito e luz. A visita também precisa responder pelo que existe atrás das paredes e pelo estado do edifício.

O que atrai

60% citaram paredes espessas e isolamento acústico. Pé-direito alto apareceu para 40%, e janelas grandes, para 31%.

O que afasta

62% apontaram o desgaste das instalações. Elevador ausente ou com funcionamento ruim afastou 44%.

Pesquisa on-line da Avito com 10 mil participantes na Rússia, em fevereiro de 2026. A acústica percebida precisa ser verificada no imóvel escolhido para o piloto.

Fontes [R3]

O QUE DIZEM DOIS ESTUDOS EM EDIFÍCIOS HISTÓRICOS

Em Moscou, 86% dos moradores ouvidos em edifícios de patrimônio cultural que passaram por obras se disseram satisfeitos com o resultado. É uma avaliação de quem viveu a reforma do prédio.

Em São Petersburgo, cerca de um terço dos potenciais compradores ouvidos pelo Grupo Etalon declarou aceitar de 5% a 10% a mais por uma unidade histórica, dadas condições como instalações modernas e elevador. O levantamento é de uma incorporadora e mediu intenção.

Fontes [R4] [R5]

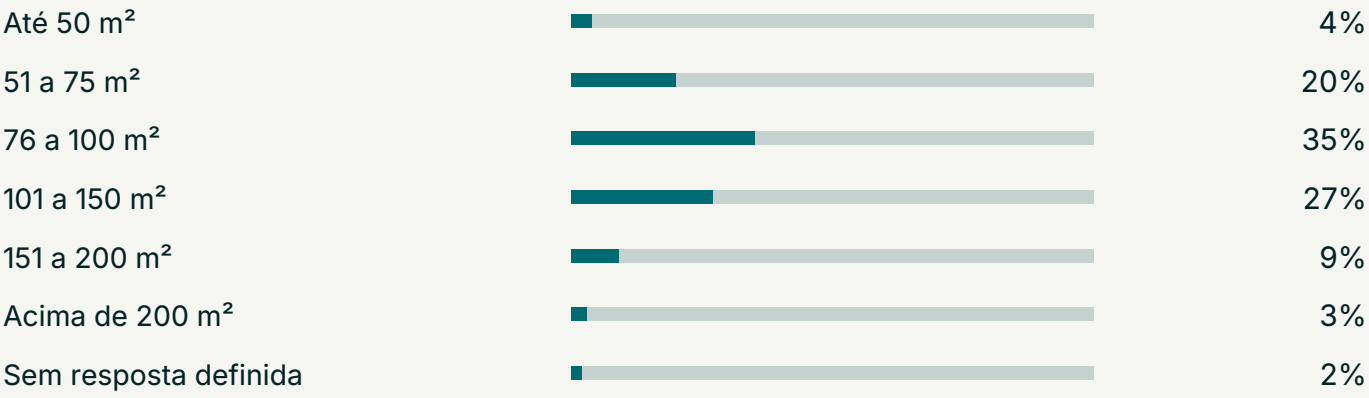
COMO ISSO ORIENTA O PREÇO NO BRASIL

Para estimar um adicional em Jurerê, use negócios locais comparáveis e propostas recebidas. O destaque do edifício antigo deve vir acompanhado do que foi recuperado e de quais sistemas continuam sujeitos à manutenção do condomínio.

Quantos metros fazem diferença?

Em maio de 2026, o VTsIOM ouviu 1.600 adultos na Rússia sobre a moradia ideal. A faixa mais citada foi de 76 a 100 m². Outros 27% escolheram entre 101 e 150 m².

ÁREA TOTAL DESEJADA / TODOS OS ENTREVISTADOS



Fontes [R2]

Na pergunta sobre tipologia, 64% imaginaram morar em casa individual e 34% em apartamento. As metragens acima reúnem os dois grupos e expressam desejo. A área total informada na pesquisa e a área privativa anunciada no Brasil podem adotar critérios diferentes.

DUAS PLANTAS PARA TESTAR NA ILHA

Apartamento de 85–100 m²

Hipótese de área privativa. Dois dormitórios fecháveis, sala de jantar que receba visitas e varanda. Provar privacidade para uma chamada e mostrar onde secam roupas em dia de chuva.

Casa de 110–150 m²

Hipótese de área construída. Dois ou três dormitórios conforme a família, quarto flexível, mesa de seis e quintal com sombra. Mostrar a manutenção do jardim e como a casa fica quando vazia.

Com o orçamento à vista, peça à família que escolha entre um terceiro dormitório, uma sala maior ou um endereço mais próximo da escola. A resposta esclarece por que ela quer mais área.

Arte que acolhe quem chega

O VTsIOM perguntou o que as pessoas já têm em casa e o que as leva a comprar arte. As respostas ajudam a escolher o que oferecer à família e o que deixar em aberto.

53%

dos 1.600 entrevistados usam quadros, reproduções ou pôsteres em casa

56%

entre quem já comprou arte, citaram criar aconchego como motivo

Entre quem comprou, 27% também mencionaram recordar pessoas ou momentos. As perguntas tinham bases diferentes e admitiam múltiplas respostas.

Fontes [R6] [R7]

O NINHO NA ROTINA

Chegar	Recuperar um elemento com história, como o taco ou uma porta de madeira. Um aparador recebe chaves e correspondência, com espaço para a primeira fotografia que a família trouxer.
Conviver	Uma gravura de artista da região à altura de quem está sentado, uma luminária para o livro aberto e cerâmica de São José à mesa. Identificar autoria, origem e cuidados em português e russo.
Escolher	Oferecer a casa mobiliada com preço claro. Apresentar à parte duas ou três obras disponíveis, com autoria e valor individual. Reservar uma parede e prateleiras para o acervo do novo morador.

Fontes [A9] [A10] [T11] [T3]

A PERGUNTA NA VISITA

Que objeto você faria questão de trazer? A resposta pode abrir lugar para um piano, uma poltrona ou os desenhos das crianças.

Da casa de coleção ao edifício

Duas reformas residenciais mostram como preservar memórias. Dois edifícios mostram o que muda quando a intervenção alcança o conjunto.

A9 / SÃO PAULO · ESTUDIO FM + ROSENBAUM

Apartamento Louveira

Em 150 m², azulejos brancos e muxarabi de madeira recuperam referências da infância da proprietária. Pergunte ao comprador qual material faz uma sala lhe parecer familiar.

Ver projeto e imagens ↗

A10 / SÃO PAULO · MNBR ARQUITETOS

Casa dos anos 1950 em Pinheiros

A reforma dos 350 m² reuniu peças de amigos, obras e lembranças de viagem. Para o piloto, vale aproveitar a ideia de reservar paredes para um acervo que cresce com a família.

Ver projeto e imagens ↗

A11 / SÃO PAULO · METRO ARQUITETOS

Edifício Renata

A conversão de escritórios em residências recuperou a fachada. O recuo das esquadrias criou varandas e acesso aos cobogós. Uma decisão de fachada também mudou o uso diário dos apartamentos.

Ver projeto e imagens ↗

A12 / CENTRO DE FLORIANÓPOLIS

Edifício da rua Trajano

Um prédio antes ocupado por uma universidade foi reaberto com 46 unidades, de 30 a 80 m², destinadas a estadias curtas e longas. É um exemplo local de reuso, com produto e público próprios.

Ver projeto e imagens ↗

As quatro obras ilustram soluções executadas no Brasil. Os desenhos e as metragens de cada uma respondem ao programa original.

O alcance de “100% reformado”

A família deve conseguir verificar o que recebe junto com a chave. O escopo e a data de ocupação devem caber em uma ficha, com a documentação disponível para consulta.

Dentro da unidade	Relacionar o que foi substituído, recuperado e mantido. Anexar planta atualizada, fotos da obra, datas, responsáveis técnicos e garantias aplicáveis. Mostrar elétrica, hidráulica e sinais de umidade.
No apartamento	Identificar o limite entre as instalações da unidade e as do prédio. Apresentar as informações disponíveis sobre prumadas, elevador, fachada, infiltrações, obras aprovadas e eventual rateio.
Na casa	Incluir a situação da cobertura, impermeabilização, drenagem do lote e esquadrias. Explicar como são mantidos o jardim, o acesso e as áreas abertas durante uma ausência prolongada.
Mobiliário e arte	Inventariar os itens incluídos, as peças opcionais e a autoria. Informar o que fica fisicamente no imóvel e o que será entregue depois. Apresentar cada pacote com o preço total em reais.
Primeira noite	Demonstrar água quente, climatização, iluminação, fechaduras e eletrodomésticos. Apresentar a data de entrada, o que depende de ativação pelo comprador e um contato de pós-venda.

Fontes [T12] [R3]

> COMO ANUNCIAR COM PRECISÃO
>
> Se a obra abrangeu apenas o apartamento, descreva-o como apartamento integralmente reformado e informe a situação das áreas comuns. Use “edifício requalificado” quando houver intervenção documentada no conjunto.

Um piloto com preço e data reais

Escolha uma casa ou um apartamento real em Jurerê ou Canajurê. As famílias precisam poder visitar, comparar e fazer uma proposta pela unidade apresentada.

TRÊS ALTERNATIVAS PARA A MESMA NECESSIDADE

Na planta	Informar data prevista de entrega, fluxo de pagamentos, itens entregues e prazo adicional de acabamento e mobiliário.
Usado para reformar	Mostrar o estado atual, uma cotação de obra e o prazo até a mudança. Identificar quem coordenaria as equipes e as escolhas.
Reformado pronto	Mostrar a unidade visitável, preço da base mobiliada e data de ocupação confirmável. No mesmo imóvel, oferecer a opção de incluir a curadoria de arte e expor seu preço.

QUANTO CUSTA CHEGAR AO PRIMEIRO DIA DE USO?

Para cada alternativa, some ao preço os itens que faltam, a obra e a moradia provisória necessária até a entrada. Registre condomínio, diferenças no calendário de desembolso e o que já está incluído. Compare imóveis de área, vista, estado do edifício e endereço semelhantes.

COMO TESTAR

Em 12 a 15 conversas com compradores ou moradores russos, registre finalidade, orçamento e prazo. Alterne a ordem das opções. Peça à pessoa que escolha e depois revele o que retiraria para caber no orçamento. Registre pedido de segunda visita, proposta por escrito e adesão à arte.

COMO LER A RESPOSTA

Se a procura e as propostas se concentram no pronto mobiliado, preserve essa oferta. Se as peças também entram em propostas com preço discriminado, amplie a curadoria. Use vendas locais comparáveis para dimensionar eventual prêmio.

Fontes das decisões de produto

Cada entrada abre a fonte correspondente. Os recortes de idade, localização e tipo de resposta determinam o uso possível dos números.

S1 Cechinel, Lenzi e Assis · ENANPEGE
Florianópolis, 2025. Estudo exploratório com registros migratórios e escolares e etnografia digital. A série escolar vai de 2014 a 2023.

S2 Gazeta.Ru · entrevista com uma moradora russa
Florianópolis, nov. 2025. Relato de uma locatária de São Petersburgo sobre a casa, o condomínio e o acesso ao mar.

S3 CNN Brasil · entrevista com a WhereInRio
Rio de Janeiro, jul. 2023. Experiência de uma imobiliária do segmento de alto padrão.

S4 Cian · tabelas divulgadas pela ASNinfo
Rússia, dez. 2025–jan. 2026. Atributos do interior com 1.199 respostas e estilos com 1.226. Bases distintas por pergunta.

S5 DOM.RF · levantamento divulgado pela RBC
Moscou, 1º trimestre de 2024. Locatários e potenciais locatários de 25 a 40 anos, com recorte de renda familiar. Número de entrevistados não informado na matéria.

S6 HSE University · International Office
Guia de convivência em Níjni Nóvgorod. Referência cultural sobre visitas à casa, calçados e hospitalidade.

S7 NAFI · critérios na escolha de uma nova moradia
Rússia, abr. 2025, 1.600 adultos. Infraestrutura, transporte, bairro e tipologia desejada. Ficha técnica na republicação S7b.

S7B NAFI / Seldon · ficha metodológica
Republicação de 22 maio 2025. Amostra construída com estatísticas da Rosstat por sexo, idade, escolaridade e tipo de localidade.

S8 NAFI e Urban · a casa ideal dos jovens
Rússia, jul. 2023, 600 pessoas de 14 a 24 anos. Metade tinha de 14 a 18. Mede expectativas sobre a moradia futura.

S9 Rabota.ru e SberUslugi · trabalho em casa
Rússia, jan. 2024. Mais de 3.500 adultos no total e mais de 1.700 na pergunta sobre onde trabalham em regime híbrido ou remoto.

S10 Rambler&Co e SberUslugi · usos da varanda
Rússia, out. 2023. Consulta publicada pelo Dom Mail. Distingue uso atual de quem tem varanda e a varanda desejada. A matéria não informa a amostra.

S11 ROCKWOOL Rússia · critérios em imóveis novos
Rússia, out. 2025, 2.827 adultos economicamente ativos. Pesquisa de fabricante de materiais de isolamento. Mede respostas declaradas.

S12 KORTROS · usos do pátio residencial
Rússia, nov. 2026, 1.500 entrevistados. Pesquisa de incorporadora sobre uso e intenção de frequentar áreas de lazer.

Pesquisas sobre reforma e morar

Os estudos medem comportamentos passados, percepções ou aspirações. Cada link abre a tabela, o relatório ou a cobertura que permite conferir o recorte.

R1 **ORO · Realty Monitor, Moscou e região**

Março de 2025, relatório da primavera, p. 16. Motivos relatados por quem comprou no mercado secundário. A tabela não informa o tamanho desse subgrupo.

R2 **VTsIOM · a moradia ideal na Rússia**

Pesquisa on-line de 9 a 11 de maio de 2026 com 1.600 adultos. A tabela considera a área total da moradia ideal, somando quem prefere casa e quem prefere apartamento.

R3 **Avito Nedvizhimost · o que atrai e afasta no imóvel antigo**

Rússia, fevereiro de 2026. Consulta on-line com 10 mil participantes sobre construções de épocas diferentes. Resultados divulgados pelo portal Mail.

R4 **VTsIOM · avaliação de edifícios reabilitados em Moscou**

Abril e maio de 2026. O grupo de moradores de edifícios com reforma recente teve 3.202 participantes. A satisfação de 86% se refere apenas ao subgrupo de edifícios de patrimônio cultural.

R5 **Grupo Etalon · intenção de compra em edifícios históricos**

São Petersburgo, resultado publicado em setembro de 2026. Pesquisa de incorporadora com mil pessoas, divulgada pelo Fontanka. O adicional de preço é uma intenção declarada.

R6 **VTsIOM · a casa como expressão de quem mora**

Publicado em março de 2026. São 1.600 adultos na Rússia. A pergunta sobre peças presentes em casa se dirige a todos. A de motivação se dirige a quem já comprou arte.

R7 **RBC · cobertura da pesquisa sobre arte e decoração**

Divulgação dos percentuais sobre quadros, reproduções, pôsteres e razões para comprar. Leitura complementar às tabelas do VTsIOM.

R8 **Tranio / Kommersant · transações de russos no exterior**

Dados da empresa divulgados em fevereiro de 2026. Participação do mercado secundário nos negócios internacionais observados em 2024 e 2025. A reportagem não discrimina o Brasil ou o estado de reforma.

As porcentagens das diferentes pesquisas não foram somadas nem convertidas em previsão de compra para o Brasil.

Galerias das oito referências

As fichas das páginas 12 a 15 descrevem o recurso construído e sua adaptação proposta. Os links abaixo abrem as imagens e a documentação original de cada caso.

A1 57 Drawers · Moscou, Rússia ↗
Alexey Rozenberg / 2015. Assento com armazenamento.

A2 Bagritsky · Moscou, Rússia ↗
Ruetemple / 2015. Dormir, estudar e brincar.

A3 Apartamento V8 · São Petersburgo, Rússia ↗
DA bureau / 2025. Convívio e privacidade.

A4 Apartamento BON · São Paulo, Brasil ↗
David Ito Arquitetura / 2018. Cozinha com dois modos de uso.

A5 Casa Jurerê Internacional · Florianópolis, Brasil ↗
Pimont Arquitetura / 2014. Sol, vista e privacidade.

A6 Edifício na Rua Simpatia · São Paulo, Brasil ↗
GRUPOSP / 2011. Transição entre edifício e rua.

A7 Grand Parc Bordeaux · Bordeaux, França ↗
Lacaton & Vassal, Frédéric Druot e Christophe Hutin / 2017. Profundidade para viver fora.

A8 SkyVille @ Dawson · Singapura ↗
WOHA / 2015. Jardins no caminho cotidiano.

As perspectivas fotorrealistas das páginas 1, 6, 7, 8, 11 e 16 são estudos conceituais gerados por IA. Os croquis nas fichas de obras sintetizam princípios espaciais. Consulte a galeria de cada arquiteto para ver o edifício construído.

Obras e fontes do novo capítulo

Os quatro projetos têm fotografias do que foi construído. As fontes catarinenses documentam um ofício local e orientam a leitura técnica da reforma.

A9 **Apartamento Louveira · São Paulo**

Estudio FM + Rosenbaum. Relato da equipe com imagens da intervenção nos 150 m² do apartamento e da recuperação de vínculos com a infância da moradora.

A10 **Casa dos anos 1950 em Pinheiros · São Paulo**

MNBR Arquitetos. Reportagem com fotografias, área do projeto e depoimento do arquiteto sobre a adaptação da residência ao acervo pessoal do morador.

A11 **Edifício Renata · São Paulo**

METRO Arquitetos. Memorial da conversão de escritórios em moradias, com plantas, imagens e a solução de varandas atrás dos cobogós existentes.

A12 **Edifício da rua Trajano · Florianópolis**

SCC10, julho de 2025. Reportagem sobre a reinauguração e a ocupação do edifício com 46 unidades de 30 a 80 m² para estadias curtas e longas.

T11 **Cotidiano UFSC · oleiros de São José**

A tradição cerâmica da Grande Florianópolis e o trabalho da Escola de Oleiros Joaquim Antônio de Medeiros, em Ponta de Baixo. Exemplo de vínculo entre território e objeto de uso.

T12 **CREA-SC · Manual do Síndico**

Referência catarinense para manutenção e reforma de condomínios e identificação das responsabilidades técnicas de engenharia.

IMAGEM CONCEITUAL

A sala da página 21 foi gerada por IA para ilustrar a proposta do piloto.

Fontes do território

A cartografia e os cadastros públicos orientam a visita. Horários, acesso de pedestres e funcionamento dos serviços precisam de confirmação no dia do percurso.

T1 LabEEE / UFSC · estudo climático de Florianópolis
Medições em três edificações, em nove meses. Estratégias para verão quente e úmido e períodos frios. Base climática, com verificação por fachada.

T2 Ministério de Minas e Energia · ProjetEEE
Dados e estratégias bioclimáticas para comparar cidades brasileiras e orientar o projeto local.

T3 Alencar, Lopes e Rosa · renda de bilro
16º Colóquio de Moda, 2021. A renda de bilro enquanto patrimônio cultural de Florianópolis.

T4 Prefeitura de Florianópolis · GeoPortal
Base cartográfica municipal. Usar endereço e trajetos reais na ficha de visita ao imóvel.

T5 Prefeitura de Florianópolis · Acesso à Orla
Plano municipal e mapas por setor para conferir a situação dos acessos públicos à praia.

T6 Jurerê OPEN · guia do empreendimento
Endereço e programação do comércio a céu aberto na Avenida dos Búzios. Conferir operação na data da visita.

T7 Consórcio Fênix · linha 272, Jurerê
Itinerário e horários publicados pela operadora. O trânsito altera o tempo real de viagem.

T8 Ministério da Saúde · CNES
Cadastro da unidade de saúde de Jurerê, à Rua Jurerê Tradicional, 242. Confirmar atendimento e horários à parte.

T9 DASHCiTY · Laboratório de Consciência Territorial
Site institucional e referência de identidade visual desta edição. Marcas, tipografia e cores do sistema institucional.

T10 RBC Imobiliário · tipologias de apartamentos
Referência de nomenclatura russa para apartamentos com cozinha e sala integradas. Orienta a descrição bilíngue dos ambientes.

Edição de 27 de novembro de 2026. DASHCiTY — Laboratório de Consciência Territorial.