

**UNIVERSIDADE DO ESTADO DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS DA ADMINISTRAÇÃO E SOCIOECONÔMICAS – ESAG
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO**

Curso: DOUTORADO ACADÊMICO EM ADMINISTRAÇÃO

Grupo de Pesquisa: STRATEGOS

**PROPTECHS HÍBRIDAS:
ESTRATÉGIAS ORGANIZACIONAIS E IMPACTO REGENERATIVO NO
MERCADO IMOBILIÁRIO DE FLORIANÓPOLIS**

CPF 931.231.249-91

**Florianópolis
2025**

PROPOSTA DE PESQUISA: PROPTECHS HÍBRIDAS - ESTRATÉGIAS ORGANIZACIONAIS E IMPACTO REGENERATIVO NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE FLORIANÓPOLIS

1- INTRODUÇÃO: CONTEXTUALIZAÇÃO DO TEMA, DEFINIÇÃO DO PROBLEMA, OBJETIVOS E JUSTIFICATIVA/CONTRIBUIÇÃO DA PESQUISA

1.1. Contextualização do tema

O mercado imobiliário, tradicionalmente caracterizado por estruturas rígidas e processos burocráticos, está vivenciando transformações aceleradas com a ascensão de startups tecnológicas conhecidas como *Proptechs*. Essas organizações aliam tecnologia à gestão de operações como compra, venda, locação e manutenção de imóveis, promovendo maior eficiência, personalização e sustentabilidade.

Autores como Baum (2017) destaca a importância da tecnologia na transformação do mercado imobiliário. E Florianópolis, reconhecida como um dos maiores polos de inovação do Brasil, destaca-se por sua concentração de startups e ecossistemas tecnológicos, apresentando-se como um laboratório natural para analisar o impacto das *Proptechs* em mercados regionais.

A disruptividade trazida pelas *Proptechs* vai além da digitalização de processos. Elas introduzem um novo paradigma organizacional: as organizações híbridas, que combinam diferentes modelos de negócio e valores.

Essas organizações buscam equilibrar objetivos financeiros com impacto social e ambiental, adotando práticas inovadoras e colaborativas. Dessa forma, cresce o interesse por práticas de negócios que criem valor ambiental, econômico e social, alinhando-se aos princípios do ESG (Environmental, Social and Governance).

As *proptechs* estão fomentando mudanças no setor organizacional por meio de soluções como blockchain, inteligência artificial e IoT (Internet das Coisas), permitindo maior eficiência energética, redução de resíduos e maior inclusão social na habitação. De acordo com Block e Aarons (2019), essas tecnologias não apenas transformam operações imobiliárias, mas também reconfiguram modelos de negócios, promovendo maior sustentabilidade e conectividade entre empreendimentos e comunidades.

Em Florianópolis, o cenário é ainda mais dinâmico, com *startups* focadas em práticas inovadoras de gestão urbana e impacto sustentável. Analisar estas dinâmicas pode oferecer insights relevantes tanto para a academia quanto para o setor, ao conectar diretamente práticas disruptivas às dimensões organizacionais e territoriais.

A tese que este trabalho pretende defender é que as *Proptechs*, ao combinarem estratégias organizacionais híbridas com práticas de inovação regenerativa, não apenas aumentam sua relevância no mercado imobiliário, mas também promovem impacto social e ambiental positivo. Essa combinação possibilita consolidar práticas sustentáveis em ecossistemas colaborativos, como o de Florianópolis, posicionando o setor imobiliário como transformador socioeconômico.

1.2. Delimitação do problema e pressupostos teóricos

Apesar do notório crescimento das *Proptechs* no Brasil, especialmente em cidades como Florianópolis, há uma lacuna acadêmica substancial quando se trata de compreender como essas organizações híbridas estruturam suas estratégias organizacionais para atender às demandas contemporâneas de sustentabilidade e inclusão.

Essa problemática centraliza a seguinte questão:

"De que maneira as Proptechs atuantes no mercado imobiliário de Florianópolis estão estruturando estratégias organizacionais híbridas para gerar impactos regenerativos e sustentáveis?"

A presente pesquisa parte do pressuposto de que estas *startups* têm sucesso ao alinhar a escalabilidade tecnológica a práticas regenerativas. Este alinhamento reflete-se em modelos de governança colaborativa, inovação organizacional e impacto ambiental positivo, contribuindo para a transformação do setor imobiliário tanto em Florianópolis quanto em outros mercados emergentes.

Partindo dos seguintes pressupostos teóricos, as organizações híbridas possuem um equilíbrio desafiador entre objetivos de lucro e impacto socioambiental, que precisam de estratégias claras para coexistirem. Autores como Yunus (2018) discutem os desafios e oportunidades das empresas sociais nesse contexto.

Além disso, as práticas regenerativas, que vão além da sustentabilidade tradicional, são mais do que necessárias em mercados disruptivos e podem ser grandes diferenciais para negócios baseados em tecnologia. (Baum, 2017).

Por fim, ecossistemas organizacionais colaborativos oferecem um terreno fértil para a inovação regenerativa, promovendo interações que geram soluções estratégicas e sustentáveis.

Esses ambientes criam oportunidades ímpares para o desenvolvimento e validação de novos modelos de negócio em escala regional, destacando a importância da cooperação entre múltiplos atores como um motor essencial para a geração de valor e transformação na sociedade (Chesbrough, 2020).

1.3. Objetivos da Pesquisa

Objetivo Geral:

Investigar como as *Proptechs* que atuam no mercado imobiliário de Florianópolis estruturam estratégias organizacionais híbridas, analisando seu impacto regenerativo e sustentável.

Objetivos Específicos:

- Examinar as principais inovações tecnológicas introduzidas pelas *Proptechs* que operam em Florianópolis.
- Analisar os modelos organizacionais híbridos dessas startups e como equilibram seus objetivos econômicos e socioambientais.
- Avaliar os impactos regenerativos dessas práticas tanto no setor imobiliário quanto na comunidade de Florianópolis.
- Propor diretrizes organizacionais que maximizem a eficiência das *Proptechs*, mantendo o foco em inclusão social e práticas ambientais regenerativas.

1.4. Justificativa / contribuição da pesquisa

Relevância teórica:

Este estudo apresenta contribuições significativas para a literatura acadêmica ao abordar um nicho ainda emergente: *Proptechs* enquanto organizações híbridas regenerativas. Mas se torna relevante quando a inovação tecnológica aplicada ao mercado imobiliário tem sido

abordada em estudos fragmentados, que frequentemente negligenciam os aspectos socioambientais.

Ademais, esta pesquisa se alinha com os princípios apontados por Dweck (2017) em sua obra “Mindset”, que destaca a importância da mentalidade de crescimento para o desenvolvimento de habilidades e superação de desafios. Ao analisar as *Proptechs*, busca-se identificar como essa mentalidade influencia sua capacidade de inovar e se adaptar às demandas do mercado imobiliário.

Da mesma forma, a obra “Empresas Feitas para Vencer” (Collins, 2018) ressalta a importância de uma cultura de disciplina e foco no longo prazo para alcançar o sucesso sustentável. Nesse sentido, a pesquisa investigará como as *Proptechs* incorporam esses princípios em suas estratégias organizacionais.

Relevância empírica:

Em Florianópolis, as *Proptechs* representam um mercado de oportunidades, mas também desafios organizacionais e estratégicos complexos. A pesquisa visa oferecer diretrizes práticas para *startups* e consultorias imobiliárias que desejam integrar práticas colaborativas e regenerativas em seus serviços, maximizando impacto positivo.

Contribuição ao programa de pós-graduação:

O presente trabalho está alinhado à linha de pesquisa em Organizações e Processos Organizacionais do grupo **Strategos**, com foco em Empreendedorismo e Inovação. A análise das *Proptechs* e suas estratégias organizacionais híbridas e regenerativas contribui diretamente para o entendimento das capacidades dinâmicas dessas organizações, em especial suas capacidades absorptivas, inovativas e adaptativas.

Ao investigar como as *Proptechs* criam e implementam inovação organizacional, em produtos e serviços, a pesquisa oferece *insights* valiosos para o desenvolvimento de estratégias e capacidades dinâmicas que podem ser aplicadas em outros contextos organizacionais.

Além disso, ao analisar o impacto das *Proptechs* no mercado imobiliário, a pesquisa contribui para a compreensão dos processos de criação e desenvolvimento de *startups*, bem como para a identificação de fatores que podem influenciar o sucesso de iniciativas de incubação e aceleração de negócios. A ponte entre teoria e prática, característica desta pesquisa, reforça a missão do Programa de Pós-Graduação em Administração da UDESC de produzir

conhecimento relevante e aplicável, que possa ser utilizado tanto no meio acadêmico quanto no setor empresarial.

Justificativa pessoal:

Ao longo de minha trajetória como professora de disciplinas de teorias da administração, marketing e planejamento estratégico, sempre busquei alinhar princípios teóricos à prática gerencial. Nos últimos anos, minha atuação em consultoria tributária e recentemente em projetos de avaliação imobiliária – PTAM, despertou um interesse específico pelas transformações vivenciadas no mercado imobiliário, especialmente pela ascensão das *Proptechs* em Florianópolis.

Esta pesquisa poderá ser fruto de um projeto de vida que combina minha experiência acadêmica e profissional com o desejo de produzir um trabalho inovador e aplicável, já que o meu objetivo é consolidar essas descobertas em um livro que aborde práticas disruptivas, estratégias colaborativas e o impacto regenerativo das organizações híbridas.

2- FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA PRELIMINAR

O mercado imobiliário, historicamente conhecido por sua resistência a mudanças e processos burocráticos morosos, gradativamente se vê impactado por avanços em tecnologia e inovação organizacional.

A ascensão de *startups* no setor imobiliário, conhecidas como *Proptechs*, vem transformando o mercado brasileiro por meio de inovações tecnológicas que agregam eficiência operacional, sustentabilidade e inclusão nas cadeias de valor (Marins et al., 2020). Essas *startups* não se limitam a digitalizar processos, mas também introduzem práticas regenerativas, contribuindo para um impacto socioambiental positivo no setor.

De acordo com Baum (2017) a adoção de soluções tecnológicas como blockchain e IoT, pela indústria, oferece uma oportunidade de integrar estratégias organizacionais mais alinhadas ao tripé da sustentabilidade.

A cidade de Florianópolis, reconhecida como um polo tecnológico de referência nacional e internacional, destaca-se como um ambiente propício para o desenvolvimento dessas dinâmicas. No setor imobiliário regional, as *Proptechs* se conectam a uma rede colaborativa dinâmica que privilegia práticas organizacionais híbridas, combinando iniciativas tradicionais com objetivos de impacto social e ambiental. Essa transformação reflete tendências globais, como a inclusão dos princípios ESG (Environmental, Social and Governance), que demandam que organizações contemporâneas não apenas evitem danos ao meio ambiente, mas contribuam ativamente para sua regeneração.

O conceito de “Tripé da Sustentabilidade”, proposto por Elkington (1997) propõe que as organizações devem equilibrar os aspectos sociais, ambientais e econômicos em suas estratégias e operações. As *Proptechs*, ao buscarem a inovação e a sustentabilidade, precisam considerar esses três pilares para garantir seu sucesso a longo prazo. No entanto, embora a expansão das *Proptechs* esteja promovendo mudanças significativas no mercado, muitos aspectos de sua atuação ainda carecem de aprofundamento acadêmico.

Nota-se uma lacuna na literatura ao abordar as implicações organizacionais das *Proptechs*, especificamente em suas operações sustentáveis e na aplicação de estratégias colaborativas e híbridas, que conciliam objetivos econômicos, sociais e ambientais.

Estudos como os de Dweck (2017) destacam a importância da mentalidade de crescimento para o desenvolvimento de habilidades e superação de desafios. As *Proptechs*, ao

enfrentarem um mercado em constante transformação, precisam cultivar uma mentalidade de crescimento para se adaptarem e inovarem continuamente.

Do ponto de vista estratégico, as teorias de Porter (1998), são relevantes para entender como as *Proptechs* se posicionam no mercado e competem com outras empresas do setor. A análise das forças competitivas e das estratégias genéricas de Porter pode ajudar a identificar os fatores que influenciam o sucesso das *Proptechs*.

Além disso, os modelos de negócios das *Proptechs* podem ser analisados à luz dos conceitos de Teece (2010) buscando entender como essas empresas criam e capturam valor. A análise dos elementos do modelo de negócios, como a proposta de valor, os segmentos de clientes, os canais de distribuição e as fontes de receita, pode fornecer insights valiosos sobre o funcionamento das *Proptechs*.

Diante desse cenário, surge a seguinte questão de pesquisa: Como as *Proptechs* operantes no mercado imobiliário de Florianópolis estruturam estratégias organizacionais híbridas e geram impacto regenerativo no setor?

Esse questionamento guiador visa compreender os fatores organizacionais e contextuais que tornam possível a criação, manutenção e ampliação desses impactos, conectando tecnologia, inovação e compromisso socioambiental.

A pesquisa parte do pressuposto de que práticas colaborativas e estratégias regenerativas não apenas ampliam a relevância das *Proptechs* no setor imobiliário, mas também reposicionam o mercado local em um modelo mais integrado e sustentável.

Ao problematizar esses aspectos, a presente proposta de pesquisa busca contribuir para a literatura acadêmica ao explorar o papel das organizações híbridas nas dinâmicas organizacionais regionais, em particular na interface entre inovação tecnológica e regeneração ambiental. Além disso, almeja traçar diretrizes que orientem tanto *startups* quanto gestores na adoção de práticas regenerativas e sustentáveis, favorecendo o desenvolvimento de modelos de negócio inovadores e impactantes em mercados emergentes.

3- METODOLOGIA

a. Definições Epistemológicas do Estudo

Esta pesquisa adota uma abordagem epistemológica interpretativista, fundamentada na compreensão de que o conhecimento sobre as *Proptechs* e seus impactos organizacionais, sociais e ambientais é construído por meio das interações sociais e do contexto em que estão inseridas.

Nesse sentido, alinhando-se com a perspectiva de Gohn (2011), compreende-se que a realidade social é interpretada e construída pelos atores sociais em suas interações, e não uma entidade objetiva a ser descoberta.

A epistemologia interpretativista permite analisar como essas startups combinam estratégias organizacionais híbridas e práticas regenerativas através de processos dinâmicos e colaborativos, especialmente em mercados inovadores como o de Florianópolis. E busca compreender o significado atribuído pelos atores envolvidos nas *Proptechs* em relação a suas práticas e resultados, considerando o impacto das redes e ecossistemas colaborativos.

b. Método de Pesquisa

A pesquisa será conduzida por meio do método qualitativo, o que permitirá explorar em profundidade as práticas, estratégias e impactos das *Proptechs* no mercado imobiliário.

Esse método é ideal para investigar fenômenos ricos em contexto e com foco na experiência dos participantes e nos significados atribuídos às práticas observadas.

Complementarmente, será utilizado o estudo de caso como delineamento metodológico principal, devido à sua natureza contextual e ao objetivo de compreender fenômenos específicos em um ambiente delimitado, como o ecossistema das startups de Florianópolis.

c. Estratégia de Pesquisa

A estratégia de pesquisa envolverá a aplicação de um estudo de casos múltiplos em *Proptechs* localizadas em Florianópolis. Com base em critérios de representatividade e diversidade, serão selecionadas startups distintas quanto ao porte, área de atuação e maturidade tecnológica.

Essa abordagem qualitativa possibilitará não apenas identificar os padrões comuns às *Proptechs*, mas também compreender as singularidades contextuais que emergem em um

ambiente colaborativo regional. A coleta e tratamento de dados permitirão triangulação metodológica, aumentando a validade e confiabilidade do estudo.

d. Hipóteses / Pressupostos de Pesquisa

A partir da fundamentação teórica e das evidências iniciais levantadas, pressupõe-se que as *Proptechs* - cuja estrutura organizacional combina inovação tecnológica e práticas regenerativas - alcançam maior sustentabilidade e impacto positivo social e ambiental.

Hipoteticamente, o alinhamento entre estratégias tecnológicas e regenerativas confere às organizações uma posição vantajosa no mercado imobiliário, favorecendo o equilíbrio entre eficiência econômica e práticas sustentáveis.

Um ecossistema regional de inovação colaborativa, como o de Florianópolis, é um fator facilitador para o desenvolvimento de estratégias híbridas em startups do setor imobiliário. Sendo assim, presume-se que o dinamismo e o suporte institucional desse ecossistema potencializam comportamentos organizacionais inovadores, especialmente em cenários adversos de mercado.

No entanto, as barreiras enfrentadas pelas *Proptechs* ao implementar práticas regenerativas advêm tanto de limitações mercadológicas quanto de desafios na gestão organizacional híbrida. Supõe-se que essas dificuldades estejam vinculadas à resistência dos mercados tradicionais, custos iniciais de implementação e complexidade no alinhamento de objetivos financeiros e regenerativos.

e. Operacionalização de categorias

Nesta pesquisa, as categorias principais de análise incluem:

- Estratégias Organizacionais Híbridas: Como são estruturadas para integrar objetivos econômicos, sociais e ambientais.
- Práticas Regenerativas: Adoção de soluções organizacionais que restauram e otimizam recursos naturais e sociais.
- Ecossistemas de Inovação: Relações entre as *Proptechs* e os ambientes regionais que incentivam a colaboração e o desenvolvimento tecnológico.

Os dados serão categorizados com base em entrevistas, observações e análises documentais, podendo utilizar softwares de análise qualitativa como **NVivo** para criação e clusterização das categorias emergentes e/ou uso da Inteligência Artificial.

f. Contexto da Pesquisa

O estudo será realizado no contexto das *Proptechs* atuantes no mercado imobiliário da cidade de Florianópolis, Santa Catarina. A escolha dessa região justifica-se por seu posicionamento como um dos maiores polos de inovação tecnológica do Brasil, com destaque em *startups* e redes colaborativas altamente dinâmicas.

Florianópolis é uma referência nacional em inovação sustentável, sendo um ambiente propício para entender a relação entre tecnologia, sustentabilidade e redes de colaboração.

g. Procedimentos de Coleta de Evidências

A coleta de dados será conduzida em três etapas principais:

1. Documentação e levantamento secundário: Reunião de informações públicas sobre *Proptechs* selecionadas, como artigos jornalísticos, relatórios institucionais e sites corporativos.
2. Entrevistas semiestruturadas: Serão realizadas com os fundadores, gestores e stakeholders das *Proptechs* selecionadas, com foco nos desafios, oportunidades e práticas regenerativas adotadas. Essas entrevistas permitirão explorar os significados atribuídos às suas estratégias e processos organizacionais.
3. Observação participante e eventos setoriais: Participação em eventos de inovação regional e reuniões empresariais, observando práticas colaborativas em tempo real.

h. Análise e Interpretação de Dados

Os dados qualitativos coletados serão analisados por meio da técnica de análise de conteúdo, proposta por Minayo (2010). O material será codificado com base em categorias pré-definidas (estratégias híbridas, práticas regenerativas e impacto regional) e categorias emergentes ao longo da leitura profunda dos dados coletados.

A triangulação de métodos (entrevistas, observação e documentos) será usada para consolidar a validade das análises. Ferramentas como NVivo contribuirão para organizar e estruturar as informações coletadas, além da I.A.

i. Possibilidades e Limitações Previstas

Entre as possibilidades, destaca-se a contribuição do estudo para preencher lacunas na literatura sobre inovações tecnológicas e práticas regenerativas no setor imobiliário, oferecendo fundamentos para decisões gerenciais e políticas públicas. Além disso, o contexto de Florianópolis permite investigar um ecossistema colaborativo consolidado, o que aumenta a representatividade dos dados para análises aplicadas.

Por outro lado, limitações incluem a disponibilidade de dados sensíveis, como estratégias organizacionais específicas, e a dificuldade de engajamento de todos os atores relevantes. Para mitigar essas limitações, serão priorizadas abordagens éticas de coleta de informações, assegurando sigilo e anonimato às organizações entrevistadas.

4- CRONOGRAMA

ETAPA/ATIVIDADE	MÊS
1. Levantamento Bibliográfico e Fundamentação Teórica	1º ao 3º mês
2. Definição do Arcabouço Teórico e Metodológico Final	4º ao 5º mês
3. Planejamento de Coleta de Dados	6º ao 7º mês
4. Coleta de Dados: Etapa Inicial	8º ao 9º mês
5. Coleta de Dados: Etapa Final	10º ao 11º mês
6. Análise e Interpretação de Dados Qualitativos	12º ao 15º mês
7. Redação Preliminar da Dissertação (Capítulos)	16º ao 18º mês
8. Revisão, Reflexões Finais e Conclusões	19º ao 20º mês
9. Defesa, Divulgação e Produção de Material Adicional	21º ao 24º mês

5- REFERÊNCIAS

BARDIN, Laurence. Análise de Conteúdo. São Paulo: Edições 70, 2011.

BAUM, Andrew. Proptech 3.0: The future of real estate (2017).

BLOCK, Aaron; AARONS, Zachary. Proptech 101: Turning Chaos into cash through real estate innovation. (2019).

CHESBROUGH, H. Open Innovation: The New Imperative for Creating and Profiting from Technology. Boston: Harvard Business Press, 2020.

COLLINS, Jim. Empresas Feitas para Vencer. Rio de Janeiro: Rocco, 2018.

DWECK, Carol S. Mindset: A Nova Psicologia do Sucesso. São Paulo: Paralela, 2017

ELKINGTON, J. Cannibals with Forks: The Triple Bottom Line of 21st Century Business. Environmental Quality Management, 8(1), 37-51, 1997.

GOHN, M. G. Teorias das Ações Coletivas. São Paulo: Cortez, 2011.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. O desafio do conhecimento. São Paulo: Hucitec, 2010.

PORTER, M. E. Estratégia Competitiva: Técnicas para Análise de Indústrias e da Concorrência. Rio de Janeiro: Elsevier, 1998.

TEECE, D. J. Business Models, Business Strategy and Innovation. Long Range Planning, 43(2-3), 172-194, 2010.

YUNUS, M. A Economia de Três Zeros: A nova forma de capitalismo que põe o planeta em primeiro lugar. São Paulo: HSM, 2018.