



Nota da Reunião de 22 de Setembro de 2011 na qual foi debatido o tema:

SETOR DE REAL ESTATE E AS CIDADES BRASILEIRAS

O tema objeto foi discutido a partir da questão de qual poderia ser o papel do setor de Real Estate nas cidades brasileiras, salientando-se que o setor já contribui com o desenvolvimento urbano mas falta ainda uma maior participação nas decisões de planejamento das cidades.

Os principais pontos abordados foram:

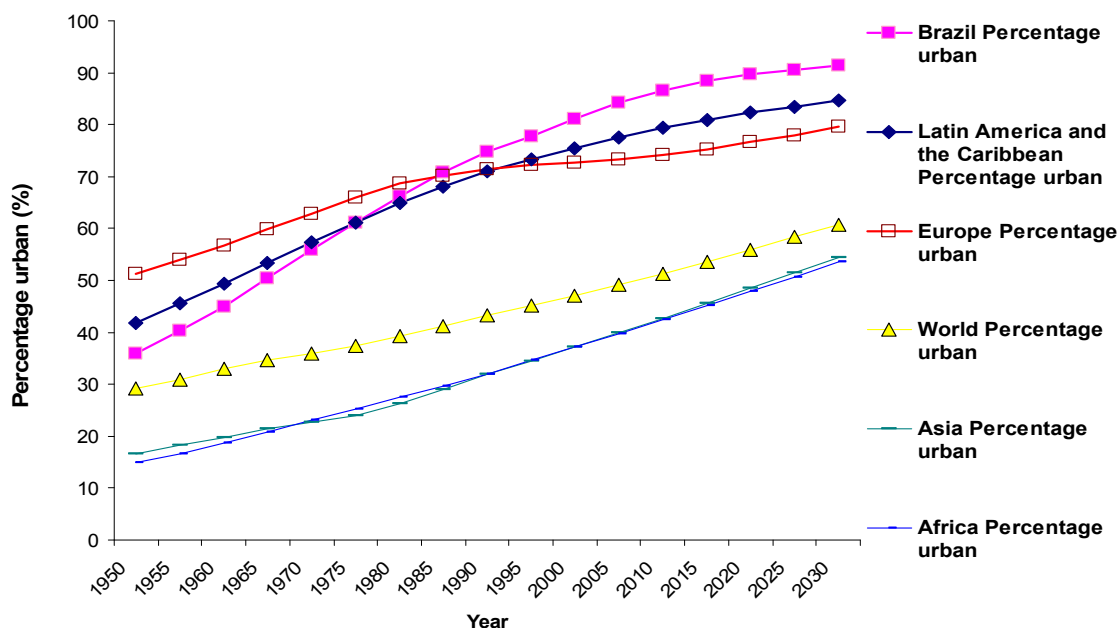
- a questão demográfica global e o fenômeno da urbanização no mundo e seus reflexos na dinâmica brasileira;
- a forma pela qual o setor de Real Estate brasileiro poderia contribuir para a melhoria das condições gerais e ambientais das nossas cidades;
- qual poderia ser o papel do setor no planejamento e desenvolvimento das cidades brasileiras.

Inicialmente foram levantados aspectos referentes ao crescimento demográfico mundial e o fenômeno da urbanização, seus reflexos nas cidades e o papel do setor de Real Estate nesse panorama. Discorreu-se sobre o cenário global com o crescimento das cidades nos vários continentes e particularmente na Ásia e na África que apresentam atualmente as maiores taxas deste crescimento. No entanto procurou-se discutir especificamente o caso brasileiro, onde cada vez mais as cidades e as regiões metropolitanas adquirem um papel preponderante tanto do ponto de vista demográfico, econômico e social.

A população brasileira, que contava com 41,2 milhões de pessoas em 1940, sendo 31,2% urbana, passa a ser de 190,7 milhões em 2010, sendo 84,3% dela moradora de áreas urbanas. Portanto, em 70 anos passamos de 12,7 milhões de habitantes urbanos para mais de 160 milhões, com um acréscimo de quase 150 milhões de pessoas vivendo em cidades no Brasil.



Gráfico 1: Evolução da urbanização no mundo



Fonte: UNITED NATIONS Population Division. 2006. World Urbanization Prospects: The 2005 Revision

Tabela 1: Evolução da população total e percentual de urbanização no Brasil

Ano	População Total	População Urbana (%)
1940	41.236.315	31,2
1950	51.944.397	36,2
1960	70.992.343	44,7
1970	93.139.037	56,1
1980	119.002.706	67,6
1991	146.825.475	75,6
2000	169.799.170	81,2
2010	190.732.694	84,3

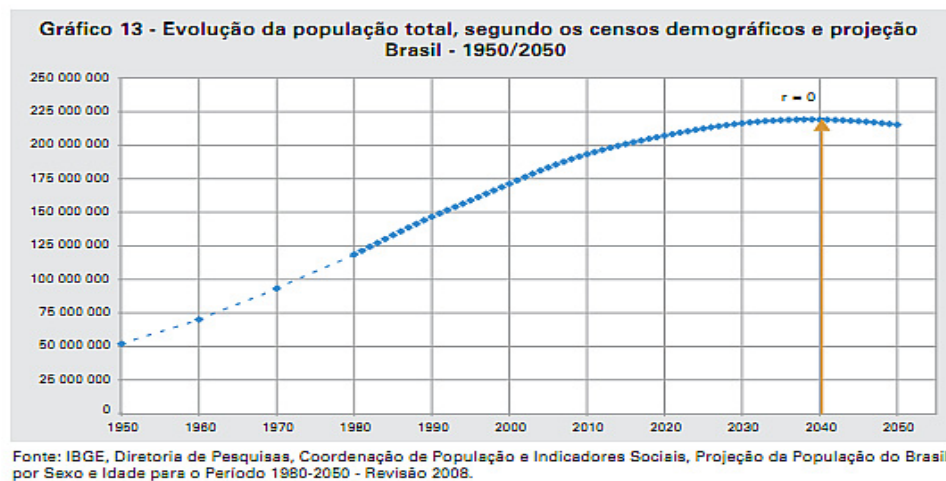
Fonte: IBGE, Censos de 1940 a 2010.

Nos últimos dez anos o acréscimo demográfico total no Brasil foi de mais de 20 milhões de pessoas, sendo quase 18 milhões de novos moradores em áreas urbanas. Esse enorme contingente de população vive em cidades que, em sua grande parte, carecem de qualidade, desde infraestrutura básica, passando por todos os setores de atuação do poder público, como habitação, transportes, segurança, saúde, saneamento, educação, entre outros.



É nesse cenário que o setor de Real Estate desempenha suas atividades e a questão que se apresenta é: “de que forma o setor de Real Estate poderia atuar para melhorar as cidades brasileiras? o que poderia ser feito por este setor nesse quadro urbano brasileiro de carências e dificuldades?”

Gráfico 2: Evolução da população total no Brasil



Fonte: IBGE, www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/projecao_da_populacao/default.shtm

Cabe ressaltar que segundo projeções do IBGE, a população brasileira deverá se estabilizar a partir do ano de 2030 e começar uma curva descendente a partir de 2040. Sem dúvida isso deverá impactar bastante as cidades brasileiras e, por consequência, o setor de Real Estate deverá se adequar à nova realidade.

As cidades brasileiras hoje em dia já apresentam características demográficas diferentes daquelas existentes em décadas passadas. O número de habitantes por domicílio tem diminuído e as pirâmides etárias já apresentam bases menores tendendo a um equilíbrio das faixas etárias o que significa que a população das cidades está envelhecendo, característica esta que anteriormente era dos países desenvolvidos.



Quadro 2 – Relação entre população, domicílios e pessoas por domicílio no Brasil.

Ano	População no Brasil Em milhões	Domicílios no Brasil Em milhões	Pessoas/Domicílio
1970	93	18	5,17
1980	119	25	4,76
1991	147	35	4,2
2000	170	45	3,78
2010	191	57	3,35
Variação em 40 anos	105%	217%	-35%

Fonte: IBGE, Censos Demográficos de 1970 a 2010.

O panorama da habitação nas cidades brasileiras vem mostrando que o número de domicílios cresce numa razão duas vezes maior do que o número de pessoas. Uma das explicações para isso é que o número de pessoas por domicílio vem caindo continuamente. Hoje é de apenas 3,35 o número médio de habitantes por domicílio no Brasil. Nas grandes cidades esse número é menor. Esse é um dado importante para o setor de Real Estate utilizar no planejamento de suas atividades.

Um outro ponto destacado é que a urbanização é um fato muito positivo para a qualidade de vida das pessoas. Quanto mais um país se urbaniza, melhores são os indicadores sociais que apresenta: aumenta a expectativa de vida, diminui a mortalidade infantil, a renda per capita sobe, melhoram os índices de educação.

A urbanização significa o acesso a serviços de saúde, educação, saneamento, acesso à informação, disponibilizados pela cidade. Por conta dessas qualidades é que os programas das Nações Unidas adotaram um novo paradigma que é o de investimentos prioritários para as cidades. Isso alterou a política das agências internacionais de cooperação multi e bilaterais como o Banco Mundial, que tinham políticas de manutenção das populações no campo, passando a investir mais em cidades. Esta política adotada após 1996, portanto há 15 anos, remete à importância do setor de Real Estate no Brasil de hoje: como o Real Estate pode ajudar a melhorar os grande problemas urbanos de hoje? qual poderia ser o papel do setor de Real Estate para fazer com que nossas cidades sejam mais produtivas, mais eficientes, que tenham melhor desempenho e menor desperdício?

Outra questão levantada na reunião refere-se à imagem do setor perante a sociedade. Existem parcelas da sociedade que têm uma imagem negativa do setor, associando-o com questões afetas à especulação imobiliária. Foram listadas como percepções negativas além da especulação, a relação do setor com a poluição e degradação ambiental, com a verticalização desmesurada e a geração de



problemas urbanos, o usufruto de bens públicos sem o devido retorno e a sua responsabilidade com a feiúra das cidades.

Esse quadro negativo precisaria ser mudado, pois não reflete a realidade. O setor de Real Estate é responsável pela criação de riqueza, incremento do PIB nacional, é grande gerador de empregos e oportunidades, atende às necessidades sociais e econômicas de um enorme contingente da população, utiliza recursos locais e nacionais, é um dos principais agentes de combate à pobreza, produz habitação e edificações para todos os estratos sociais, incluindo as parcelas mais carentes da sociedade, é um grande indutor de inovações tecnológicas e de incremento da produtividade e é um dos principais agentes do processo de transformação das cidades. Isso deve ser valorizado.

Não obstante tais constatações foi lançada a questão sobre o que mais o setor de Real Estate poderia fazer para contribuir ainda mais com o desenvolvimento das cidades? O que poderia ser feito para diminuir a informalidade, a insegurança e melhorar a mobilidade, que são grandes problemas a serem enfrentados hoje?

As discussões levaram ao entendimento de que o papel do setor não pode se confundir com o papel do poder público e que há a necessidade imediata de revisão de posturas dos órgãos responsáveis pelo ordenamento urbano. Temos como exemplo a questão dos Polos Geradores de Tráfego – PGTs, onde as medidas mitigadoras não são capazes de melhorar os problemas urbanos. Verifica-se claramente uma dicotomia entre as questões técnicas em contraponto com as questões políticas. Um dos grandes problemas enfrentados é que muitas vezes as questões de ordem política se sobrepõem às questões técnicas. Não é raro haver posições divergentes dentro dos próprios órgãos públicos. Um caso emblemático é o da verticalização, onde existem tanto posturas a favor do incremento do processo de verticalização quanto posturas diametralmente contrárias. Seria preciso incrementar o diálogo técnico entre o setor de Real Estate e os poderes públicos para diminuir as visões equivocadas que ainda persistem com relação às atividades imobiliárias.

Outro ponto de destaque foi a questão do planejamento de nossas cidades e das regiões metropolitanas. O Brasil conta hoje com 36 regiões metropolitanas, que concentram a maioria da população e das atividades econômicas do País. No Estado de São Paulo, são 3 regiões: a de São Paulo, de Campinas e a da Baixada Santista, além de uma aglomeração urbana, de Jundiaí.

Não obstante, o planejamento metropolitano ainda se baseia em preceitos da década de 1970 e ainda existem dificuldades no trato de assuntos como o uso do



solo. Hoje o estado consegue planejar mesmo que de forma ainda insuficiente, o transporte de alta capacidade – EMTU, Metrô, CPTM, a infraestrutura de abastecimento de água e afastamento e tratamento de esgoto – Sabesp e setoriais como saúde, segurança, habitação, educação e meio ambiente. No entanto falta ainda um maior entendimento com relação aos planos urbanísticos e quanto a um modelo de desenvolvimento comum aos municípios metropolitanos.

Com relação ao planejamento urbano, a partir da Constituição Federal de 1988, os municípios passaram a ser entes federados e, conseqüentemente, incorporaram a responsabilidade de planejar e gerir seus territórios. O artigo 182 da CF dispõe que:

“A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.”

Isso significa que houve um acréscimo substancial das responsabilidades municipais sobre o planejamento e a gestão sem que houvesse de outro lado suficiente capacidade técnica neste nível de governo além de uma preponderância de argumentos políticos no planejamento. A capacitação técnica dos municípios é um ponto chave para a melhoria das cidades e isso se torna cada vez mais importante, particularmente nas cidades médias que são as que mais crescem, sendo que inúmeras delas se localizam em regiões metropolitanas.

Dentro dos papéis que o setor de Real Estate desempenha há que se destacar o de agente do processo de transformação das cidades. Neste processo de transformação, alguns pontos foram destacados:

- A questão das regulações urbanísticas e ambientais – quem faz a regulação?
- As regulações têm suficiente dinamismo e flexibilidade para estarem sempre adequadas à realidade das cidades?
- Instrumentos como parcerias público-privadas, operações urbanas, concessões urbanísticas possuem a suficiente segurança institucional? Há continuidade de políticas?
- Temos suficientes dados, informações e análises urbanas, para uma compreensão mais abrangente de nossas cidades?
- Há suficiente clareza com relação a temas como condomínios fechados, dispersão urbana, densidades e infraestrutura, uso e ocupação do solo, planos diretores, sustentabilidade urbana, mudanças climáticas e seus efeitos sobre as cidades?

Não obstante a constatação da importância de um planejamento urbano, houve um entendimento geral de que falta ainda um planejamento consistente, ágil e



vinculado com a realidade brasileira e isso é um dos grandes problemas a ser enfrentado.

Nas discussões também foi levantada a questão das contradições do planejamento existente. Exemplificou-se com a questão de vagas de garagem que são exigidas nos projetos, sem levar em conta condições específicas de cada lugar da cidade. Nos locais onde a oferta de serviços públicos de transporte coletivo é adequada e eficiente não haveria a necessidade de se destinar grandes áreas de construção para o uso de estacionamento de automóveis, aumentando a oferta de espaço para atividades produtivas.

Também foi um ponto de confluência de opiniões a questão da regulação da verticalização. O tema verticalização deveria ser melhor analisado e debatido na sociedade. Hoje ainda estamos sob a influência de uma lei que orienta o zoneamento da cidade de São Paulo com um índice de aproveitamento proposto no passado, dentro de conceitos já ultrapassados. Este fato também se repete em outras cidades brasileiras.

Ainda nesse tema, discutiu-se a questão do planejamento das regiões metropolitanas, onde os Planos Diretores Municipais não são integrados uns com os outros e funcionam mais como peça política do que como instrumento técnico de ordenação e desenvolvimento. Há dinâmicas dentro das regiões metropolitanas que precisam ser melhor compreendidas, como o caso do processo de esvaziamento da região central e o crescimento acelerado dos municípios que têm entre 100 mil e 500 mil habitantes. Isso se reflete nos deslocamentos de população e conseqüentemente na qualidade de vida e sustentabilidade das regiões. Há uma falta de uma visão de futuro. Seria necessário um planejamento de longo prazo que levasse em conta as variáveis das dinâmicas municipais e metropolitanas, observando-se particularmente cada vez mais a questão da sustentabilidade ambiental e entre elas a das mudanças climáticas.

No que tange ao setor de Real Estate houve um entendimento de que os assuntos relativos à compreensão das dinâmicas urbanas, municipais e metropolitanas e ao planejamento municipal e regional deveriam ser mais discutidos e aprofundados. Existem algumas ações isoladas, mas falta ainda ao setor pensar mais sistematicamente sobre o futuro das cidades e procurar agir dentro de uma visão prospectiva.

Finalmente ressaltou-se que no Brasil a atuação do setor de Real Estate se concentra cada vez mais nas regiões metropolitanas e que se faz necessário focar as atenções para o futuro dessas regiões, que ainda possuem uma institucionalidade muito frágil.



COMITÊ DE MERCADO

reunião de setembro 2011

8

São Membros do Comitê de Mercado do NRE-Poli:

Alessandro Olson Vedrossi; Alex Kenya Abiko; Carlos Terepins; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eliane Monetti; Eric Cozza; Fernando Bontorin Amato; João da Rocha Lima Jr.; José Roberto Machado; José Romeu Ferraz Neto; Marcelo Vespoli Takaoka; Mario Rocha Neto; Pedro Cortez; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio; Sérgio Alfredo Rosa e Silva; e Walter Luiz Teixeira,

sendo essa Nota firmada por todos os seus membros,

na sessão secretariada por Mario Antonio Ferreira Barreiros, que se encarregou de consolidar, na redação desta nota, o tema tal como debatido.