



ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL
GRUPO DE ENSINO E PESQUISA EM REAL ESTATE

NÚCLEO DE REAL ESTATE
REAL ESTATE RESEARCH GROUP

Texto para Coluna do NRE-POLI
na Revista Construção e Mercado – Pini – Dezembro 2010

EMPREENDIMENTOS DE USO MISTO

Profa.Dra.Eliane Monetti
Prof. Dr. Sérgio Alfredo Rosa da Silva

Empreendimentos de uso misto e empreendimentos multi-uso – uma questão semântica, de perfil ou de tendência?

Para os observadores do mercado imobiliário na cidade de São Paulo, uma determinada categoria de empreendimentos imobiliários chama a atenção. São os empreendimentos de uso múltiplo ou misto que, conforme o Land Urban Institute (ULI), apresentam uma diferença sutil. Enquanto o uso misto (*mixed-use*) é a notação empregada para identificar empreendimentos com 3 ou mais fontes de produção de receitas, nos empreendimentos multi-uso (*multi-use*) as fontes de receita limitam-se a duas.

Estes empreendimentos de uso misto – termo aqui empregado de forma genérica, apenas identificando mais de uma fonte de geração de receita - pressupõem ainda uma integração física e funcional em conformidade com um plano coerente. Empreendimentos como o cinqüentenário Conjunto Nacional, o Centro Empresarial Nações Unidas - CENU, o World Trade Center – WTC, o Complexo ancorado pelo Shopping Villa Lobos, o Brascan Green Valley Alphaville, o Morumbi Shopping e o



Morumbi Office Tower, o Shopping Market Place e sua torre de escritórios (estes últimos formando um grande complexo de uso misto) são apenas alguns exemplos que não surgiram por acaso, especialmente quando se fala em cidade de grande porte.

Esses empreendimentos não são resultado de ações episódicas, mas uma resposta a determinadas necessidades e vocações de uso do solo, como se verá adiante.

Empreendimentos de uso misto e assentamentos humanos - uma questão de escala

Historicamente, os assentamentos humanos foram se adensando, configurando ambientes urbanos com usos variados, já que proviam serviços necessários ao bem viver das comunidades. Assim, o espaço urbano, por excelência, incorpora características de uso misto.

À medida que a oferta de produtos e serviços foi se intensificando, foi crescendo, também, a densidade de ocupação em torno dos centros, já que era importante aos indivíduos estarem posicionados junto a essa oferta, usualmente dentro dos limites físicos aceitos de acessibilidade.

As cidades foram assim se adensando e o êxodo rural contribuiu à expansão dos centros, abrigando em seus novos espaços as residências dos imigrantes, que buscavam nas cidades melhores condições de trabalho, sobretudo na indústria que se expandia. Como resposta, as cidades se verticalizaram e, da tentativa de imposição de limites às novas edificações com o intuito de preservar a qualidade e salubridade dos imóveis vizinhos, o espaço urbano passou a ter seu uso regulamentado. Como decorrência do uso especializado, é freqüente a ocorrência de bairros que, à noite ou nos fins de semana, transformam-se em grandes desertos, comprometendo a



segurança, ao mesmo tempo em que apresentam expressiva ociosidade no uso da infra-estrutura disponível.

A segregação de usos aliada à limitação na mobilidade entre bairros (muitas vezes refém do transporte individual) vem motivando a aproximação entre diferentes funções e hoje as cidades, comunidades, bairros, e os próprios empreendimentos, vem se apresentando na versão “uso misto”, capaz de resgatar a mobilidade e convivência urbana enfraquecida.

As características desses empreendimentos

O propósito básico da oferta combinada de mais de uma classe de empreendimentos imobiliários – os empreendimentos *mixed-use* – é alinhar o uso extensivo do terreno e infra-estrutura urbana disponível em uma dada localização, com a superposição dos vários usos possíveis deste empreendimento capazes de proporcionar perfis complementares de receita.

Empreendimentos dessa tipologia são configurados pela combinação de funções ou usos (escritórios, comércio, residência, lazer e outros), abrigadas em um único ou em diferentes edifícios do complexo.

A combinação desses usos ou funções amplia o número e perfil de freqüentadores do empreendimento, seja pelos habitantes locais (aqui entendidos como aqueles que exercem atividades fixas no empreendimento), seja pelos usuários (aqueles que vão ao empreendimento em busca dos serviços nele ofertados). Esse multiplicador no público circulante do empreendimento se observa não só pelo fato do empreendimento abrigar a função principal para um dado usuário (exemplo: escritório de trabalho), mas também pelo atendimento a funções secundárias (exemplo:



atividades de lazer, fora do horário de trabalho). Especificamente com relação às atividades de lazer, poderão estar presentes não só aquelas decorrentes da oferta de serviços específicos, como aquelas disponibilizadas através da oferta de infra-estrutura e equipamentos para uso público, seja de acesso restrito ou irrestrito.

Outro aspecto a considerar é quanto ao uso do terreno, ora impondo a concentração do empreendimento em uma única edificação ou permitindo sua formatação em várias unidades.

Como resultado, a possibilidade diversificada de configurações traz, de forma evidente, a necessidade de um planejamento consistente e competente para a formatação deste produto, mesmo porque a combinação de diferentes características implica em um potencial acréscimo de custos relativamente aos produtos de finalidade única aplicados a um mesmo terreno. Este provável incremento dos custos de implantação deverá ser compensado por uma complementação das receitas, na medida em que diversas linhas de negócio são exploradas simultaneamente no mesmo local.

Como pontos positivos na implantação de empreendimentos de uso misto, tem-se:

1. Quanto ao contexto urbano: (i) a promoção de pólos de atividade sócio-econômica continuada, dentro de uma ótica de uso extensivo da infra-estrutura e serviços públicos, (ii) a promoção de aglomerados urbanos com perfis de uso complementares.
 2. Quanto ao produto imobiliário: (i) mais de uma linha de negócios, com perfis de renda complementares, (ii) uso intensivo da infra-estrutura de serviços públicos disponíveis no local, (iii) exploração extensiva da capacidade de atração de compradores e usuários do empreendimento pela complementaridade da sua composição; (iv) exploração extensiva da capacidade de uso do terreno objeto do empreendimento.
-



Os desafios na implantação de empreendimentos/comunidades “mixed-use”

Conforme visto anteriormente, os empreendimentos *mixed-use* podem ser desdobrados pela sua escala, entendidas como subcategorias dessa tipologia de empreendimentos, com desafios distintos, seja na fase de planejamento e formatação, seja na implantação e comercialização: (i) aqueles em que uma única edificação combina usos distintos e (ii) aqueles nos quais em um terreno são implantadas diversas edificações e cada uma delas com um ou mais usos, podendo ou não haver complementaridades de usos entre as edificações.

Para a primeira destas subcategorias, a combinação de usos distintos em uma única edificação deve considerar velocidades de comercialização e ocupação distintas para cada uso. A operação do empreendimento pleno, com uma combinação harmônica de usos múltiplos, deve implicar em sinergia entre os espaços, com alavancagens recíprocas de valorização e uso. Tanto a equação econômico-financeira do empreendimento, quanto a política de ocupação inicial do imóvel, devem levar em conta as especificidades dos processos de comercialização de cada produto e da progressiva ocupação de cada parte do imóvel. Formatações de empreendimento nas quais o seu patamar mínimo de desempenho seja conseqüência do sucesso simultâneo de todas as linhas de negócios nele abrigadas devem ser evitadas. Estes aspectos devem estar presentes também (e principalmente) no design do produto, que também deve contemplar a convivência dos diferentes usos, sem que essa coexistência leve à perda da individualidade de cada uso, ou à interferência seja da operação ou da valorização dos demais usos.

Por exemplo, em um empreendimento que combine o uso residencial com comercial,



tanto os aspectos físicos como os de governança da operação do empreendimento, devem ser capazes de evitar que eventuais percalços no mix de lojas do setor comercial afetem a qualidade de vida e, ao final, a valorização dos imóveis destinados à moradia.

Para os empreendimentos de maior porte, pertencentes à segunda subcategoria, agregam-se aos fatores da primeira, outros pontos de atenção. Se para os empreendimentos da primeira subcategoria os processos de planejamento e formatação do produto já demandam um nível expressivo de competência, nestes é fator ainda mais relevante. A segmentação do empreendimento, com o estabelecimento de processos desdobrados de sustentação de sua operação, é condição crítica para o sucesso do negócio. Da mesma forma, fontes de custeio da implantação que estejam associadas a este desdobramento indicam uma postura prudente face à complexidade desta subcategoria. O primeiro deles é uma extensão da equação econômico-financeira em face de um conjunto distinto de processos de comercialização e de velocidade de vendas. Além disso, o design do produto deve acrescentar outros focos de atenção, em particular a inserção do empreendimento em seu entorno urbano. Aspectos como concentração de demanda de infra-estrutura de serviços públicos, interferência no tráfego urbano local, indução da criação de pólos de atividades econômicas, passam a fazer parte dos requisitos a serem considerados na sua formatação. No caso destes empreendimentos, localização, capacidade de aproveitamento e porte do terreno são fatores críticos de sucesso.

Agora se, por um lado, temos uma categoria de empreendimentos com este grau de complexidade, por outro temos a possibilidade de proporcionar a coexistência de diversas linhas simultâneas de geração de receita, a sinergia nas alavancagens mútuas



de ocupação, uso e valorização, tanto intrínseca como de seu entorno e a promoção de um tecido urbano com mais vitalidade.

A tendência

Considerando-se a tendência de formação de aglomerados de uso e ocupação do solo ao longo do tecido urbano da cidade, isto é, a formação de pequenos clusters, o emprego deste tipo de empreendimento deve ser visto não como uma tendência passageira, mas como uma linha de negócios com identidade própria, destinada a uma segmentação de mercado que, de forma alguma, pode ser considerada passageira.

Pelo contrário, pode se esperar que esta categoria de empreendimentos imobiliários se estabilize como uma linha de negócios de longo prazo, até pela demanda que cidade de médio e grande porte apresentam em termos de urbanização.

Isto pode ser observado, no caso da cidade de São Paulo, pelo surgimento de empreendimentos desta natureza ao longo de eixos de intensificação da ocupação urbana, como é o caso, na zona sul da cidade, do eixo das avenidas marginais do rio Pinheiros e vias próximas, ou das novas ações de redirecionamento da vocação de regiões mais centrais da cidade que vem sendo tomadas pela administração pública.
