



Texto para Coluna do NRE-POLI
na Revista Construção e Mercado – Pini – Maio 2012

BAIRROS PLANEJADOS – UMA REALIDADE NO BRASIL

Ivo Szterling, Arquiteto Urbanista – Diretor de Urbanismo da Cipasa Desenvolvimento Urbano.
Renê Rocha, M. Eng^a Civil – Diretor de Novos Negócios da Cipasa Desenvolvimento Urbano.

Neste artigo serão abordados alguns aspectos relevantes sobre o desenvolvimento de bairros planejados, como conceitos urbanísticos, aspectos econômicos e financeiros, complexidades, desafios, riscos e oportunidades no mercado Brasileiro.

Aspectos urbanísticos

O conceito de bairro planejado surgiu com o crescimento da demanda por cidades mais ordenadas, visando proporcionar uma infraestrutura melhor aos moradores, unindo os fatores eficiência, qualidade de vida e sustentabilidade.

O modelo das cidades espraiadas resulta em grandes deslocamentos, muitas vezes incentivando a utilização dos carros. Esse modelo é uma contradição da eficiência, baixo custo, qualidade e com impactos negativos no meio ambiente. Por outro lado, a cidade eficiente é a cidade compacta que agrega uma ocupação diversificada em uso, contemplando moradias horizontais, verticais, comércio, serviço, escritórios, espaços comuns para lazer e integração com áreas verdes. Além dessa diversidade de uso, a diversidade de moradores também é fundamental para que o bairro seja autossustentável sob os aspectos econômicos e sociais.



A ilustração a seguir, exemplifica a convivência desses espaços de forma ordenada e harmônica permitindo uma total integração entre os seus diversos usos, oferecendo mais qualidade de vida.



Figura 1 – Projeto de Bairro Planejado da Cipasa Desenvolvimento Urbano em Ribeirão Preto - SP

Para que possa contemplar essa diversidade de uso e de ocupação, os bairros planejados, em geral, são desenvolvidos em grandes áreas (acima de 500 mil m²) integradas a tecidos urbanos consolidados e oferecem uma ampla variedade de produtos: residenciais horizontais e verticais, comércio, indústria, serviços e lazer, cercados por parques e áreas verdes. Seus projetos devem apresentar uma correta hierarquia viária, que contempla o carro, o transporte público, ciclovias e vias de pedestre.

O conceito urbanístico de bairro planejado tem sido amplamente divulgado por meio do novo urbanismo, um movimento que surgiu nos Estados Unidos na década de 1990 como um contraponto às cidades americanas desenvolvidas, até então, em



modelos mais espalhados onde o carro é privilegiado ao invés do pedestre.

Falar de novo urbanismo, por si só, daria mais um artigo, mas é importante destacar alguns aspectos relevantes que coincidem com a proposta de um bairro planejado autossustentável e em sintonia com o meio ambiente e qualidade de vida.

Aspectos como, diversidade de uso, diversidade de classes, democratização dos espaços públicos, ordenamento da construção permitindo a sua integração com a escala do pedestre, incentivo ao uso de bicicletas e privilégio ao pedestre no desenho urbano que inclui a locação dos equipamentos comunitários como escolas, parques, postos de saúde e de segurança de forma a integrar a comunidade, são alguns aspectos do novo urbanismo que visa, em resumo, oferecer mais qualidade de vida para a população definitiva e circulante dos bairros planejados.

O regramento da ocupação e a gestão da comunidade

Um dos principais fatores de sucesso dos bairros planejados, sem dúvida, é o regramento e gestão de sua ocupação. Apesar da relevância da conceituação urbanística no que se refere ao desenho urbano, o uso de cada edificação definirá a dinâmica e a organização da vida desta comunidade.

Uma vez que o conceito de “Planejado” define o bairro, garantir os principais aspectos que fundamentam este conceito, sendo, morar, trabalhar, estudar e se divertir em um espaço harmonizado e integrado ao meio ambiente, torna-se fundamental para se alcançar o sucesso nesta implantação.

Neste sentido, alguns bairros planejados implantados no Brasil são importantes exemplos dessa gestão, uma vez que o cuidado desta foi um dos pilares de sua sustentação. Pedra Branca, na cidade de Palhoça, Riviera de São Lourenço, na cidade



de Bertiooga e Jurerê Internacional, na cidade de Santa Catarina, são exemplos de que uma gestão cuidadosa na ocupação resulta no sucesso de sua implantação. Ressaltando-se, porém, que em todos esses casos a gestão do empreendedor se fez presente desde o momento inicial da implantação até a consolidação desses bairros, ou seja, por mais de uma década.

Este é um ponto de reflexão, pois são modelos que demandam uma estrutura de gestão significativa e constante e, em muitas vezes, descasada com a rentabilidade do negócio, apesar de seus grandes benefícios.

Outro modelo com exemplos no Brasil são os bairros planejados da Cia City, implantados na década de 1910, que buscaram esta ordenação por meio da implantação das restrições edilícias de uso nos compromissos de compra e venda, dispensando as estruturas de gestão e a presença do empreendedor após a implantação da infraestrutura urbana.

São modelos distintos e com aspectos positivos e negativos em cada um delas, porém ambos reforçam a relevância deste tema para o sucesso dos bairros planejados, ou seja, o regramento da ocupação e a gestão da comunidade.

Aspectos econômicos e financeiros

A estruturação econômica e financeira dos bairros planejados pode ser considerada como um dos principais desafios na sua implantação. Aspectos como a velocidade de ocupação, velocidade de crescimento das cidades brasileiras, legislação brasileira, perfil da indústria da construção imobiliária, entre outros aspectos, impactam significativamente na qualidade econômica e financeira desses empreendimentos.

Retratamos alguns desses aspectos a seguir.



[i] velocidade de ocupação

A velocidade de ocupação é um fator relevante para o equilíbrio econômico e financeiro dos projetos de bairros planejados. Se, por um lado, a estrutura necessária para implantar um bairro planejado, em geral, é robusta e demanda alto grau de investimento em tempo, recursos humanos e financeiros, por outro lado, esses costumam levar anos para iniciarem seu processo de consolidação.

Em geral, essa consolidação e aceleração do processo de implantação desses empreendimentos leva entre 10 e 20 anos para ganhar uma configuração de bairro consolidado, comércio e serviços sustentados por demanda própria e a consagração de um novo vetor de desenvolvimento.

Dessa forma, o empreendedor precisa estar preparado para um planejamento de longo prazo, mas principalmente, superar os desafios de ter um projeto equilibrado econômica e financeiramente para que cada etapa deste desenvolvimento seja sustentável sob esses aspectos. Este é o grande desafio, como fazer com que haja um equilíbrio da rentabilidade desde o início desta operação, que exige altos volumes de investimento, principalmente em infraestrutura urbana, com preços que ainda se encontram em patamares iniciais e de alto risco?

Esse aspecto se agrava quando esses empreendedores estão vinculados a uma estrutura de capital com visões de curto e médio prazo, como é o caso de empresas que possuem capital aberto e que necessitam demonstrar suas rentabilidades a cada ano. Assim, fazer com que cada etapa de lançamento apresente seu resultado dentro dos patamares de cada empresa torna-se ainda mais desafiador, uma vez que o início da implantação desses bairros irá exigir altos investimentos com preços iniciais de venda, conforme explanado acima.



[ii] crescimento das cidades brasileiras

Outro aspecto que impacta diretamente na velocidade de ocupação, está vinculado às taxas de crescimento populacional e econômico das cidades. Para que um novo projeto de bairro possa se consolidar, este precisa estar associado a uma capacidade de crescimento da cidade ao qual se insere. Projetos como esses, facilmente podem atingir 40.000 habitantes, sendo necessário que esta cidade possua capacidade de absorção dessa oferta para que haja uma boa relação oferta x demanda, no intuito de manter adequado o nível de valorização contínua a cada produto ofertado, bem como a sua implantação em um prazo razoável.

É fato que estamos vivendo um período muito promissor em nosso País com volumes expressivos de investimentos públicos e privados que estão gerando grandes expectativas de crescimento em diversas cidades brasileiras e projeções de crescimento econômico sustentado nos próximos anos. Esta é uma grande oportunidade para esses novos projetos.

[iii] legislação brasileira

A legislação brasileira impacta diretamente no desenvolvimento dos bairros planejados. Alguns aspectos, como o prazo máximo de execução da infraestrutura, constante na Lei 6.766/79 de parcelamento do solo urbano, de dois anos, prorrogáveis por mais dois anos, desde que o município permita, impõe ao empreendedor o desafio de dimensionar corretamente o tamanho de cada etapa do empreendimento para que a execução da infraestrutura acompanhe a sua velocidade de vendas. Um erro nesse dimensionamento, algumas vezes por fatores imprevisíveis, pode ocasionar um grande desequilíbrio financeiro no empreendimento.

Outro aspecto relevante relacionado à legislação brasileira que pode impactar na



velocidade de ocupação do empreendimento é o fato de existirem dois processos para a criação desses empreendimentos. O primeiro está vinculado ao parcelamento do solo, cujo objetivo é gerar o lote urbanizado, e o segundo às incorporações imobiliárias cujo objetivo é gerar a unidade construída para a comercialização, seja para moradia, comércio, serviço ou empresarial.

Em alguns casos, a segunda etapa só pode ocorrer após a primeira, havendo a necessidade de se executar toda a infraestrutura e obtenção do TVO (Termo de Verificação de Obras). Neste caso, o início do processo de comercialização das unidades por meio das incorporações imobiliárias ocorrerá após todo o investimento da infraestrutura, ocasionando um grande descasamento do investimento com a receita.

[iv] perfil da indústria da construção imobiliária

O perfil da indústria da construção imobiliária brasileira ainda possui algumas características que fazem com que a consolidação dos bairros planejados ocorra em médio e longo prazo.

Em relação aos produtos verticalizados, os longos ciclos de produção associados à esses produtos fazem com que o início da ocupação se dê após anos do início da comercialização, podendo, facilmente, chegar a quatro anos, se considerarmos que após a entrega das unidades ainda há o período de adequação interna dessas unidades, uma vez que não é comum na nossa indústria que as unidades sejam entregues totalmente mobiliadas para uma rápida ocupação.

Ao falarmos das unidades horizontais, a cultura brasileira da autoconstrução ainda é muito forte, principalmente nos produtos de médio e alto padrão. Assim, ao se finalizar um loteamento, em geral após dois anos de seu lançamento, inicia-se o



processo da construção das unidades, não sendo raro que esses loteamentos levem em torno de três anos para alcançarem uma ocupação superior a 50%.

Certamente, se a nossa indústria estivesse consolidada em processos industrializados e de baixos ciclos de produção, seja para produtos verticalizados, bem como para unidades horizontais nos seguimentos de médio e alto padrão, assistiríamos processos de ocupação e formação dos bairros planejados de forma mais acelerados.

Evidentemente, que a transformação da indústria é algo que vem ocorrendo e deverá ser acelerado com a escassez de mão de obra que exigirá, por um lado, construção com ciclos mais curtos de produção por meio da industrialização e da construção seca e, por outro lado, inibirá a autoconstrução que passará a não ser mais atrativa em sua relação custo x benefício, conforme já ocorrido em outros mercados como nos EUA e México.

Complexidades e desafios

Os aspectos elucidados neste artigo enfatizam o quão complexo e desafiador é o desenvolvimento de um bairro planejado no Brasil.

Buscar o correto equilíbrio no seu dimensionamento, localização, diversidade, gestão, mercado, legislação, integração com a natureza e nos seus aspectos econômicos e financeiros, sem dúvida é o grande desafio para a implantação dos bairros planejados.

Riscos e oportunidades

Ao mesmo tempo em que um projeto de bairro planejado aufere grandes riscos proporcionais à sua complexidade, sem dúvida, também são grades as oportunidades.

Projetos já consagrados demonstram que, apesar do tempo de maturação, os bairros planejados são uma realidade no Brasil e demonstram um potencial ainda maior



atualmente, uma vez que a economia brasileira demonstra sinais de crescimento sustentável que resultará no aumento da demanda por moradia impulsionada, não só por um aumento no poder de compra das famílias, mas também pela expansão das cidades que receberão aportes expressivos de investimentos, gerando demandas reais para a criação e consolidação de novos bairros. Evidentemente, esperamos que esses sejam planejados e ofereçam cada vez mais qualidade de vida para todos!
