

Reportagem de capa

Bairros planejados priorizam integração

Novos empreendimentos adotam conceito de centralidade e estimulam desenvolvimento imobiliário com serviços, comércio e moradia

Gustavo Cotri

Contraponto aos antigos projetos urbanísticos que isolavam moradias longe dos grandes centros, os novos bairros planejados buscam oferecer qualidade de vida para os moradores apostando na integração de usos e de públicos.

Os planos pilotos desses empreendimentos – os master plans – passaram a priorizar o conceito de centralidade nos últimos anos. Em outras palavras, eles criaram polos mistos para desenvolvimento de edificações para serviço, comércio e moradia, inclusive de tipologias, perfis e padrões diferentes, evitando grandes deslocamentos das populações locais.

O bairro Granja Marileusa, iniciativa do Grupo Algar em Uberlândia (MG), dedicará 250 mil m² para o centro multiuso do empreendimento, cuja primeira fase terá 750 mil m². O terreno, vizinho de áreas já ocupadas na periferia da cidade, terá 20 mil m² para comércio, 36 mil m² para escritórios e mais de 405 mil m² para a construção de 1,5 mil residências, divididas em casas e apartamentos.

Em até cinco anos, a expectativa é de que 4 mil postos de trabalho sejam criados na região, onde 5,6 mil pessoas devem viver e outras 8 mil circular. Para acomodar toda essa gente, o empreendimento será cortado por ciclovias e calçadas com acessibilidade para deficientes, além de áreas verdes e praças. Os espaços de uso público também serão cobertos com wi-fi. Os investimentos iniciais em infraestrutura somam R\$ 85 milhões.

“A temática de integração está presente nesse projeto de uma maneira mais racional. E tenta tornar lógico o desenvolvimento urbano ao fazer com que as pessoas morem próximas do local de trabalho”, diz o diretor da Núcleo Urbano, José Rocha Filho, que participou do planejamento do produto mineiro.

De acordo com o Charbel Capaz, sócio do escritório De Fournier & Associados, também envolvido nesse empreendimento e em outros do mesmo tipo no País, os bairros estruturados têm maturação no longo prazo, na medida em que as comunidades podem levar décadas para funcionarem de maneira plena. “Em função disso, os master plans nascem após uma análise socioeconômica e cultural da região, uma de impacto ambiental e uma outra urbanística.”

Na divisa do Distrito Federal com Goiás, o Núcleo Urbano Alphaville Brasília, com mais de 20 milhões de m², começa mostrar a expansão imobiliária seis anos depois da concepção do projeto urbanístico, em 2007. Segundo a diretora de produto da companhia, Kátia Cristina de Oliveira, 4 milhões de m² de terreno foram destacados inicialmente para o desenvolvi-

Estudos prévios
“Os master plans nascem após uma análise cultural e socioeconômica da região, uma de impacto ambiental e outra urbanística”
Charbel Capaz
SÓCIO DA DE FOURNIER & ASSOCIADOS



PPP. Ponte abriu acesso para a Reserva do Paiva

DIVULGAÇÃO

mento da área, com previsão de escolas, parques tecnológicos, institutos de pesquisa, além de lojas, habitações e parques.

Em regra, os planos pilotos têm a implantação dividida por fases e podem ser parcialmente alterados de acordo com as necessidades, segundo o presidente da empresa de inteligência de mercado Urban Systems, Thomaz Assumpção. “Cada fase

tem de funcionar, ter uma complementaridade sistêmica, e nós vamos acompanhando o desenvolvimento do bairro, inclusive com eventuais correções. O master plan é registrado, o que garante que o projeto não vai se descaracterizar, mas tem de ter flexibilidade”, diz.

O contato das empresas com as comunidades estruturadas também é de longo prazo. A Cia

City, responsável pela criação de bairros paulistanos nobres, como Jardim América, ainda hoje dá consultoria às associações locais e à Prefeitura, de acordo com o presidente da companhia, José Bicudo.

“Construímos a infraestrutura e acompanhamos a implantação por uns três anos, até que a associação de moradores toma suas decisões sozinha. Mas con-

tinuamos participando.”

A City retomou em janeiro o projeto de um bairro misto em um terreno de Pirituba, entregue à Prefeitura em 2008 para a construção do centro de exposições previsto para a Expo 2020, evento cuja sede será definida no mês de novembro.

Em Pernambuco, a OR - Odebrecht Realizações Imobiliárias constrói a terceira fase do bair-

ro Reserva do Paiva, localizado em uma faixa de 9 km de costa entre o Recife e o complexo industrial portuário Governador Eraldo Gueiros, o Suape.

Um conjunto de casas e outro de apartamentos já foram implantados, enquanto um hotel de alto padrão, um centro de negócios e um parque estão em construção. Até o fim do ano, serão também lançados equipamentos como supermercado, escola, centro médico, gastronômico e de conveniência.

A viabilização dos empreendimentos, de acordo com o diretor de incorporação da OR no projeto, Luís Henrique Valverde, depende dos equipamentos públicos para atrair investidores e usuários. No caso da Reserva do Paiva, a proximidade com a capital pernambucana e o complexo permitiram a boa ocupação dos primeiros imóveis, voltados a moradia e lazer.

O desenvolvimento de bairros, segundo Valverde, não é possível sem um entendimento entre o poder público e os empresários. “É preciso haver interesses recíprocos. E a identidade da região é também importante.” O terreno da Reserva, com cerca de 5 milhões de m², foi integrado à malha viária da região por uma ponte, construída por meio de uma Parceria Público Privada (PPP). “A Reserva do Paiva é a extensão natural da cidade do Recife”, diz. **COLABOROU CLÁUDIO MARQUES**

Crédito Imobiliário Bradesco. Presença lado a lado para você realizar o sonho da casa própria.

Financiamento de até 80% do valor do imóvel, 30 anos para pagar, análise de crédito rápida e documentação simplificada. Fale com seu Gerente. Para mais informações ligue 0800 273 3486.

Crédito Bradesco. Presença lado a lado para você realizar.

Crédito sujeito a aprovação. Condição exclusiva para aquisição ou construção de imóveis por pessoas físicas. As condições podem ser alteradas a qualquer momento. O seguro a vida do beneficiário ou a do mais velho deles somada ao prazo do financiamento não poderá ultrapassar 80 anos e seis meses na data da contratação.

TM Rio 2016 | Todos os direitos reservados.

Y&R

Patrocinador Oficial Rio 2016 Jogos Paralímpicos

Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 0022
SAC – Alô Bradesco: 0800 704 8383
SAC – Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099
Ouvidoria: 0800 727 9933
bradesco.com.br
twitter @Bradesco
Curta facebook.com/Bradesco

Bradesco 110 anos

Projetos passam a buscar selos de sustentabilidade

Certificação Aqua tem quatro produtos em processo de aprovação no Brasil. Leed soma outros cinco

Além de planejados, os bairros criados e gerenciados pela iniciativa privada podem ser sustentáveis. Os dois principais selos de certificação verde adotados no mercado imobiliário bra-

sileiro promovem avaliações para esses produtos.

O selo Aqua, criado pela Fundação Vanzolini e baseado no sistema francês Haute Qualité Environnementale (HQE), possui quatro empreendimentos em processo de certificação.

O primeiro bairro do País a receber o reconhecimento do Aqua na fase de programa foi o Jardim das Perdizes, na capital. Fruto de uma parceria das incorporadoras Tecnisa e PDG



Jardim das Perdizes. Primeiro do País a receber o Aqua

Realty, o lançamento tem 250 mil m², um quinto do espaço dedicado a um parque. Seus diferenciais incluem condomínios com aquecimento solar, vagas

de garagem para veículos elétricos, iluminação das vias com lâmpadas de LED e um sistema de captação de águas pluviais.

O Aqua Bairros e Loteamen-

tos tem 17 critérios de avaliação. Além de parâmetros de desempenho, eles abordam temas como a pluralidade social e a de uso dos espaços públicos, a valorização e a proteção da biodiversidade e a flexibilidade dos espaços e dos assentamentos.

A entidade norte-americana Green Building Council (GBC) também tem uma certificação para esses produtos, o Leed for Neighborhood Development (ND). “Os macro temas que abordam a certificação de bairros é a priorização pela escolha de áreas pré-desenvolvidas, estímulo a transporte alternativo, priorização ao pedestre, senso de comunidade, maximização

da área verde, edificações sustentáveis, edificações de uso misto, infraestrutura verde como iluminação pública eficiente, pavimento com matéria prima reciclada, tratamento e reaproveitamento de resíduos, entre outros”, diz Felipe Faria, representante do GBC Brasil.

Cinco projetos estão em processo de certificação no Brasil, um deles é o Parque da Cidade, da OR - Realizações Imobiliárias na capital paulista, com prédios corporativos, hotel, shopping e residenciais. Ele tem como diferenciais um parque linear com ciclovias, um sistema de coleta de lixo a vácuo e uma usina de separação de resíduos.