

# VIDAIMOBILIÁRIA

O Ponto de Encontro dos Profissionais | Edição Brasil | Ano 3

www.vidaimobiliaria.com.br | nº 23 JAN 2011

## PROJETOS URBANOS PARA A COPA E OLIMPIADAS DEVEM TRANSFORMAR AS CIDADES

As cidades-sede da Copa 2014 e Olimpíadas 2016 precisam de projetos  
Mobilidade urbana é prioridade para as cidades  
Porto Maravilha mudará o Rio de Janeiro  
**Relatório Brasil 2011** | **Copa**



**Planejamento  
urbano  
sustentável**

# Planejamento urbano sustentável



1. Bernd Rieger  
2. Roberto Carvalho Dias

A Land Invest e a Rieger Urbanização preparam dez empreendimentos inovadores para serem lançados até o final de 2011, os quais possuem um planejamento urbano pautado nas questões ambientais.

Nos complexos serão implantados três tipos de empreendimentos: residenciais, industriais e comerciais. As unidades residenciais estão todas enquadradas no programa Minha Casa Minha Vida e serão vendidas a partir de R\$ 57 mil.

Em fevereiro, será lançado um empreendimento em Natal (RN), cidade que terá em breve um segundo lançamento, e para abril está programado outro complexo em Fortaleza (CE).

A estrutura das casas e muros são pré-moldadas, o que agiliza a construção, concluída em curto prazo, cerca de dois meses. A frente dos projetos, Bernd Rieger e Roberto Carvalho Dias contam como estão sendo desenvolvidos esses condomínios, planejados para oferecer qualidade de vida aos usuários e uma manutenção sustentável.

## Vida Imobiliária: Como estão sendo estruturados os empreendimentos?

**Bernd Rieger:** Nossos projetos concentram em um local urbano os elementos básicos de urbanismo necessários para o ser humano viver e conviver de forma sustentável. Para isso, estamos dando um passo à frente em termos de sustentabilidade. O projeto típico é um empreendimento implantado numa mancha urbana de 500 mil a um milhão de m<sup>2</sup>, tipicamente entre uma cidade de porte médio e seu maior pólo industrial, onde estamos identificando oportunidades que melhoram a configuração operacional e humana da cidade. Implantamos em uma rodovia boa, o que já garante transporte público, colocado pelas empresas, e o empreendimento está no meio do caminho para

facilitar e encurtar as distâncias e se tornar mais atrativo. Não vamos longe onde tem um terreno barato, mas onde há os elementos básicos que interessam.

## Quais os principais itens de sustentabilidades inseridos?

**Bernd Rieger:** Estamos tendo a chance de aprender com um modelo implantado com os mais novos preceitos de sustentabilidade. Trabalhamos nesses projetos com algumas empresas alemãs e inglesas, e já estamos implantando aqui algumas tecnologias, como geração de energia elétrica do lixo e reciclagem de 100% do esgoto. Fizemos um contrato com uma empresa sueca líder do mercado há décadas sobre o uso de micróbios que comem as fezes e acabam com o mal cheiro e os detritos biologicamente. São novidades incríveis que precisamos começar a divulgar, achamos que estamos dando uma verdadeira aula para o desenvolvimento da habitação popular, que está se alastrando pelo Brasil, com milhares e milhares de unidades feitas sem se preocupar com a sustentabilidade.

Geramos a impermeabilidade do solo e sombreamos com a implantação de milhares de árvores. A eletrificação é embutida para que não haja transformadores e fios a vista. Criamos uma elite praticamente dentro de uma moradia popular, essa é uma marca que imprimimos e chamamos de sustentabilidade, que já tem toda estrutura e pré-definições construídas com preceitos de sustentabilidade.

**Roberto Carvalho Dias:** Utilizamos uma árvore indiana que cresce muito rápido, tem uma sombra boa e estrutura das raízes que não inunda as calçadas, assim, com as árvores e o bloquete no lugar do asfalto, conseguimos reduzir a temperatura ambiente em no mínimo 4 graus.

## O desenvolvimento deste tipo de projeto com habitações populares é viável e lucrativo para o empreendedor?

**Bernd Rieger:** Lutamos para que fosse viável e a surpresa é que foi muito mais do que imaginávamos. Estamos vendendo com lucro porque industrializamos, criamos uma usina de concreto no local e uma fábrica de pré-moldado. Logicamente, temos a necessidade de construir várias unidades, não adianta ser 100 casas, tem que ser 2 mil. Estamos tendo uma necessidade de capital próprio muito reduzida, pois o ritmo é rápido e a Caixa paga 100%, com isso temos uma liquidez e um lucro muito bom dentro da construção.

São moradias populares, mas não na visão pobre. Conseguimos gerar dentro de nosso conceito uma moradia digna, com fachada bonita e qualidade superior aos imóveis conhecidos porque industrializamos. Os elementos fabricados são repetidos inúmeras vezes, esse conceito de industrialização e pré-fabricação nos permite gerar uma moradia barata e com qualidade superior ao normal. São milhares de repetições com pequenas variações de fachadas intercaladas e de implantações que não geram praticamente nenhum custo a mais.

## Uma construção pré-moldada agride menos o meio ambiente?

**Roberto Carvalho Dias:** Muito menos, por várias razões. Primeiro é uma casa, não um prédio. A casa ocupa apenas 15% do terreno e toda a pavimentação está sendo feita com bloquetes, que são permeáveis. Estudamos a fundo que tipo de árvores poderíamos implantar, como são irrigadas, que tipo de grama tem que utilizar para que ela seja fácil de manusear. Um paisagismo caro não é sustentável para um condomínio econômico.

Patrocinado por:



### O bloquete pode ser utilizado em qualquer local em substituição ao asfalto?

**Roberto Carvalho Dias:** Sim, a questão é que ele geralmente é um pouco mais caro. Com o bloquete o custo de manutenção é infinitamente mais baixo, o asfalto é mais barato, mas é muito quente. Só por sermos responsabilizados por este empreendimento durante oito anos já é viável, visto que haverá algumas modificações de solo, chuvas fortes, que poderão causar erosão. O bloquete você tira até com a mão para qualquer intervenção necessária, ou seja, a própria equipe de manutenção do condomínio pode fazer.

### Como enxergam a sustentabilidade?

**Bernd Rieger:** Sustentabilidade urbana é complexa. Todo mundo hoje se diz sustentável, mas a gente tem que definir o que é sustentabilidade em si. Uma produção sustentável é diferente de um convívio sustentável de pessoas entre si. Todo mundo constrói só para atender ao momento, todo mundo quer ganhar dinheiro e faz sem dominar o ambiente. Estamos implantando dominando o ambiente.

Há algumas vertentes importantes. A principal é tentar fazer com que as pessoas tenham uma vida saudável, sem gerar emissões que poluam

o ambiente, oferecendo qualidade de vida e condições de se sustentar sem esforços além do normal, isso é trabalho, moradia, educação, saúde e lazer em um mesmo local. Nosso sonho é fazer centros tecnológicos, atrair escolas profissionalizantes ensino superior para gerar continuamente mais empregos.

### O que destacariam no modelo adotado?

**Bernd Rieger:** Um conjunto habitacional tem uma fase de abandono, as pessoas não se apegam ao lugar, o que não gera sustentabilidade e para ter sustentabilidade é preciso amar onde se mora. O empreendimento tem alguns itens que geram o gosto em morar, com árvores, gramado, tranquilidade, segurança e fachadas agradáveis. As cidades não arrumam as ruas, por isso investimos na qualidade para a manutenção ser mais barata e ser feita. E dividido ainda em 10 mil pessoas fica barato, isso é sustentabilidade a longo prazo.

**Roberto Carvalho Dias:** Uma coisa importante é que a sustentabilidade tem que ter a preservação operacional. Temos uma associação de bairro que permite continuamente identificar problemas através de uma lei orgânica que criamos, a convenção de condomínio e a associação são interligadas, de forma que as pes-

soas vão conseguir identificar seus problemas através de comissões, instituídas pelos próprios moradores. Uma associação como essa vai ter 10 mil pessoas, tem um peso quando o presidente da associação fizer uma reclamação calcado em um problema sério, é mais impactante. Quando você tece um modelo de auto-organização o empreendimento fica sustentável, ou seja, a qualidade é mantida e o terreno do lado, que não tem esse nível de organização, tende a valer menos, e o seu mais.

### Quais são os próximos passos?

**Roberto Carvalho Dias:** Estamos começando no Nordeste, mas queremos entrar nas regiões sul, sudeste e centro-oeste. Alguns terrenos estão em negociações bem avançadas. Em suma, toda cidade com mais de 500 mil habitantes nos interessa, entre 500 mil e um milhão de m<sup>2</sup> é a nossa faixa de necessidade, sempre estando na frente de uma rodovia.

### De que depende o desenvolvimento de mais projetos?

**Roberto Carvalho Dias:** A disponibilidade de caixa para a parte industrial e comercial é grande, então temos que achar parceiros. Buscamos investidores, parceiros financeiros, via empréstimo ou participação de capital.