

GAFISA E ODEBRECHT
ENCONTRARAM NO
MODELO INDUSTRIAL
DE CONSTRUÇÃO A
SOLUÇÃO PARA OFERECER
IMÓVEIS DE BAIXA
RENDA AO MERCADO

ROBERTA NAMOUR

Fábrica DE CASAS



BAIRROS PLANEJADOS: o empreendimento localizado em Cotia, na Grande São Paulo, tem 2,3 mil unidades. Já o condomínio construído em Camaçari, na Bahia, soma 6,5 mil imóveis

MERCADO IMOBILIÁRIO vive hoje um dilema entre o custo e a demanda. Com um déficit habitacional de 1,5 milhão de moradias, as famílias de baixa renda, entre 4 e 10 salários mínimos, se tornaram um público cada vez mais promissor. O problema, porém, está em conseguir oferecer imóveis condizentes à realidade financeira desse segmento. A Gafisa e a Odebrecht Empreendimentos Imobiliários procuraram dar uma resposta a essa equação. Para isso, criaram em 2007 uma joint venture chamada Bairro

Novo. A proposta da nova empresa é construir bairros planejados de, no mínimo, mil unidades, com casas e apartamentos no valor de R\$ 60 mil a R\$ 95 mil.

Baseado no modelo de habitação

berto Senna, diretor presidente da Bairro Novo. Para se ter uma idéia, se em um edifício comum de 16 andares, com 64 unidades, existe uma demanda de 384 portas, nos empreendimentos da Bairro Novo

são necessárias ao menos seis mil portas. Tanto a compra como o método produtivo segue um modelo industrial. Na construção, a empresa encontrou

um jeito de diminuir a quantidade de materiais e de mão-de-obra. A obra é feita através de moldes, com placas de alumínio. Basta jogar o concreto para construir as paredes. Cada molde já tem a previsão para



Roberto Senna, diretor da Bairro Novo: "A idéia é dar dignidade às casas populares"

do México, onde são construídas mais de 700 mil moradias por ano, o segredo da empresa está na larga escala. "O custo com a compra de materiais é reduzido em função da grande quantidade", explica Ro-



a parte elétrica e hidráulica, reduzindo custo e tempo de construção. Todas as unidades seguem um padrão, com preparação para telefone, antena, TV a cabo e internet.

Com uma construção simples e industrial, a empresa chega a levantar seis casas em três dias. A título de comparação, uma casa convencional de três dormitórios leva em média 120 dias para ser construída.

Nesse sistema, no entanto, não é possível a customização de unidades. Toda e qualquer mudança, inclusive de pintura, deve passar pela aprovação de uma associação de moradores, responsável pela manutenção dos bairros planejados. No ato da construção, uma possível ampliação posterior já é planejada. Cada morador recebe um projeto pré-aprovado de anexo, com quarto e banheiro. Outro item fundamental é o custo do terreno. "É imprescindível encontrar condições que permitam baratear o custo. E você só

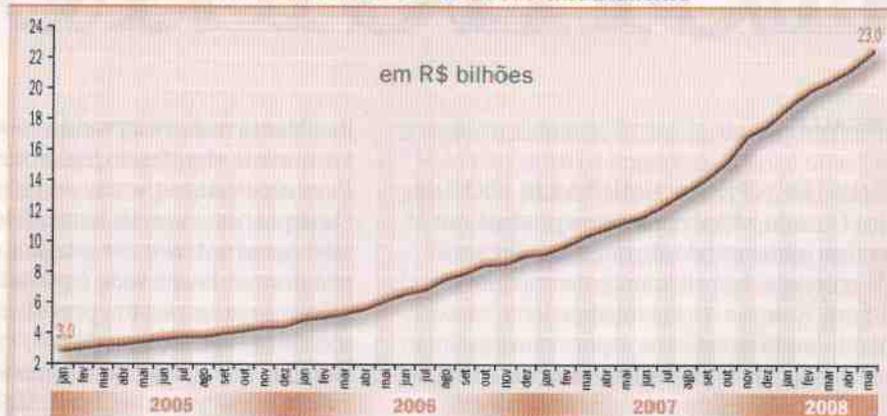
consegue isso, hoje em dia, em locais mais afastados do centro", acrescenta Senna. Os primeiros empreendimentos da empresa estão localizados em Cotia, na Grande São Paulo, e em Camaçari, na Bahia. Através desse modelo, Senna afirma que a empresa consegue atingir uma redução de até 15% no custo da obra, em relação à

água e esgoto, coleta de lixo, área comercial, escolas e creches, e áreas de lazer. "Você compra um apartamento e ganha um clube. É o grande chamariz, que não resulta em aumento de preço pelo volume monstruoso de unidades", explica Luiz Graça, vice-presidente da consultoria imobiliária Binswanger. Para Senna, a idéia é dar dignidade

às casas populares. "Os condomínios seguem uma linguagem neoclássica, com preocupação com o desenvolvimento sustentável e projeto de urbanismo de alto padrão", acrescenta. As opções de planta vão desde apartamentos de 43 metros quadrados a casas de

três dormitórios, com 67 metros quadrados. O comprador pode financiar até 90% do imóvel e o pagamento mínimo de 10% do valor do imóvel pode ser feito até a entrega das chaves. O prazo para pagar é de até 25 anos. Até o final do ano, a empresa espera lançar mais 15 mil unidades pelo Brasil. **E**

A ARRANCADA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO



construção convencional.

Mas nem sempre as periferias estão prontas para abrigar um empreendimento de tal porte. Para isso, a Bairro Novo tem outra solução: providenciar a infra-estrutura necessária. Todos os empreendimentos são entregues com segurança, iluminação pública, redes de