

NÚCLEO URBANO



LOTEAMENTOS E COMUNIDADES PLANEJADAS

Cases do Brasil

Conheça, se inspire e aprenda com empreendimentos de sucesso!



Sumários

Introdução	03
Granja Marileusa Uberlândia - MG	05
Parque Mosaico Manaus - AM	07
Cidade Pedra Branca Palhoça - SC	09
Parque Una Pelotas - RS	11
Villa Flora Sumaré - SP	13
Boa Vista Village Porto Feliz - SP	15
Vivapark Porto Belo - SC	17
Swiss Park Campinas - SP	19
Alphaville Barueri - SP	21
Cidade Alpha Ceará Eusébio - CE	23
Considerações finais	25
Rocha	26



Introdução

Estamos vivenciando uma mudança de paradigmas no desenvolvimento urbano em todo o mundo. Deixando um modelo que se baseava no transporte por veículos, espraído e de baixa densidade urbana, para um modelo de maior densidade urbana em que as distâncias para as atividades cotidianas de morar, trabalhar, estudar e se divertir, possam ser percorridas à pé.

E isso muda tudo o que temos visto em termos de padrões de ocupação urbana a partir dos anos 50, capitaneado pelo mercado imobiliário, que é o motor da expansão urbana das cidades brasileiras.

Qualquer que seja o padrão do empreendimento, os projetos de loteamentos são tipicamente de uso único residencial, obrigando seus moradores a usar seus veículos particulares ou do transporte coletivo urbano, num ir e vir de horas perdidas em congestionamentos, acidentes, transportes coletivos lotados e inseguros, para satisfazerem as suas mínimas necessidades diárias, como ir trabalhar, ou ir à escola.

O Zoneamento de Usos há muito tem se mostrado obsoleto e incapaz de resolver, e muitas vezes é o próprio incentivador, da “Morte e Vida das Grandes Cidades Norte Americanas” retratada por Janes Jacobs já em 1961.

O fenômeno também ocorre no Brasil e pode ser facilmente identificado em nossas cidades médias, com mais de 300 mil habitantes, com suas regiões centrais com edifícios históricos, em triste deterioração e decadência.





Granja Marileusa - Uberlândia MG



Centro de Salvador/BA - Fonte: divulgação

Estes novos paradigmas do desenvolvimento urbano estão nos ensinando novamente a como morar em cidades, na verdade em pequenas e novas centralidades urbanas, que através de retrofits urbanos e/ou novos projetos em implantação, têm nos mostrado enormes vantagens em morarmos em centralidades urbanas que nos permitam fazer nossas viagens diárias e cotidianas à pé, numa distância de até 15 minutos.

E para coroar ainda mais este novo modelo de desenvolvimento urbano, os novos projetos que têm seguido as premissas e as boas técnicas deste bom urbanismo, estão se transformando em excelentes negócios imobiliários e são hoje as localizações de sucesso nas cidades em que ocorrem. Este modelo vem sendo largamente aplicado no Brasil em dezenas de novos empreendimentos por todo o país e está ao seu alcance conhecer e aplicar em seus negócios, qualquer que seja o tamanho da sua cidade.

O escritório NÚCLEO URBANO tem grande experiência com sua participação em projetos e em empreendimentos em implantação e por isso, convidamos você, proprietário de terras, empresário ou profissional do setor, a conhecer estes projetos que já estão mudando as cidades brasileiras. Neste eBook selecionamos 10 Cases brasileiros de sucesso inquestionável para te inspirar.





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

Granja Marileusa

Localização: Uberlândia MG

Área total: 6 MM m²

Moradores: + de 1.500

Trabalhadores: + de 12.000

05 condomínios residenciais e 9 torres.

<https://www.grnjamarileusa.com.br/>

O Granja Marileusa é um empreendimento de grande sucesso e é um excelente exemplo ao pensarmos em Comunidades Planejadas.

É também de grande apreço por todos do NÚCLEO URBANO pois teve a atuação direta do Rocha.



O bairro já completa 10 anos e conta com um MIX de produtos diferenciados de condomínios residenciais, prédios empresariais e uma grande variedade de opções de lazer. Foi planejado para que tenha uma comunidade ativa e integrada com os seus arredores.



Fonte: divulgação/ Abril- 2023

"Granja Marileusa anuncia R\$ 400 milhões em investimentos"
Confira a matéria completa clicando [aqui!](#)

O empreendimento trouxe sustentabilidade, caminhabilidade e um polo tecnológico para o mesmo local. Desenvolveu uma centralidade urbana que atrai moradores e empresas.



"É um destino para se morar, viver, trabalhar, fazer negócios e inovar"
Leia na íntegra clicando [aqui!](#)



Fonte: divulgação/ Abr- 2023

Parque Mosaico

Localização: Manus - AM

Data: 2014

Lançamento: junho de 2019

Área do terreno: 2,5 milhões de M2

Expectativa de 25 mil unidades residenciais

<https://parquemosaico.com.br/>

"Mobilidade, coletivo e centralidade" são algumas das palavras que foram utilizadas para definir o empreendimento do Parque Mosaico.

Esses três termos são premissas fundamentais ao falarmos sobre Comunidade Planejada.

Trabalhar nesse empreendimento foi uma experiência muito engrandecedora ao NÚCLEO URBANO.

Confira a seguir fotos e mais informações sobre esse loteamento.





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

"A criação do Parque Mosaico partiu da premissa de que todo agrupamento urbano deve ser encarado como um organismo vivo, plural, pulsante, dinâmico, envolvente e vibrante. O seu projeto se sustenta no tripé localização, uso misto e sustentabilidade, e dá ênfase às experiências de vida verdadeiras, à relação entre o homem e o espaço urbano, à inclusão e, sobretudo, à transformação.

O seu objetivo é promover a qualidade de vida no sentido pleno, independentemente de classe, renda, cultura, etnia e crença."

<https://parquemosaico.com.br>

"José Henrique Loureiro Lanna, da Mixcon, compartilha a sua experiência no desenvolvimento do bairro planejado Parque Mosaico"

Ouçã o Podcast em parceria com Somos Cidade clicando [aqui!](#)

Fonte: divulgação/ Abr- 2023





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

Cidade Pedra Branca

Localização: Palhoça - SC/ Grande Florianópolis

Área total: 250 hectares m²

+ 40.000 mil moradores esperados

Ao falar de Comunidades Planejadas é impossível não pensar em Cidade Pedra Branca.

O empreendimento se tornou um grande exemplo brasileiro ao seguir com afinco o desenvolvimento de premissas imprescindíveis a uma cidade-bairro.

Caminhabilidade, uso misto mesclando moradia, trabalho e lazer, diversidade de moradores quanto à classe, à idade e ao tamanho das famílias, alto senso de comunidade e sustentabilidade são alguns dos exemplos dos princípios que norteiam o constante desenvolvimento de Cidade Pedra Branca.

Com mais de 20 anos de história, o empreendimento é reconhecido como um marco brasileiro do Novo Urbanismo.



“A ideia é sempre melhorar as cidades, com o objetivo de construir lugares para a comunidade morar, trabalhar, estudar e se divertir”. Marcelo Gomes, presidente Cidade Criativa Pedra Branca.

Para ler na integra, clique [aqui!](#)



Fonte: divulgação/ Abr- 2023

“O projeto arquitetônico da Cidade Pedra Branca surgiu na década de 90. Em novembro de 2013, inaugurou-se o Passeio Pedra Branca, a primeira rua compartilhada do país, um convite a um novo estilo de vida. Um shopping a céu aberto, com mais de 50 opções entre gastronomia, lojas, serviços e negócios, onde a rua se entrelaça com o paisagismo, e se equilibra com a natureza.”

Confira a [notícia completa](#).

<https://www.cidadepedrabranca.com.br>





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

Parque UNA

Localização: Pelotas RS

Área total: 320 mil m²

<http://idealizacidades.com.br/>

Parque UNA é sinônimo de sucesso no que se trata de um bairro planejado.

Implementado em 2015, transformou-se, ao longo dos anos, em um grande exemplo de desenvolvimento do Novo Urbanismo em terras brasileiras.

O empreendimento vai muito além de um loteamento convencional.

Hoje, o bairro de uso misto planejado com base nos princípios do Novo Urbanismo e implantado ao redor de um parque com lago, é, também, um espaço público atrativo para diversas idades e classes sociais.



O Parque UNA é uma comunidade que aproxima lares de oportunidades de trabalho, sem deixar de fora espaços agradáveis para descansar ou bater um papo com os amigos.



“Idealiza Cidades escolheu Uberlândia para construir seu mais novo bairro parque, modelo já consolidado no Rio Grande do Sul”
Leia sobre o mais novo empreendimento [aqui!](#)



Fonte: divulgação/ Abr- 2023





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

Villa Flora

Localização: Sumaré - SP

10 mil moradores

Inaugurado em 1999

O projeto de Villa Flora foi um grande marco para o Urbanismo no Brasil ao se diferenciar do padrão de construção de bairros destinados às classes C e D. Tradicionalmente, as casas populares eram idênticas e sem nenhum envolvimento comunitário.





No entanto, Villa Flora conciliou beleza, simplicidade e comunidade em um mesmo empreendimento. Sua ideia central foi criar uma comunidade planejada e com as características de uma cidade completa.

"Aqui, todo mundo se conhece, tem várias atividades da associação para fazer. Ali na praça tem parquinho, tem churrasqueira, tem salão de festa. Aqui é tranquilo. Os vizinhos se conhecem, não tem violência, e as crianças podem brincar na rua."

Relato de um morador via Insper

Fonte: divulgação/ Abr- 2023





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

Boa Vista Village

Localização: Porto Feliz - SP

Área total: 2 MM m²

<http://www.boavistavillage.com.br>

Concebido sob os padrões de referência da Fazenda Boa Vista, o Boa Vista Village é um empreendimento que traz à tona inovação e, ao mesmo tempo, o tradicional das premissas do Novo Urbanismo.

Encontra-se em fase de lançamento e segue em constante desenvolvimento com muita sofisticação e destinado a um público elitizado.





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

"Com cerca de 217 mil m² de áreas privativas, a Boa Vista Village contará, já em sua fase inicial, com lotes especiais e um centro comercial de 20 mil m², formado por lojas nacionais e internacionais, restaurantes, cinema, teatro, escola, galeria de arte, supermercado e área para "Family office". O Surf Lodge Hotel & Residences e o Golf Residences serão os primeiros projetos lançados na Boa Vista Village, que também abrigará uma piscina da American Wave Machine com tecnologia Perfect Swell para prática de surf. " Veja mais [aqui!](#)

JHSF lançará extensão do complexo Boa Vista com VGV estimado de R\$ 4,5 bilhões.
Leia a [notícia](#) na íntegra.





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

Vivapark

Localização: Porto Belo - SC

Área total: 450 mil m²

3.500 mil moradores esperados

<https://vivaparkportobelo.com.br/>

Casas de alto padrão, apartamentos, salas comerciais e lotes para construção compõem o loteamento planejado.

O bairro une espaços de moradia, trabalho, educação, lazer e cultura.

O empreendimento está em fase de construção, com a previsão de implantação de 363 lotes e apresenta uma perspectiva de implantação de 20 anos.

Um grande diferencial será sua rede elétrica e de dados subterrâneas, proporcionando um visual moderno e limpo.





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

"O primeiro bairro-parque do Brasil foi projetado para você ter contato com a natureza e poder fazer tudo a pé, se quiser, pois tudo o que você precisa no seu dia a dia está a poucos metros de você: casa, estudo, trabalho e lazer."

Leia mais ao clicar [aqui!](#)





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

Swiss Park

Localização: Campinas SP

Área total: 5 MM m²

+ de 4.800 lotes residenciais e + 200 comerciais

17 condomínios residenciais

Estrategicamente desenvolvido para proporcionar segurança e comodidade aos seus moradores,

Lançado há mais de 15 anos, o bairro sempre foi um sucesso comercial e um grande exemplo brasileiro de Bairro Planejado, dado ao seu Porte, estratégia de ocupação e operação, garantindo qualidade de vida para seus moradores nos melhores padrões de loteamentos fechados com lotes de 360 m².





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

"Ciclovias são inauguradas no bairro Swiss Park"
Leia mais ao clicar [aqui!](#)

"Swiss Park Campinas fecha 2021 com 12 mil moradores".
Confira na [íntegra](#) a última atualização.





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

Alphaville

Localização: entre Santana de Parnaíba e Barueri SP
60 mil moradores

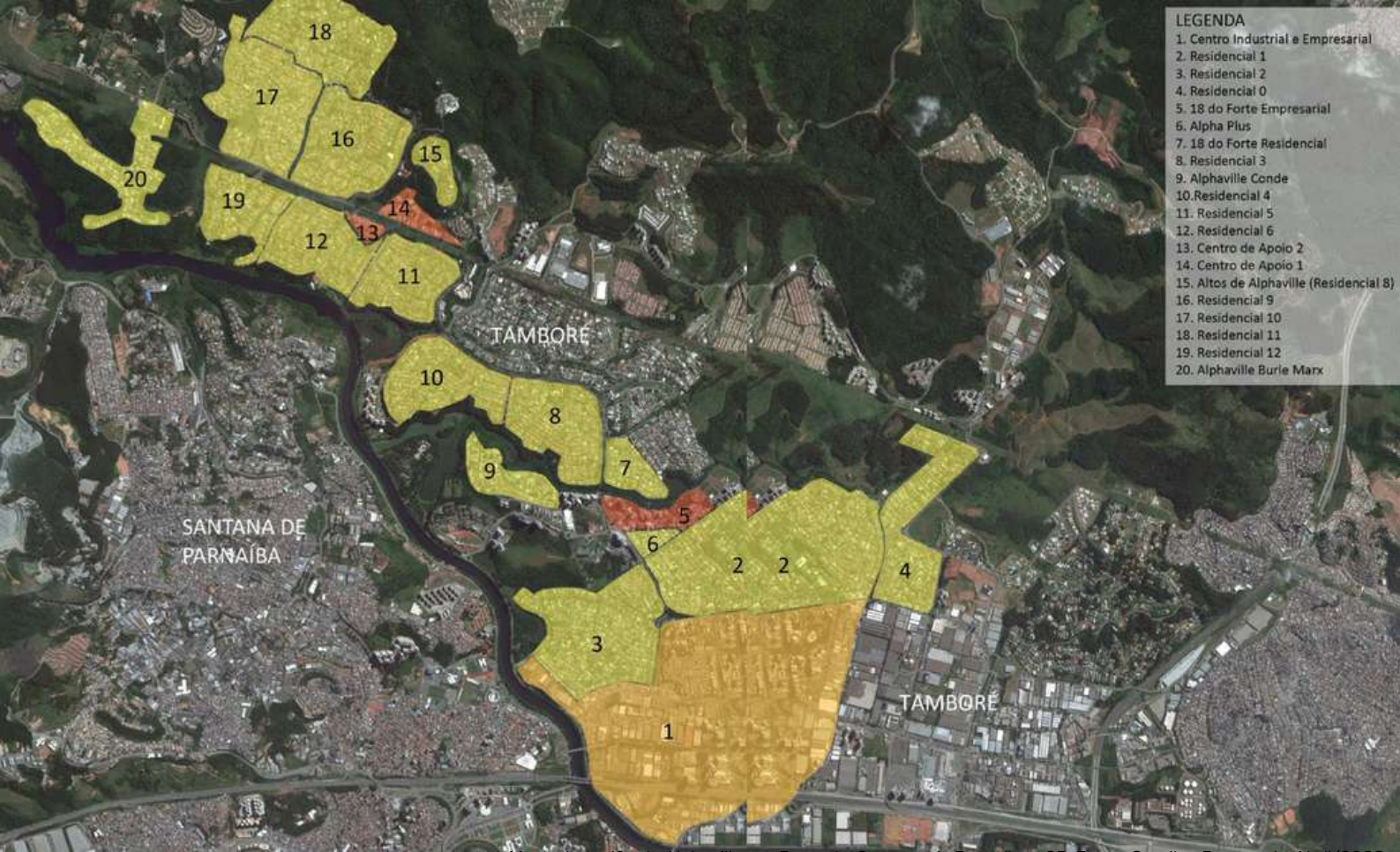
<https://www.alphaville.com.br/experiencia-alpha>

Alphaville Urbanismo S.A. é a maior empresa urbanizadora do Brasil na atualidade.

Seu primeiro bairro foi criado em meados de 1970 e fica apenas a 15 km da cidade de São Paulo.

Encontramos empreendimentos em inúmeros locais do Brasil e quando falamos em bairros planejados, nobres e luxuosos, o nome Alphaville tem grande peso.





Mapa da região de Alphaville, em Barueri e Santana de Parnaíba - SP. Fonte: Carolina Pescatori - Abril/2023.

Mesmo com inúmeros condomínios fechados, o bairro Alphaville não deixa de lado as nuances que caracteriza uma comunidade planejada.

Prioriza as pessoas, facilitando seu dia a dia com rápido acesso ao trabalho, lazer, estudo e saúde.

Foi projetado para ser um polo empresarial e comercial. No entanto, diferente dos loteamentos convencionais, o bairro tem sua área comercial bem integrada com condomínios completos, tanto horizontais quanto verticais.

Em 2023 o empreendimento completará 50 anos e sua história de sucesso o transformou em um dos exemplos mais bem vistos do Brasil.





Fonte: divulgação/ Abr- 2023

Cidade Alpha Ceará

Localização: Eusébio - CE/ próximo à Fortaleza

Área total: 19 MM m²

Área residencial: 5,1 MM m²

Áreas públicas /A. verdes 10 MM m²

60 mil moradores esperados

Cidade Alpha é um complexo residencial formado por diversos condomínios Alphaville. As áreas residenciais são mescladas com áreas comerciais e de serviços planejadas para atender os moradores do bairro planejado.

Os projetos são arrojados e modernos com um público direcionado à classe média alta.

As áreas se encontram afastadas dos grandes centros urbanos, mas como o padrão convencional, possui acesso facilitado por importantes rodovias. Esse é um empreendimento faseado e é nítido sua valorização constante no mercado.



A cidade de Eusébio, por si só, já atraia um público que busca por uma maior qualidade de vida e segurança. Então aqui podemos dizer que uma área propícia com o desenvolvimento ideal, se transformou em uma localização de sucesso.

"Valor geral de vendas de novo empreendimento Alphaville no Ceará já alcança R\$ 4,7 milhões"

Leia mais clicando [aqui!](#)

"Cidade Alpha vai construir 23 condomínios horizontais em nova etapa"

Confira a matéria completa clicando [aqui!](#)

Fonte: divulgação/ Abr- 2023



Quer ter acesso a uma lista com 29 cases de sucesso conhecer um pouco mais sobre as características destes Bairros Planejados?

Então garanta logo sua vaga no curso de Loteamentos e Comunidades Planejadas do NÚCLEO URBANO. Por meio dele, além de conhecer diversos empreendimentos, passará a entender de A a Z todos os pormenores que compõem o desenvolvimento de um Bairro Planejado.

Conhecer empreendimentos de sucesso te proporciona vislumbrar oportunidade de trabalho, desenvolvimento de carreira e um futuro promissor para o seu próprio negócio. No entanto, sabemos que esse é só o primeiro passo.

Vá além!

Garanta sua vaga no curso mais completo do Brasil e se destaque no meio imobiliário.

Curso **Loteamentos e Comunidades Planejadas** 2023
em novo formato!

- Formação completa**
Com mais de 8 horas de aulas atualizadas
- 100% online**
Estude e revise onde e quando quiser.
- Masterclass Mensal e ao vivo!**
Aulas e bate-papos exclusivos!

Clique aqui!

25

ROCHA

CEO-Founder NÚCLEO URBANO

Engenheiro Civil, Rocha é respeitado no mercado imobiliário por seus mais de 35 anos de vida profissional e experiências na gestão de Loteamentos e Comunidades Planejadas.

Na sua expertise estão: desenvolvimento, comercialização, construção e administração de Comunidades Planejadas de uso misto, loteamentos unifamiliares, construção de shopping centers, indústrias, edifícios comerciais e incorporação de edifícios de padrão Triple A.

É membro do CREA-SP, CRECI-SP, e mantém-se atualizado participando membro e de Visitas Técnicas e Congressos do Congress for the New Urbanism – CNU/USA, e em Congressos Nacionais da ADIT Brasil e SECOVI-SP, e visitas técnicas a empreendimentos em todo o Brasil.



NÚCLEO URBANO

— LOTEAMENTOS —
COMUNIDADES PLANEJADAS

LIGAÇÃO
CELULAR

MENSAGEM
WHATSAPP



TENHO UM
NEGÓCIO
PRA VOCÊ!

ROCHA

Especialista em
Loteamentos e
Comunidades
Planejadas.



NÚCLEO URBANO

— LOTEAMENTOS —
COMUNIDADES PLANEJADAS