

# Atuação do BNDES para Requalificação Urbana

*Área de Soluções para Cidades*

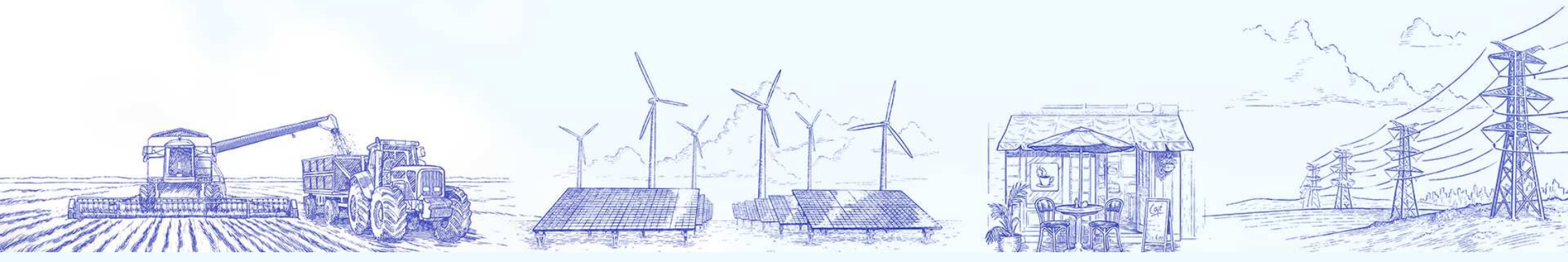
Maio 2025

O FUTURO  
**ACONTECE**  
COM O **BNDES**



# TÓPICOS

1. O envelhecimento urbano: Um fenômeno cíclico e a **Requalificação**
2. Estruturação de **Soluções de Requalificação Urbana**
3. O **papel institucional** do Banco de Desenvolvimento
4. Experiências **Inovadoras**



# 1. O envelhecimento urbano: Um fenômeno cíclico e a Requalificação

## Envelhecimento Urbano:

- Degradação de áreas centrais devido a mudanças econômicas, demográficas e baixo investimento.
- Exemplos globais: Detroit (EUA), Liverpool (Reino Unido), Buenos Aires (Argentina).

## 1. Impactos:

- Declínio econômico, aumento da criminalidade e perda de qualidade de vida.
- Abandono de infraestrutura e espaços públicos.

## 2. Requalificação e regeneração Urbana:

- Processo para revitalizar áreas degradadas, com recuperação econômica, social e ambiental.
- Foco em sustentabilidade, inclusão social e preservação do patrimônio.

## 3. Estratégias:

- Ativos Urbanos + Meio Urbano
- Mobilidade Urbana
- Zeladoria + Segurança
- Habitação Social (risco de gentrificação)
- Soluções Baseadas na Natureza
- **Projetos Estruturantes + Transformação Induzida (Instrumentos Urbanísticos)**



## Exemplos Requalificação Urbana

O FUTURO  
**ACONTECE**  
COMO **BNDES**



Barcelona (Espanha):  
Revitalização do bairro do Rával.

CRÉDITO: TRIPADVISOR.COM



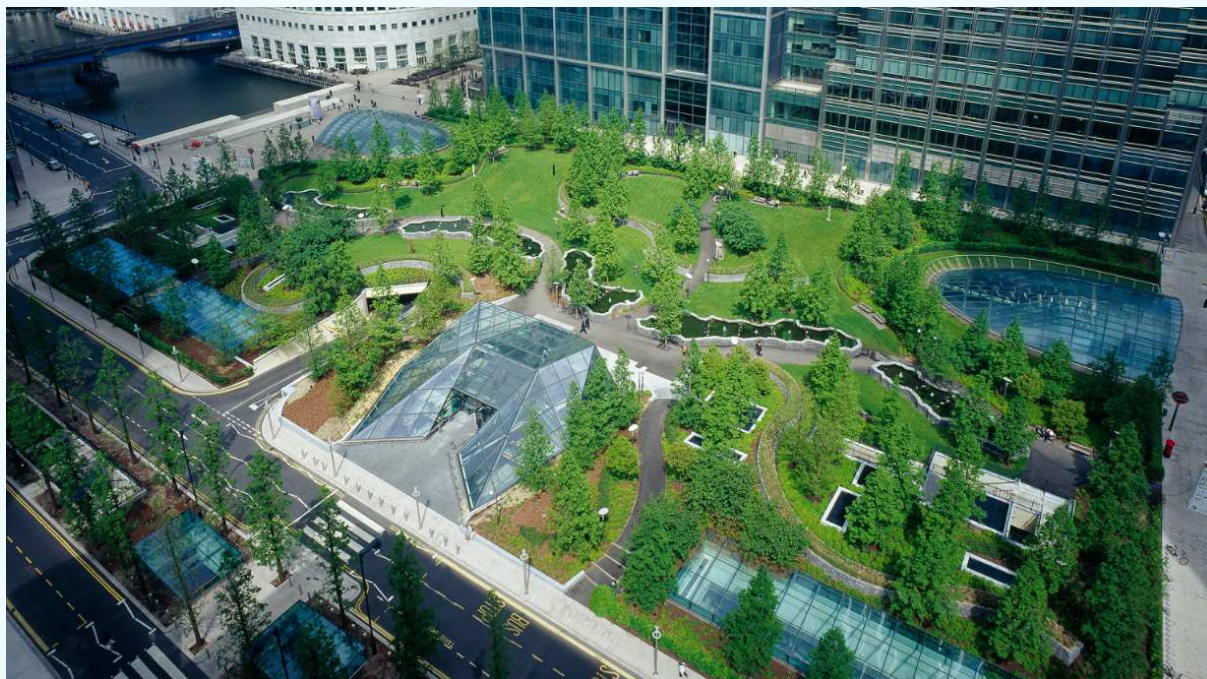
Medellín (Colômbia)  
Investimentos em transporte e educação.

CRÉDITO: CARLOS MORA\_2013\_ALAMY\_FOTOARENA



# Exemplos Requalificação Urbana

O FUTURO  
**ACONTECE**  
COM O **BNDES**



Londres (Reino Unido): Transformação de Canary Wharf em centro financeiro.

CRÉDITO: IMAGEM UNSPLASH.COM

SOM.COM ARQUITETURA - <https://www.som.com/projects/canary-wharf-public-realm-urban-infrastructure/>

## 2. Estruturação de Soluções de Requalificação Urbana

### Área de Soluções para Cidades

#### Departamento de Soluções Imobiliárias e Requalificação Urbana

- Diagnósticos (técnico, jurídico e socioeconômico)
- Workshops, muitos workshops (sociedade civil, academia, investidores, proprietários, setor público etc.)
- *Masterplan* – Visão de Futuro
- Projeto Urbanístico
- Projetos Imobiliários
- Priorização dos investimentos público e privado
- Modalidades de Estruturação
- Orientação para políticas públicas indutoras da atração de investimentos privados

### Mobilidade Urbana / Saneamento e Resíduos Sólidos

### Soluções Imobiliárias e Requalificação Urbana / Coordenação de Ofertas

#### I. Projeto Estruturante

- Concessões Urbanísticas
- Consórcio Imobiliário
- *Joint Venture*
- Desapropriação convencional ou Hasta Pública
- FII - Fundo de Investimentos Imobiliários

#### II. Transformação Induzida

- Incentivos tributários
- Simplificação de licenciamento
- Transferência do Direito de Construir
- IPTU progressivo
- Arrecadação de Bens Abandonados
- PEUC
- Direito de Preempção.

- Revitalização de Espaços Públicos
- Otimização de Mobilidade
- Retrofit dos Edifícios.
- Habitação social antes valorização imobiliária.
- Atração de novas moradias.
- Diversidade e Densidade Urbana: (comercio, cultura, lazer, turismo, gastronomia).

### 3. O papel institucional do Banco de Desenvolvimento

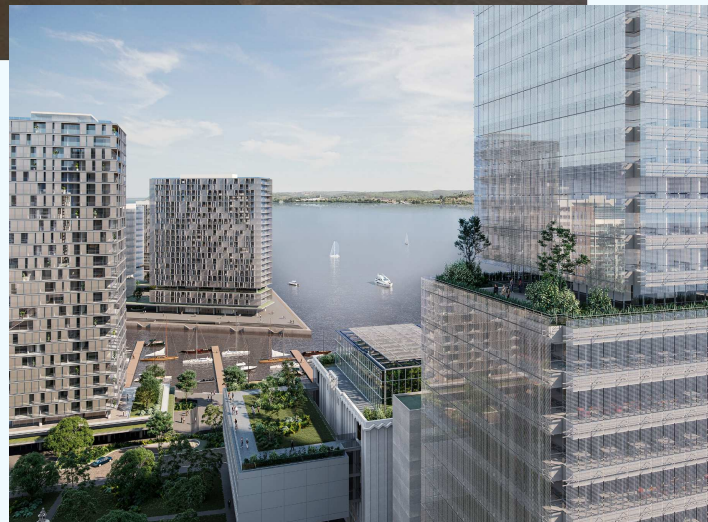


- ✓ Capilaridade Institucional: Atuação em todas as esferas de governo, desde a federal até as prefeituras, garantindo uma abordagem integrada e eficaz.
- ✓ Excelência na Construção de Soluções: Com apoio de Consultores qualificados, são desenvolvidas soluções que contemplam aspectos de engenharia, arquitetura, meio ambiente e modelagem econômica e jurídica.
- ✓ Capacitação Técnica: Expertise na modelagem de PPPs e Políticas Públicas para atração de investimentos Privados.
- ✓ Soluções construídas com critérios de Adaptação Climática e Integração Ambiental e Social.



## 4. Experiências Inovadoras: Cais Mauá RS

O FUTURO  
**ACONTECE**  
COMO **BNDES**





## 4. Experiências Inovadoras: *Masterplan RJ*

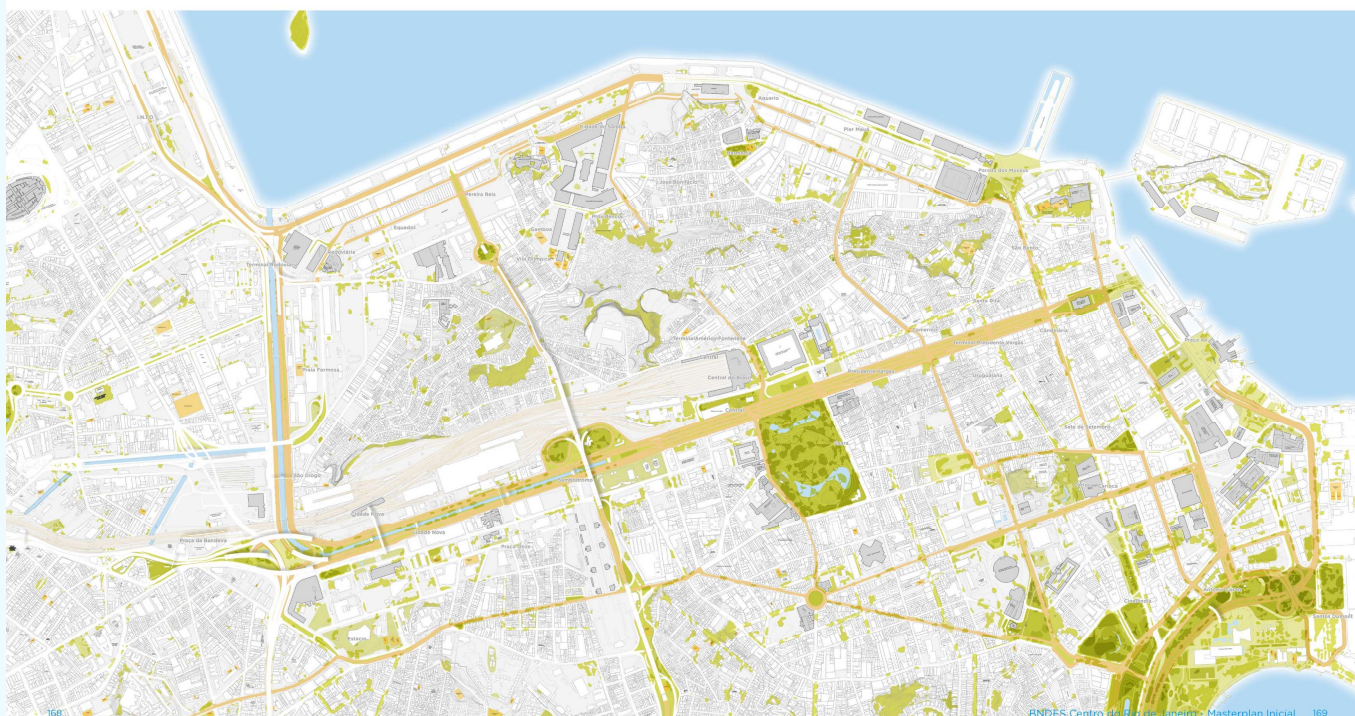
O FUTURO  
**ACONTECE**  
COM O  
**BNDES**

**Centro do Rio  
de hoje é  
quente e cinza**

A VALORIZAÇÃO DA AMBIÊNCIA URBANA É ESSENCIAL PARA  
GERAR VALOR AGREGADO DO ESTOQUE IMOBILIÁRIO

Infraestrutura urbana consolidada nos anos anteriores oferece uma plataforma robusta.  
Agora precisamos trabalhar no ajuste fino para criar uma ambiência agradável através de

- Conforto térmico dos espaços
- Calçadas e espaços públicos arborizados
- Atividades ao ar livre para gerar segurança



## 4. Experiências Inovadoras: *Masterplan RJ*

O FUTURO  
**ACONTECE**  
COM O **BNDES**

**Centro do futuro é verde, habitável e atraente**

COM BAIRROS RESIDENCIAIS ANCORADOS PELOS IMÓVEIS PÚBLICOS

Os imóveis públicos oferecem

- Novos empreendimentos residenciais para todos perfis
- Serviços para viabilizar a vida cotidiana no centro
- Financiam reformas no espaço público valorizando o estoque imobiliário

TIPOLOGIAS DE USOS

- Residencial (Com Térreo Comercial)
- Uso Misto (Lazer / Trabalho / Habitação)
- Não Residencial (Comercial / Escritório)
- Institucional (Educacional / Saúde / Governamental)
- Áreas com Potencial de expansão residencial
- Cicloviás

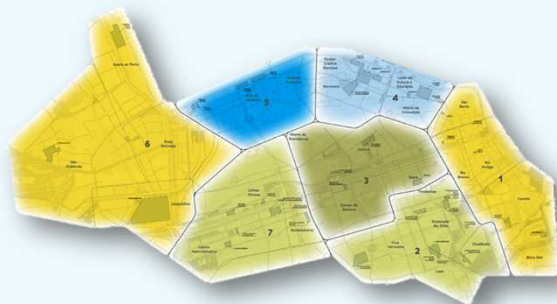




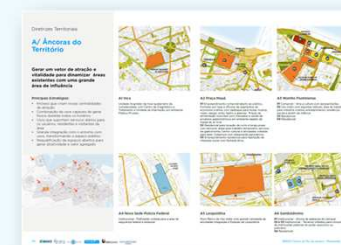
## 4. Experiências Inovadoras: *Masterplan RJ*

O FUTURO  
**ACONTECE**  
COM O **BNDES**

### Masterplan do Centro do Rio de Janeiro Propostas para o Espaço Público



### Masterplan do Centro do Rio de Janeiro Propostas para os Imóveis Públicos



## 4. Experiências Inovadoras: *Masterplan RJ*

O FUTURO  
**ACONTECE**  
COMO **BNDES**





## 4. Experiências Inovadoras: Pequena África RJ

O FUTURO  
**ACONTECE**  
COM O  
**BNDES**



## 4. Experiências Inovadoras: Pequena África RJ

O FUTURO  
**ACONTECE**  
COMO **BNDES**





## 4. Experiências Inovadoras: Avenida Guararapes - Recife

O FUTURO  
**ACONTECE**  
COMO **BNDES**

### Av. Guararapes

- Símbolo de transformação e esperança
- Moradia, trabalho, lazer, educação e saúde se entrelaçam em harmonia;
- Redesenho do perfil viário;
- Retorno da passagem de carros – garantir acesso às atividades previstas;
- Sombra e biofilia;
- Áreas de permanência;
- Iluminação cênica.

### Vias compartilhadas

- Prioridade do pedestre, passagem de bicicletas, automóveis, serviços emergenciais e de carga e descarga;
- Manutenção e renovação de imóveis;
- Identidade do bairro;
- Incentivo e viabilidade econômica;
- Ativação das fachadas ativas;





# Obrigado!

Flavio Papelbaum, CFA

Chefe do Departamento de Estruturação de  
Soluções Imobiliárias e Requalificação Urbana

[flavio.papelbaum@bndes.gov.br](mailto:flavio.papelbaum@bndes.gov.br)

