

Bairro Novo Case Jardins Mangueiral

Secovi 13/12/2011

A Organização Odebrecht

Com raízes no Brasil, a Organização tem 65 anos de história e presença em mais de 25 países, estabelecida sob uma Cultura Corporativa única e presente, embasada pela Tecnologia Empresarial Odebrecht (TEO)



- Líder em Engenharia & Construção na América Latina, com presença significativa na África



- Líder em Resinas Termoplásticas na América Latina e 8ª maior produtora de resinas no mundo



- ✓ Consolidando-se como a líder na produção de etanol e cogeração de energia elétrica a partir da biomassa no Brasil



- Principal promotor (“sponsor”) de investimentos em Transporte, Logística e Energia na América Latina



- Provedor de soluções integradas para a indústria de Óleo e Gás, preparado para ser um player relevante no pré-sal brasileiro



- Maior operador privado no segmento de Água e Esgoto e Tratamento de Resíduos no Brasil



- ✓ Consolidando-se como um dos líderes em Empreendimentos Imobiliários no Brasil, com foco em soluções seletivas para empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais e no crescente mercado de baixa renda

ODEBRECHT DESTAQUES FINANCEIROS 2010

- RECEITA BRUTA US\$ 32,3 bn
- EBITDA US\$ 3,7 bn
- ATIVOS TOTAIS US\$ 45,0 bn

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO

ODEBRECHT
CNO Brasil

ODEBRECHT
INTERNATIONAL

ODEBRECHT
Engenharia Industrial

IMOBILIÁRIO

OR
ODEBRECHT
REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Sócio: Gávea Investimentos (14,5%)

BAIRRO NOVO

INVESTIMENTOS EM CONCESSÕES E PPPs

Geração de Energia

ODEBRECHT
Energia

Transporte & Logística

ODEBRECHT
TRANSPORT

Sócio: FI FGTS (30%)

Saneamento & Meio ambiente

foz
DO BRASIL

Sócio: FI FGTS (26,5%)

Arenas & Am. Latina

ODEBRECHT
PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS

OUTROS SETORES

Petroquímica

Braskem

Sócio: Petrobras (36%)

Óleo & Gas

OOG
ODEBRECHT
OIL & GAS

Sócio: Temasek (14,3%)

Etanol

ETH
Bioenergia

Sócio: BNDES, Tarpon, Ashmore (35%)

Defesa

ODEBRECHT
Defesa e Tecnologia

31 anos de
Internacionalização

Presença em
mais de 25 países



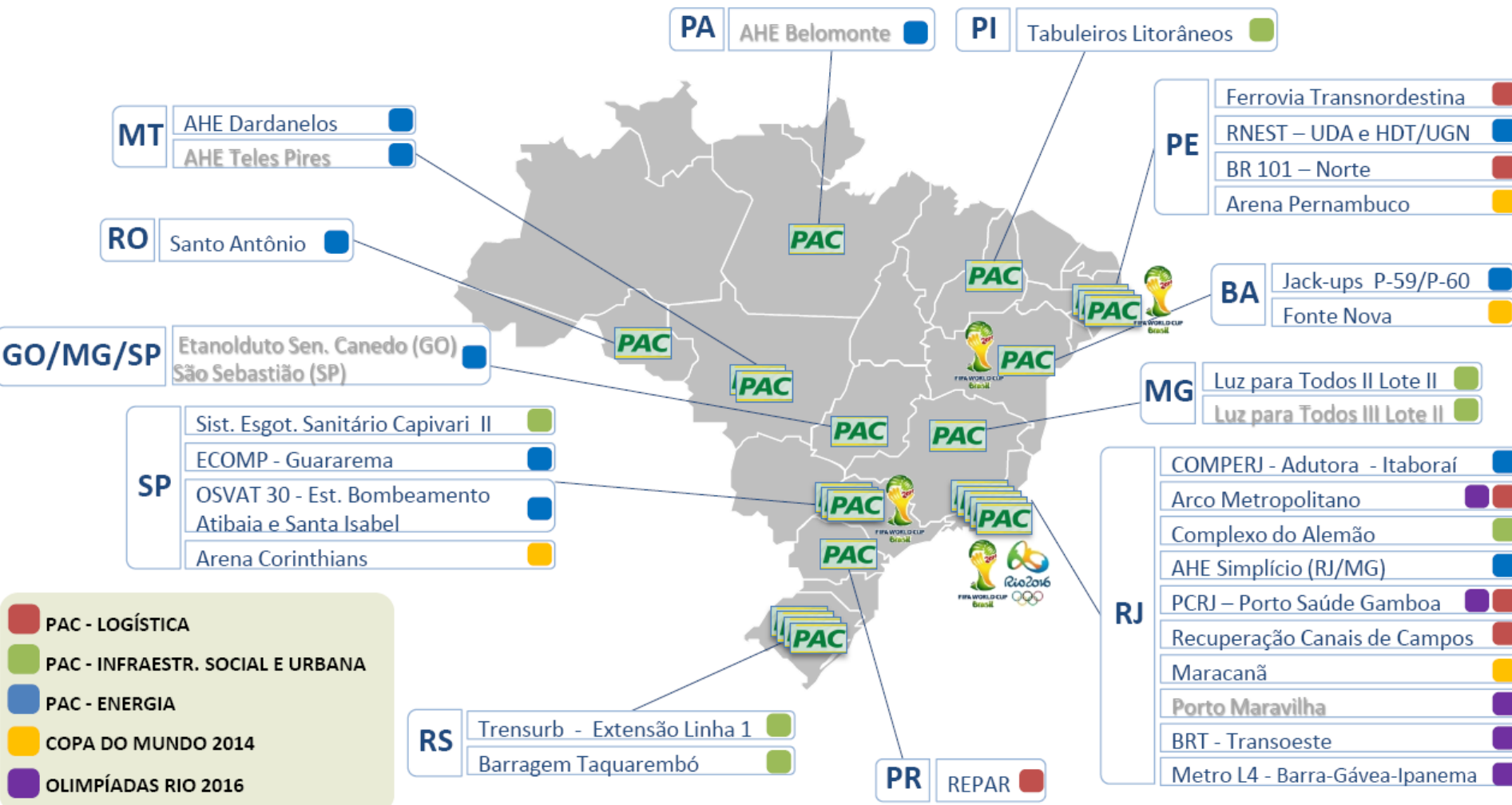
ODEBRECHT
Engenharia e Construção

PRINCIPAIS CONTRATOS	VALOR (US\$ MM)
Metros Venezuela	3.989
Ampliação Gasoducto Argentina	2.662
III Ponte Orinoco	2.584
Aeroporto Miami	1.923
TGV Portugal	1.873
Diluvio El Palmar	1.824
Metro Panamá	1.452
Rota do Sol II – Colômbia	1.344
Aeroporto Tripoli	1.331
Ilrsa Sur Tramo 2 y 3 – Peru	1.288
Tocoma	1.287
Hidrelétrica Chaglla	908

✓ 26 Obras Concluídas – R\$ 10,5bi

✓ 31 Contratos + + em andamento / conquistados – R\$ 51,9 bi

Contratos em andamento / Conquistados



No Imobiliário, atuamos com diversificação

Bairros Planejados



BAIRRO NOVO JARDIM MANGUEIRAL/DF
VGV: R\$ 925 MM

Residencial



BRISAS DO LAGO/DF VGV: R\$ 220 MM
MURANO/RJ VGV: R\$ 251 MM
VALE DO LOIRE/BA VGV: R\$ 146 MM

Soluções
Imobiliárias
Integradas

Residencial
Baixa Renda

Residencial
Média-Alta e
Alta Renda

Salas Comerciais e
Lajes Corporativas

Mixed-Use



MUNDO PLAZA/BA VGV: R\$ 208 MM
ALPHA SQUARE/SP VGV: R\$ 410 MM
BOULEVARD SIDE/BA VGV: R\$ 170 MM



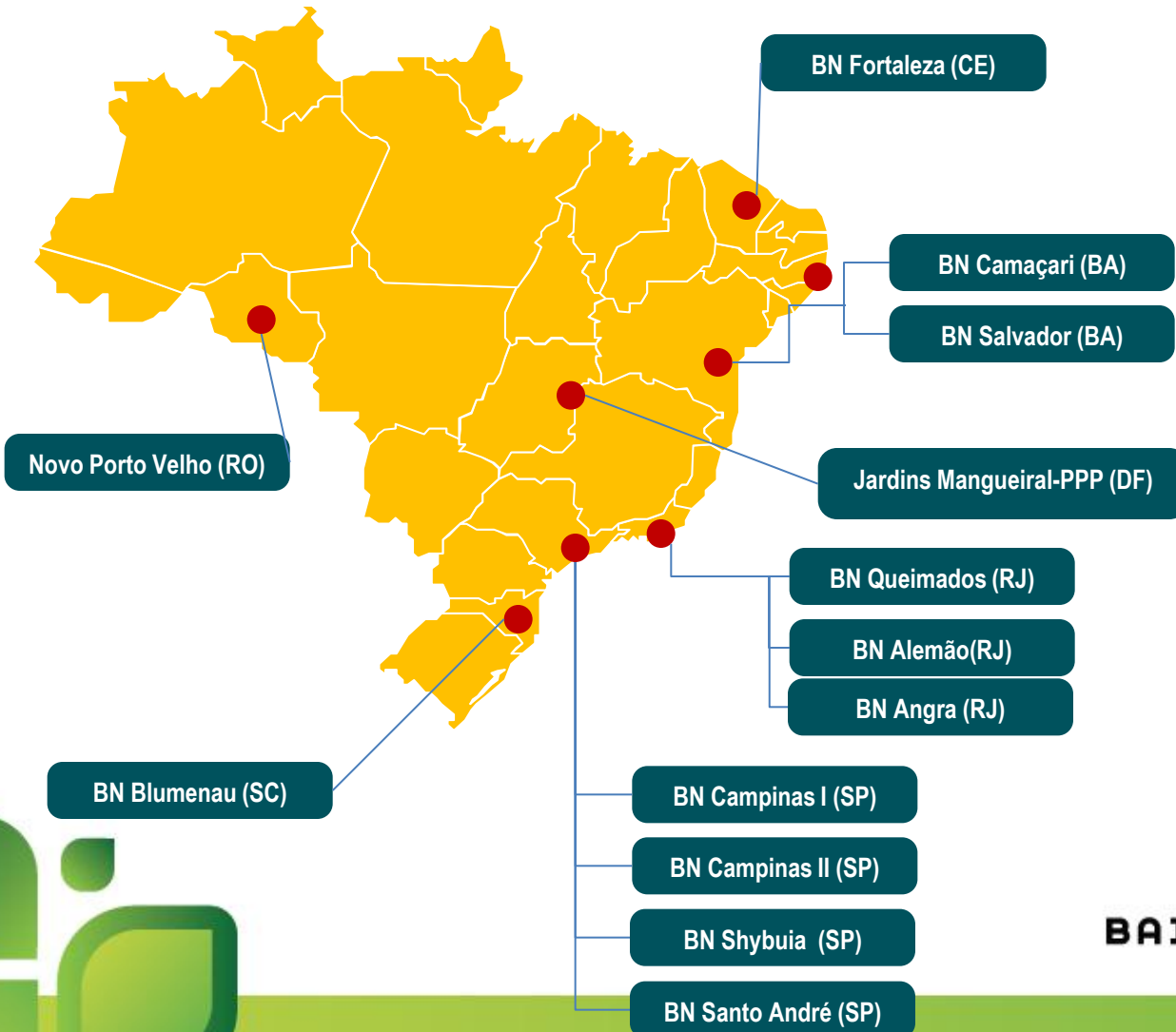
BONNAIRE/SP VGV: R\$ 265 MM
ITOWER/SP VGV: R\$ 223 MM
DIMENSION/RJ VGV: R\$ 238 MM



SEDE AES/SP VGV: R\$ 150 MM
ODEBRECHT/SP VGV: R\$ 320 MM
SEDE GLOBO/DF VGV: R\$ 80 MM

A Bairro Novo em sua curta trajetória já lançou mais de 21.000 Unidades e entregou mais de 6.700 Unidades

Empreendimentos Bairro Novo



Projetos em produção:

MCMV :	11.798 UH
PPP:	8.000 UH
Projetos Especiais:	1.264 UH

Linhas de Atuação

Projetos especiais de
Prestação de Serviço

Parcerias Público-
Privadas (PPP)



Incorporação Imobiliária

Linhas de Atuação



- ❏ Construção e incorporação de bairros para famílias com **renda mensal de 3 a 15 salários mínimos.**
- ❏ Bairros planejados e Verticais Urbanos.
- ❏ Projetos em Camaçari (BA), Porto Velho (RO), Fortaleza (CE) e Campinas

Linhas de Atuação

Déficit Habitacional por Faixa de Renda



- ❖ Construção de bairros para o Faixa 1 do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, do Governo Federal, negociados diretamente com a Caixa Econômica Federal
- ❖ Reurbanização de favelas e obras emergenciais contratadas pelos Governos Estaduais ou Município, em sinergia com *Odebrecht Infraestrutura*

Linhas de Atuação

Déficit Habitacional por Faixa de Renda



- Com a PPP, o Bairro Novo realiza fortes investimentos em infraestrutura com a marca **Odebrecht** e atrai **contrapartidas do poder público**
- Foco em um público mais amplo, de renda **familiar mensal de 0 a 15 salários mínimos**.
- Lançado em 2009, em Brasília, o empreendimento Jardins Mangueiral, primeira PPP habitacional do País.



Jardins Mangueiral

Bairro Novo - Brasília



O Cliente – Parceiro Público



**GOVERNO DO
DISTRITO FEDERAL**

GOVERNADOR:
AGNELO QUEIROZ
PT



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
e Habitação

**SEDHAB – SEC.
DES. URBANO E
HABITAÇÃO**

SECRETÁRIO:
GERALDO MAGELA
PT

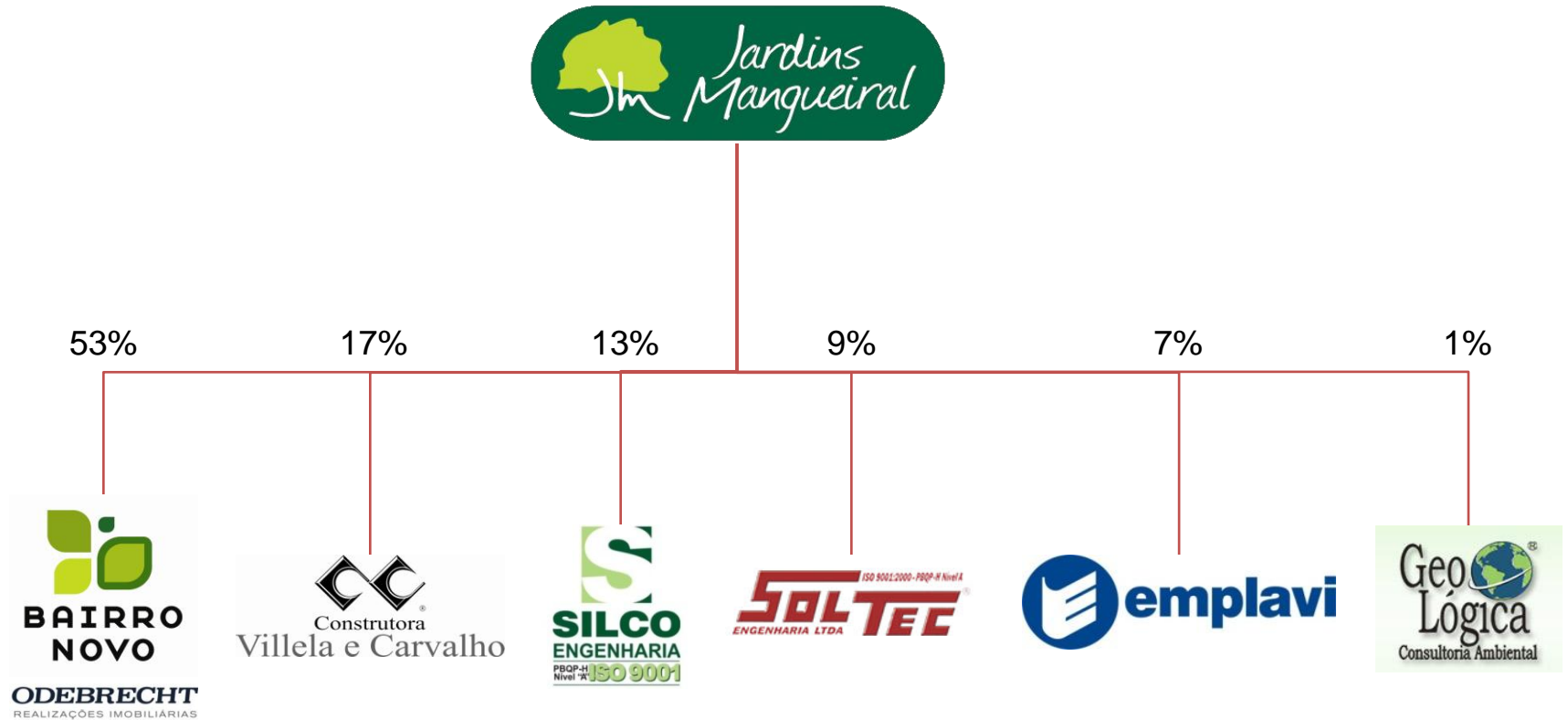


CODHAB
Governo do Distrito Federal

**CODHAB – CIA.
DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL DO DF**

PRESIDENTE:
EDSON MONTEIRO
EX VP BANCO BRASIL

Parceiro Privado



O Contrato

OBJETO

- Implantação e gestão de Empreendimento, que engloba as Obras de construção de Unidades Domiciliares Econômicas, a execução de Infra-estrutura Urbana e de Áreas Verdes, e a prestação de Serviços de Operação e Manutenção.

VALOR E PRAZO DO CONTRATO

- Valor do Contrato: R\$ 1,05 Bi
- Prazo: 5 anos
- Data da Assinatura: 25 / 03 / 2009
- Início das Obras: 10 / 09 / 2009

REMUNERAÇÃO

- 3 contraprestações públicas, sendo 1 pecuniária e 2 não pecuniárias:
 1. Pecuniária (ART.6º, I): Pagamento mensal de R\$208.650 pela prestação do serviço de Manutenção;
 2. Não Pecuniárias:
 - Cessão de Direitos (ART.6º, III): exploração econômica do empreendimento;
 - Terreno (ART.6º, IV): transferência da propriedade das áreas comerciais à SPE;

O Contrato

Atividades atribuídas ao Parceiro Público

1. Doação do terreno ao Adquirente;
2. Fornecer a lista de cadastro dos interessados conforme critérios estabelecidos na Lei 3.877;
3. Remuneração do Parceiro Privado através das 3 Contra-prestações;

Atividades atribuídas ao Privado

1. Parcelamento do solo;
2. Incorporação;
3. Execução de todas as obras de Infra-estrutura para o Bairro, incluindo a urbanização das áreas destinadas aos Equipamentos Comunitários (escolas, creches, postos policiais, postos de saúde, clubes, etc);
4. Construção de Unidades Habitacionais;
5. Comercialização das unidades, conforme critérios estabelecidos pela CODHAB;
6. Viabilização de financiamento para aquisição das unidades pelos mutuários;
7. Gestão e Conservação do Empreendimento Imobiliário, incluindo:
 - Manutenção do Sistema Viário;
 - Manutenção das Áreas verdes (praças e parques);
 - Serviços de limpeza urbana (varrição);

O Contrato

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO TERRENO DA CODHAB

- O Empreendimento será implantado em um Terreno de Propriedade da CODHAB, o qual será transferido diretamente aos Adquirentes, quando da entrega das unidades prontas.

PÚBLICO ALVO

- Pessoas cadastradas na Lista da CODHAB;
- Público em Geral, desde que atenda aos requisitos da Lei 3.877 e no caso de demanda insuficiente na Lista da CODHAB

LIMITES DE PREÇO E CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO

- As Unidades devem respeitar os seguintes limites de preço para comercialização:
 - Aptos 2 Quartos – R\$ 100.178,71
 - Casas 2 Quartos – R\$ 113.083,14
 - Casas de 3 Quartos – R\$ 135.209,82
- O valor da Contra-prestação referente aos Serviço de Manutenção não deverá ser superior a R\$ 208.650,00 mensais.
- As unidades podem ser 100% financiadas, com o início do pagamento após a entrega das chaves.

Localização

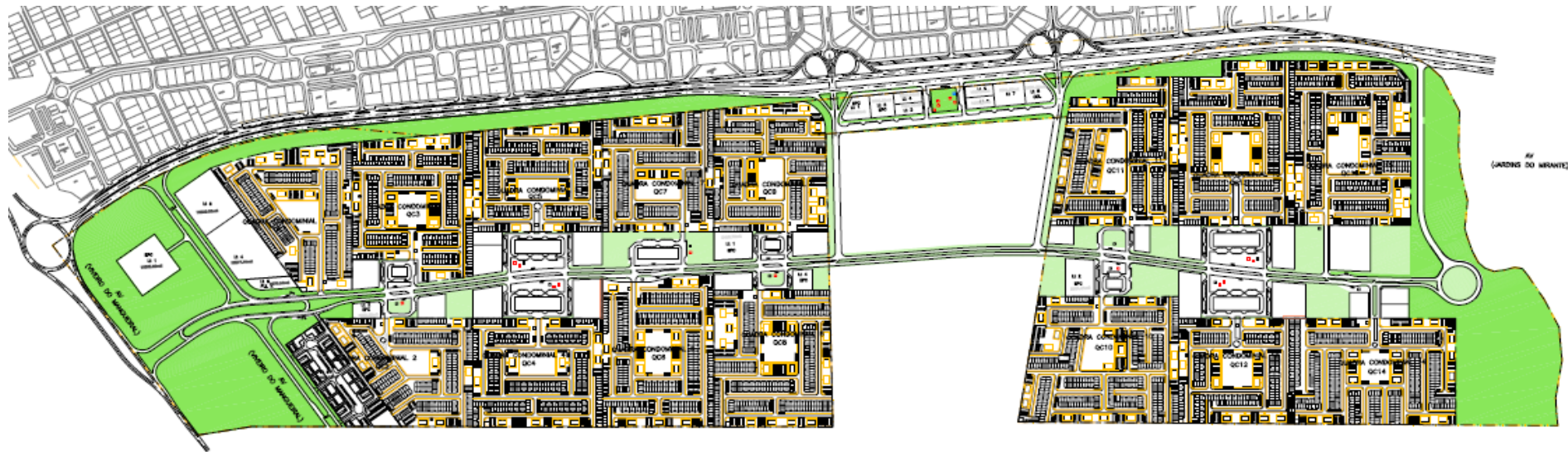


BAIRRO  NOVO

SEU CORRETOR
ODEBRECHT
REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS

O Projeto

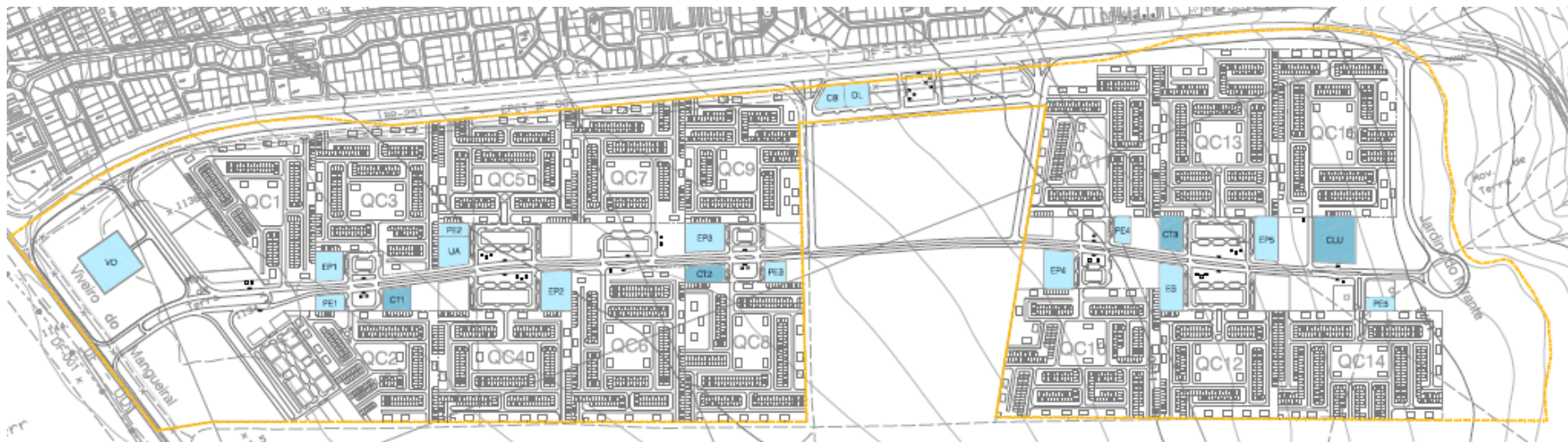
Implantação



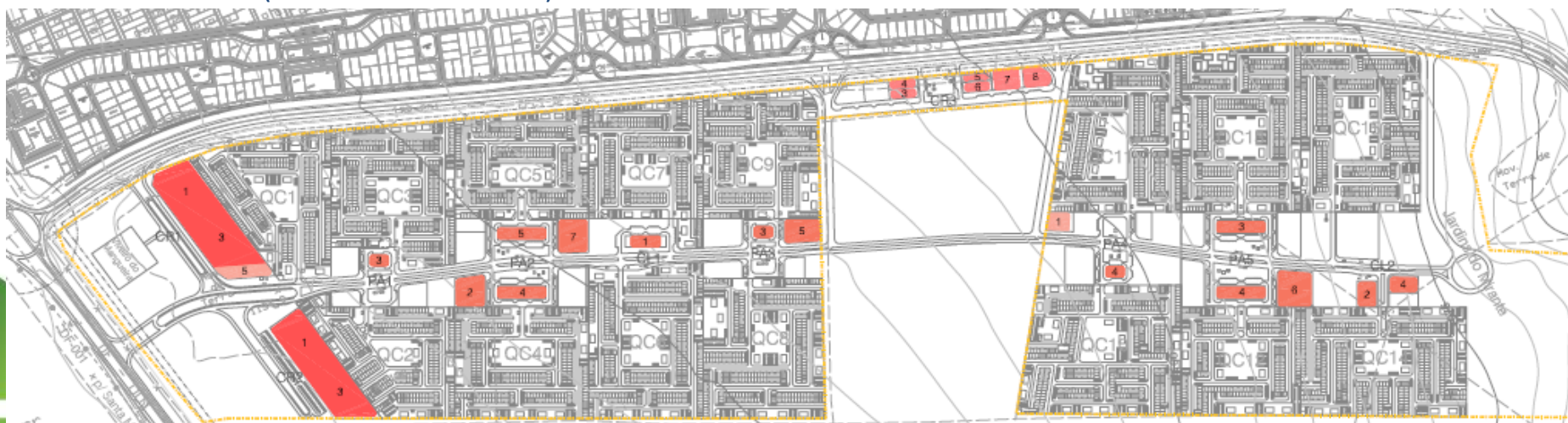
- **Área do Terreno:** 200,11 hectares (2 milhões de m²)
 - **Quantidades de Unidades:** 8.000, sendo:
 - 3.198 casas de 3 quartos com 68 m²;
 - 1.602 casas de 2 quartos com 53 m²;
 - 3.200 apartamentos de 2 quartos com 44 m²;
- O empreendimento é dividido em 15 condomínios, com aproximadamente 500 unidades.

O Projeto

Áreas para EPC (Equipamento Público Comunitário)



Áreas Comerciais (108.000 m² - 26 lotes)



O Projeto

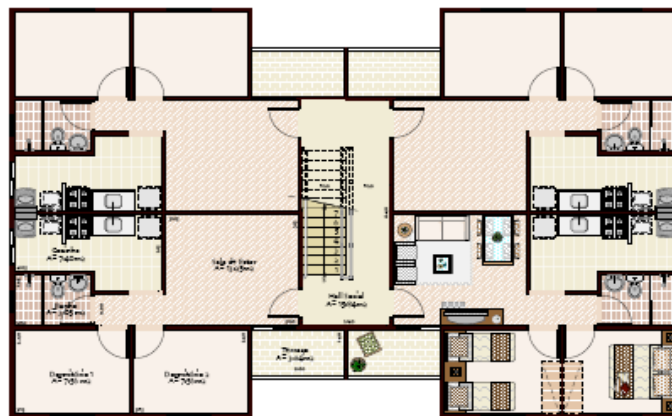
Apartamentos de 2 Quartos – 44 m²



Perspectiva



Foto da Obra



Planta

O Projeto

Casas de 2 Quartos – 53 m²



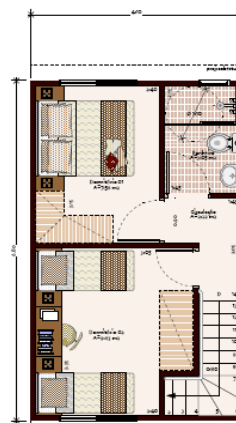
Perspectiva



Foto da Obra



Planta Pavto. Térreo



Planta Pavto. Superior

Planta

O Projeto

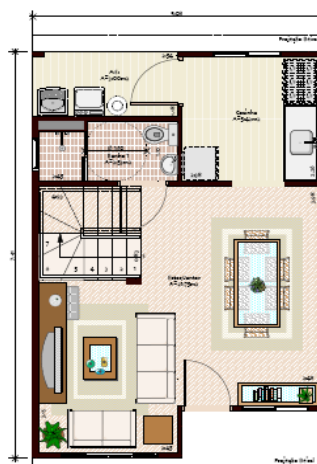
Casas de 3 Quartos – 68 m²



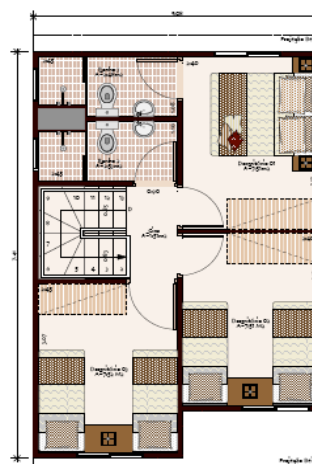
Perspectiva



Foto da Obra



Planta Pavto Inferior



Planta Pavto Superior

Planta

Metodologia – Paredes de Concreto

- ❏ Processo **racionalizado**
- ❏ **Velocidade** na execução
- ❏ Sistema **monoportável**, sem necessidade de guias ou guindastes
- ❏ Armação com **telas eletro-soldadas**
- ❏ Instalação elétrica **embutida** nas paredes
- ❏ Estrutura das edificações é também a **vedação interna e de fachada**
- ❏ Paredes **sem revestimento** ou com revestimento de pequena espessura
- ❏ Requer **concreto** com características especiais



Sequência Construtiva



Evolução da Obra

Agosto/2009 – Antes do Início das Obras



Agosto/2010 – 420 Unidades concluídas



Agosto/2011 – 1686 Unidades concluídas



Outubro/2011 – 2310 Unidades concluídas



Vantagens do Sistema

- **Produtividade** elevada
- **Redução** de mão-de-obra
- Formas muito leves e de **fácil manuseio**
- Utilização de **armadura mínima** (33 kg/m³ paredes + lajes)
- **Infra-estrutura** das instalações elétricas **já embutidas**
- **Execução simultânea** da estrutura e vedações (paredes e lajes)
- Dispensa ou **reduz significativamente** a espessura dos revestimentos
- Custo global **competitivo**

Pontos de Atenção

- ▣ Viabilidade econômica depende da **reutilização** continuada das formas e da velocidade de execução
- ▣ **Redução na flexibilidade** de lay-out arquitetônico
- ▣ **Controle tecnológico** rigoroso do concreto
- ▣ **Confiabilidade** no fornecimento do **concreto** é fundamental
- ▣ Requer **conhecimento tecnológico** do processo
- ▣ Necessita de **foco na gestão**, planejamento , custos e controle da produção



BAIRRO  **NOVO**

SEM ANEXO
ODEBRECHT
REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS











OBRIGADO!
marciobranco@odebrecht.com

