



## BAIRRO SUSTENTÁVEL: UMA ALTERNATIVA SUSTENTÁVEL OU ESTRATÉGIA DE MARKETING?

Micaele Dias da Silva<sup>1</sup>

Giovani Manso Ávila<sup>2</sup>

### RESUMO

Diversos produtos, serviços e empreendimentos têm se denominado sustentáveis. Mas como saber o que realmente é sustentável e o que é marketing? Com o intuito de verificar a veracidade da sustentabilidade do bairro Pedra Branca, em Palhoça, Santa Catarina, e auxiliar na formulação de futuros bairros sustentáveis no Brasil, esse artigo busca discutir os conceitos de sustentabilidade, planejamento urbano, tendências do mercado imobiliário, bairros sustentáveis e suas premissas e, ainda, analisar as características do bairro em questão. Para então, a partir de uma comparação entre os parâmetros que determinam o que é um bairro sustentável e os apresentados pelo estudo de caso, chegar a uma conclusão quanto à sustentabilidade do bairro Pedra Branca.

**PALAVRAS-CHAVE:** Sustentabilidade. Marketing. Pedra Branca.

## **SUSTAINABLE NEIGHBORHOOD: A SUSTAINABLE ALTERNATIVE OR AN ADVERTISING STRATEGY**

### ABSTRACT

*Many products, services and enterprises have been labeled as sustainable. But how to know what really is sustainable and what is advertising? In order to verify the truthfulness of the neighborhood of Pedra Branca in Palhoça, Santa Catarina, and also to assist new formulation of future sustainable neighborhoods in Brazil, this article seeks the discussion of the concepts of sustainability, urban planning, real estate market trending, sustainable neighborhoods and its premises and also analyses the characteristics of the mentioned neighborhood. For then, from a comparison between parameters that determinate what is a sustainable neighborhood and those presented in the case studied, achieve a conclusion about the sustainability of Pedra Branca's neighborhood.*

**KEY-WORDS:** Sustainable. Advertising. Pedra Branca.

---

<sup>1</sup> Arquiteta e Urbanista, UFSM, Mestranda em Engenharia Urbana, UFRJ. [micaele.arq@gmail.com](mailto:micaele.arq@gmail.com).

<sup>2</sup> D. Sc. em Engenharia de Transportes, UFRJ. [giovani@ufrj.br](mailto:giovani@ufrj.br).



## **BARRIOS SOSTENIBLES: UNA ALTERNATIVA SOSTENIBLE O ESTRATEGIA DE MARKETING.**

### **RESUMEN**

Muchos productos, servicios y emprendimientos se denominan sostenibles. Pero como saber lo que realmente es sostenibilidad e lo que es marketing? A fin de que se verifique la veracidad de la sostenibilidad del barrio Pedra Branca en Palhoça, Santa Catarina, y auxiliar en la formulación de futuros barrios sostenibles en Brasil, el presente artículo busca examinar los conceptos de sostenibilidad, planificación urbana, tendencias del mercado inmobiliario, barrios sostenibles y sus asunciones y, también, examinar las características del mencionado barrio. Para luego llegar a una conclusión sobre la sostenibilidad del barrio Pedra Branca desde la comparación entre parámetros que determinan lo que es un barrio sostenible y aquellos presentados en el estudio de caso.

**PALABRAS-CLAVE** Sostenibilidad. Marketing. Pedra Branca.

### **1. INTRODUÇÃO**

O termo sustentabilidade tem aparecido constantemente em propagandas e descrição de produtos, ofertas de serviços ou empreendimentos. Exemplo disso são os bairros sustentáveis, definidos como um novo vetor estratégico da sustentabilidade, que visa desenvolver o bairro com usos mistos, reuso de recursos finitos, preocupações ambientais na implantação e execução do bairro, entre outras diretrizes em prol do tripé da sustentabilidade. Mas, esses locais são realmente sustentáveis ou é apenas uma jogada de marketing para vender uma nova tendência de mercado imobiliário?

O estudo, apesar de compreender o conceito internacional de bairro sustentável, delimita-se a discussão para as cidades brasileiras. Onde, através de uma análise do Bairro Pedra Branca na cidade de Palhoça (SC), será verificado se o conceito de bairro sustentável está bem aplicado ou se é mais uma estratégia dos empreendedores imobiliários.

O bairro foi escolhido em função dos prêmios recebidos, FT ULI Sustainable Cities (2008) e XI Bienal de Arquitetura de Buenos Aires. E, ainda por se tratar do único bairro da América do Sul a fazer parte, junto a outros dezesseis empreendimentos do mundo, do Programa de Desenvolvimento do Clima Positivo,



que apoia projetos urbanos que demonstram preocupações com as mudanças climáticas, desenvolvido por Bill Clinton (AECWEB, 2012).

As tendências do mercado imobiliário interferem, e muito, no planejamento urbano, de forma a redesenhar as cidades, modificar os eixos de crescimento e interferir em questões sócio políticas do território urbano. Muitas iniciativas vendidas como solução, ao passar do tempo, tornam-se uma problemática para a cidade, como é o caso dos condomínios fechados que ampliaram os limites urbanos e a segregação social, entre outros malefícios (CALDEIRA, 1997). Por isso salienta-se o estudo quanto à veracidade da sustentabilidade desses novos bairros, a fim de reconhecer os benefícios que trazem para a cidade e para seus moradores.

## 2. SUSTENTABILIDADE

Como foi dito, nos últimos anos a palavra sustentabilidade tem sido usada com grande frequência nos mais diversos setores, construção civil, gestão ambiental e, entre outros, administração de empresas públicas e privadas. Mas o que realmente significa essa palavra? E, por que a preocupação em se rotular sustentável?

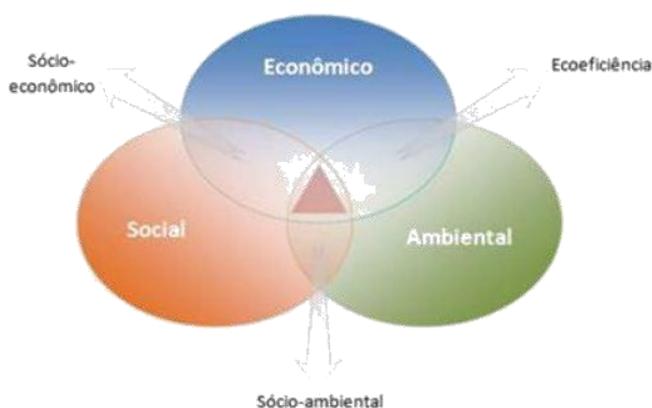
Quanto à primeira questão, de acordo com a origem latina da palavra, denota apoiar, conservar e favorecer (BRASIL SUSTENTÁVEL, 2014). De uma forma geral, é compreendida como “suprir as necessidades da geração presente sem afetar a habilidade das gerações futuras de suprir as suas” (Relatório de Brundtlandt, 1983 *apud* MUDANÇA CLIMÁTICA, 2014). Já sobre a segunda, no ano de 1972 aconteceu em Estocolmo a Conferência das Nações Unidas, o primeiro encontro mundial que objetivou discutir assuntos referentes ao meio ambiente e soluções para a preservação da humanidade, momento em que a palavra sustentabilidade passou a ganhar destaque (BRASIL SUSTENTÁVEL, 2014). Em 1983 foi criada a Comissão Mundial sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento, da ONU, que pretendia avaliar e relatar o que havia acontecido no mundo, referente aos dois temas relacionados no seu título, a partir da conferência de Estocolmo, ficou conhecida como Relatório Brundtlandt (MUDANÇAS CLIMÁTICAS, 2014) e

descreveu a definição de sustentabilidade citada anteriormente. Foi durante a ECO 92, Conferência sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento realizada no Rio de Janeiro em 1992, que o conceito de sustentabilidade ganhou importância no Brasil.

Voltando ao significado de sustentabilidade, relaciona-se ao equilíbrio e bem estar da sociedade e do meio em que vive, ou seja, a capacidade de viver e se manter sem causar impacto ao ambiente, e, se gerar, encontrar um meio de reverter a situação, com a utilização racional dos recursos naturais e reaproveitamento desses, de forma que não haja ônus para as futuras gerações.

A sustentabilidade baseia-se em um tripé: econômico, ambiental e social. No qual o econômico refere-se a um menor gasto financeiro para a execução da atividade; o ambiental, a amenizar ou compensar os impactos negativos gerados ao meio ambiente em função das atividades nele desenvolvidas; e o social, a buscar benefícios para a sociedade como um todo, com distribuição de bens e serviços, infraestrutura técnica e social, com intuito de gerar uma melhor qualidade de vida para todos os cidadãos. A Figura 1 mostra os pontos em que os pilares da sustentabilidade se relacionam, entre o econômico e o ambiental, entre o ambiental e o social e entre o social e o econômico e no centro, na união dos três, é onde encontra-se a sustentabilidade, que aborda as temáticas de forma equilibrada.

**Figura 1: Os três pilares da sustentabilidade**



Fonte: Sustentável, 2013.

No tripé estão contidos os **aspectos econômicos, ambientais e sociais**, que devem interagir, de forma holística, para satisfazer o conceito. Sem



estes três pilares a sustentabilidade não se sustenta. Ainda são discutidos novos pilares, como a questão cultural, tecnológica, para complementar a sustentação da questão como um todo (LASSU, 2014).

### 3. PLANEJAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

A Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento entende que para alcançar um planejamento urbano sustentável é indispensável reconhecer os recursos finitos e compreender a diferença entre desenvolvimento e crescimento econômico. Pois, para preservar os recursos naturais é necessário conhecê-los e para haver um desenvolvimento sustentável deve atender as necessidades da população atual, sem prejudicar as futuras, o que nem sempre ocorre quando há crescimento econômico (WWF, 2014).

É pertinente ressaltar, ainda, que os países em desenvolvimento não devem se embasar nos padrões dos países do hemisfério norte, pois por mais que eles “possuam apenas um quinto da população do planeta, eles detêm quatro quintos dos rendimentos mundiais e consomem 70% da energia, 75% dos metais e 85% da produção de madeira mundial” (WWF, 2014). Portanto é necessário encontrar um planejamento que seja adequado à realidade atual e que proporcione equilíbrio entre as três dimensões do desenvolvimento sustentável, apresentados na Figura 1.

### 4. ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA, TENDÊNCIAS DO MERCADO E O DESENHO URBANO

Especulação imobiliária deriva [...] da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural e a disputa entre atividades e pessoas por dada localização. [...] Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outros mais valorizados. Por isso são atividades mais dinâmicas que se instalam nessas áreas privilegiadas; quanto aos lugares de residências, a lógica é a mesma com as pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda” (SANTOS, 1993, p.93).



Dessa forma a especulação gera a segregação no espaço urbano, pois alguns ficam impossibilitados de morar em determinadas regiões e o crescimento indesejado e desordenado da cidade. Gonçalves acredita que a especulação influencia nas decisões governamentais, pois o investimento, muitas vezes, ocorre em locais de interesse dos empreendedores e não com intuito de cumprir a função social da cidade. Os vazios urbanos, em função da espera da valorização do terreno, geram a necessidade da urbe se espriar, o que agrava os problemas de infraestrutura técnica e social (2010).

A necessidade por moradias combinada com os abusivos valores das construções centrais impulsionam o aparecimento de assentamentos precários e irregulares, ou em áreas de risco ou distante da cidade formal, e a ampliação territorial da cidade para regiões sem infraestrutura básica. De tal forma que, onde o município está preparado para receber uma maior concentração populacional, essa demora a ocorrer, enquanto áreas onde não eram prevista ocupações ficam densificadas.

A partir da década de 90, de acordo com Teresa Caldeira, as diferentes classes sociais passaram a morar mais próximos, no entanto enclaves foram criados para demarcar o território de cada um. Nesse momento, os condomínios fechados ganharam destaque no Brasil, tornaram-se sonho de consumo das classes mais abastadas, sendo a nova tendência de moradia. Conforme Caldeira, “esses espaços encontram no medo da violência [...] justificativas e vêm atraindo cada vez mais aqueles que preferem abandonar a tradicional esfera pública das ruas para os pobres, os ‘marginais’ e os sem-teto” (1997, p.155) e ressalta que espaços fortificados geram cidades fragmentadas. Fragmentação essa espacial e social, pois reforça a diferença dos que se encontram dentro dos muros e dos que estão fora, visto que os condomínios tendem a ser ambientes socialmente homogêneos. Locais onde há heterogeneidade de raças e classes são vistos como inseguros, assim a relação com a cidade passa a ser de evitação e as vias públicas servem apenas para circulação, geralmente dentro de seus veículos particulares, pois as calçadas e o transporte público são para as classes inferiores. As ruas deixam de ser espaços de sociabilidade (CALDEIRA, 1997, p.164). Além de ser mais uma premissa da



distinção social, o automóvel é necessário para o deslocamento, porque os condomínios localizam-se distante das ofertas de trabalhos e serviços, e muitas vezes não são atendidas por transporte público. Esse afastamento implica na ampliação dos limites da cidade, fazendo com que haja a necessidade de expandir o atendimento de serviços de infraestrutura básica, o que proporciona o aumento do valor dessas ofertas, pois para chegar até o local do condomínio passa por vazios urbanos. Conclui-se que as tendências do mercado imobiliário geram influências sociais e urbanísticas negativas, em função, principalmente, da segregação, negação aos espaços públicos e da necessidade de estender as redes de serviços básicos.

## **5. NEW URBANISM**

O *New Urbanism* é o movimento de arquitetura e urbanismo mais influente nos Estados Unidos da América desde o Movimento Moderno e prevê uma nova estruturação da cidade, na qual essa aparece mais compacta e com usos mistos, facilitando tanto os deslocamentos por modos não motorizados, quanto o encontro de pessoas e o senso de comunidade. Surge como uma resposta ao desenho das cidades norte americanas que apresentavam subúrbios distantes, separação das funções e dependência do automóvel (NEW URBANISM, 2014).

Sugere uma maior preocupação com o desenho urbano e paisagístico, onde os múltiplos usos e funções encontrados nos bairros geram centros – que oferecem serviços básicos: saúde, educação, mercados, etc. – que reduzem a dependência do centro principal. No entanto, são ligados ao centro maior, de atividades, especializadas por um transporte coletivo eficiente. Assim, reduzem os gastos de energia e a emissão de gás carbônico, proporcionam uma escala mais humana à urbe e uma infraestrutura técnica e social mais acessível.

Além dessas diretrizes, a carta do *New Urbanism* descreve princípios como: identidade das pessoas com o bairro para apropriação e manutenção do espaço; rede interligada de vias para reduzir as distâncias e formar conectores regionais; variedade de tipologia e preços das habitações, a fim de integrar pessoas de



diversas classes, idades e raças; e corredores de trânsito para organizar a estrutura urbana; e prescrever densidades adequadas. Quanto aos projetos, prevê conexão entre as edificações, a revitalização dos espaços, a garantia da escala humana, facilitar o censo de localização e adequar o desenho da edificação com o clima, a topografia, a história e a prática de construir. O vigésimo sétimo e último princípio da carta diz “A preservação e renovação de edifícios históricos, áreas urbanas significativas e espaços verdes garantem a continuidade e evolução da sociedade urbana.” (RIBEIRO, 2009).

## 5.1 Bairro Sustentável

Os bairros sustentáveis são vistos como um novo paradigma de desenvolvimento urbano, o qual almeja articular diversos usos em um mesmo loteamento, de forma a desenvolvê-lo estrategicamente e sustentavelmente. Considera-se um projeto ambicioso, porém exequível e seguem princípios do *New Urbanism*.

Outras características necessárias para considerar um bairro sustentável são: reaproveitamento de água, fontes alternativas de energia, iluminação eficiente, reciclagem de resíduos, tanto no bairro, como nas edificações. As construções devem utilizar materiais recicláveis ou, no caso de serem novos, certificados e que estejam disponíveis nas proximidades de onde ocorre a obra, a fim de garantir a procedência dos materiais e de reduzir os deslocamentos – uso de materiais e tecnologias ambientalmente amigáveis (INVERDE, 2014). O projeto deve prever eficiência energética, conforto térmico e acústico e ter um planejamento com prazos coerentes, assim como a devida gestão dos resíduos gerados pela obra.

Os benefícios pretendidos pelo bairro sustentável são diversos e englobam o tripé da sustentabilidade. Pois preveem melhoria da qualidade do ar, maior eficiência energética e hídrica, preservação ambiental e de mananciais, questões relacionadas ao meio ambiente; quanto ao social, maior interação entre a população, espaços de lazer e convivência, oportunidades distribuídas pelo bairro de forma equilibrada e atendendo as diversas classes sociais; e a necessidade de garantir todas as premissas acima descritas sem valores exorbitantes, com material, mão de obra e

tecnologia, preferencialmente, local, o que gera empregos e distribuição de renda na urbe e o aquecimento das atividades econômicas, representam o setor econômico. E, ainda, a melhoria da qualidade dos deslocamentos, em virtude da priorização de percursos a pé, de bicicletas ou skates e através do transporte público, que provoca a redução de congestionamentos, poluição e ilhas de calor, a ampliação da atratividade do bairro e a motivação para a continuidade da implantação desse conceito.

## 5.2 Pedra Branca – A ideia

O empreendimento de 1.500.000 m<sup>2</sup> está localizado cerca de cinco quilômetros do centro da cidade de Palhoça/SC e dezoito do de Florianópolis (Figura 2), capital do estado com grande concentração de oportunidades de trabalho, serviços, estudo e lazer. Foi idealizado, no ano de 1997, através de uma parceria da UNISUL e do proprietário do terreno.

**Figura 2: Localização do bairro Pedra Branca.**



Fonte: Ribeiro, 2009.

Segundo Ribeiro o que incentivou a criação do bairro foi o avanço do mercado imobiliário de Florianópolis para a região metropolitana, que verticalizou a cidade de Palhoça para acomodar a nova demanda, o intuito do bairro é chegar a 30 mil moradores. Inicialmente o loteamento seguia os preceitos do modernismo (figura

3), a partir de 2004 começou as consultorias para a elaboração de um bairro que seguisse o conceito do *New Urbanism*, sendo que o projeto começou, efetivamente no ano de 2006 (2009).

Os 10 princípios norteadores do empreendimento Pedra Branca são: 1 morar, trabalhar, estudar e se divertir num mesmo lugar; 2 prioridade ao pedestre; 3 uso misto e complementariedade; 4 diversidade de moradores; 5 senso de comunidade; 6 densidade equilibrada; 7 sustentabilidade e alta performance do ambiente construído; 8 espaços públicos atraentes e seguros; 9 harmonia entre natureza e amenidades urbanas; 10 conectividade e integração regional.

**Figura 3: Zoneamento do Pedra Branca**



Fonte: Ribeiro, 2009.

Pedra Branca é um bairro, dentro dele há vinte quadras que seguem as diretrizes acima citadas. Essas que serão analisadas a seguir.

### 5.3 Pedra Branca – O projetado

A análise feita será a partir das dez diretrizes anteriormente citadas. Serão consideradas as vinte quadras que foram planejadas a partir do conceito do *New Urbanism*.

O primeiro – morar, trabalhar, estudar e se divertir em um mesmo lugar – e o terceiro – uso misto e complementar – se relacionam, visto que para realizar diversas atividades em um mesmo local é necessário a variação de uso do solo, portanto serão observados juntamente. A figura 4 mostra o zoneamento previsto e as construções existentes atualmente na área.

**Figura 4: Zoneamento das 20 quadras e existente**



Fonte: Ribeiro, 2009 e Google Earth, 2014.

É possível verificar que o desenho urbano está pronto, no entanto as edificações ainda estão em fase projetual. No zoneamento percebe-se os usos variados, de centro de convenções até cervejaria, porém a possibilidade desses serviços e comércios suprirem e enquadrarem-se aos anseios profissionais dos moradores é pequena, pode atender a uma pequena parcela, mas a maioria realizará deslocamentos para fora do bairro diariamente. De forma que o primeiro princípio é muito mais um *slogan* do que uma diretriz e o terceiro, para ser

elaborado, necessita de incentivos e garantia de mercado na região, portanto os planejadores e arquitetos tem como viabilizar a implantação do uso misto.

Quanto ao segundo, prioridade do pedestre, a figura 5 mostra que há calçadas com um bom gabarito, iluminação, arborização e faixa para ciclos. Todavia, a vegetação não sombreia o passeio, há estacionamento nos dois lado da via e na ciclo faixa a sinalização é inadequada. A realidade de Pedra Branca exibe uma via como na maioria das cidades, onde os veículos motorizados são os protagonistas.

**Figura 5: Rua da Universidade, próximo à Rua Tom Jobim.**

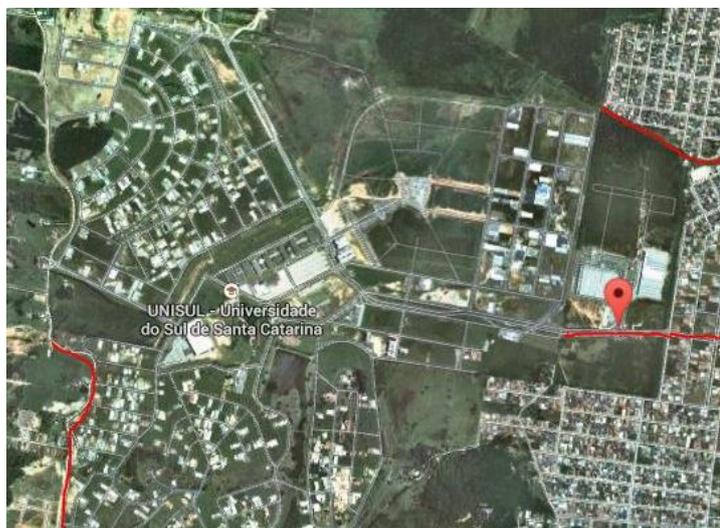


Fonte: Google Street View, 2014.

Para analisar a diretriz de diversidade de moradores, foi pesquisado o valor dos imóveis na região, no qual o apartamento de menor valor encontrado possui 35m<sup>2</sup> e custa 100 mil reais – um quarto e sem vaga de estacionamento. Enquanto no topo, há apartamentos de 385m<sup>2</sup> no valor de 1.480.000 reais – cinco quartos e duas vagas (VIVA REAL, 2014). A variação do valor dos imóveis é grande, de 2.857,14 reais a 3.844,15 o valor do metro quadrado, assim como a tipologia altera. Mas o valor ainda é muito elevado para alcançar diferentes classes sociais, chegando a atingir, apenas, heterogeneidade de faixas etárias, onde solteiros e casais sem filhos da classe A e B residem nos menores imóveis (de apenas um dormitório) e famílias maiores, das mesmas classes, nos de maior valor.

O décimo princípio trata sobre a conectividade e interação regional, pela figura 6 observa-se que há três ligações de Pedra Branca com a cidade, sendo a maioria das vias fechadas para o próprio bairro. O bairro apresenta um desenho bem diferenciado do restante da cidade, em grelha, e poucas conexões, negando a cidade à que pertence.

**Figura 6: Conectividade de Pedra Branca com a cidade**



Fonte: Google Earth, 2014.

Quanto aos demais direcionadores do projeto – senso de comunidade, densidade equilibrada, sustentabilidade e alta performance do ambiente construído, espaços públicos atraentes e seguros e harmonia entre natureza e amenidades urbanas – encontra-se obstáculos para analisá-los, em função da área ainda não estar consolidada, não tem-se parâmetros suficientes. Tendo, apenas, as intenções de projetos e não a realidade do espaço, como o caso da densidade, que é prevista uma adequada, mas dependerá da utilização das edificações para se confirmar. Outra questão que pode ser comentada é sobre o sétimo item, onde há exigências a serem seguidas nas construções do bairro e, portanto, deverá ser atendida de forma satisfatória.

É necessário a consolidação do bairro para fazer uma análise completa das questões sustentáveis e de marketing do Pedra Branca. Com o existente até o momento, foi possível verificar que, de acordo com as premissas estabelecidas pelos planejadores do bairro, o bairro pode vir a contemplar questões como o uso misto, harmonia com a natureza, alta performance do ambiente construído e espaços públicos atraentes, e esta na contramão quando o assunto é a priorização



do pedestre. Já para diversidade dos moradores e conectividade com a região é preciso modificações do desenho urbano e do padrão construtivo.

## CONCLUSÃO

É importante buscar o uso racional dos recursos, sobretudo os finitos e o equilíbrio dos setores social, econômico e ambiental, a fim de beneficiar uma maioria e sem gerar ônus para o meio ambiente nem para as gerações futura. A partir desse pensamento a sustentabilidade ganhou destaque no marketing e na conceituação de produtos e regiões.

O mercado imobiliário tem redirecionado o planejamento urbano, muitas vezes a favor de uma minoria, o que segrega a sociedade e nega a função social da cidade. Questões inversas à sustentabilidade e viabilidade do bom funcionamento urbano.

Com o intuito de reinventar o desenho das urbes americanas, surgiu o *New Urbanism*, com princípios voltados à maior compatibilização dos espaços e integração social. Dessa ideia, no Brasil, começou a difusão dos bairros sustentáveis.

Pedra Branca, o principal exemplo de bairro sustentável brasileiro até o momento, por mais que sua construção ainda não esteja finalizada, foi analisado de acordo com as dez premissas estabelecidas em seu planejamento. Chegou-se a conclusão de que seis podem vir a ser atendidas, são elas: uso misto e complementariedade, depende de ter mercado consumidor e de incentivos por parte do poder público; diversidade de moradores, se houver construções de diferentes padrões, com preço mais baixo e, mais uma vez, investimento do poder público com financiamentos e benefícios à população de baixa renda; senso de comunidade, onde os espaços públicos (oitava diretriz) tem papel fundamental para haver integração e identificação da sociedade com o espaço; densidade demográfica, é preciso incentivar as pessoas a morarem no bairro; sustentabilidade e alta performance do ambiente construído; e espaço público atraente e seguro. Três estão deficitárias e necessitam de modificações no planejamento: prioridade do



pedestre, seria alcançado se a ciclo faixa fosse melhor sinalizada e com mobiliário urbano adequado, as vias mais arborizadas, com menos estacionamentos e com maior atratividade; harmonia entre natureza e amenidades urbanas, hoje apresenta um cenário dividido entre a parte urbanizada e a vegetação, poderia integrar com mais árvores no bairro e parques na natureza; e conectividade e integração regional, o bairro se isola da cidade, a partir da diferença de traçado urbano e da falta de conectividade, é aconselhável mais ligações e uma transição de desenho urbano menos impactante à cidade. O primeiro, morar, trabalhar, estudar e se divertir em um mesmo lugar é muito mais uma estratégia de marketing do que uma premissa de planejamento urbano.

Ou seja, dentre as diretrizes estabelecidas, a maioria está contemplada, sendo quatro delas, até o momento, apenas propaganda para auxiliar nas vendas. Visto isso, é possível concluir que houve real preocupação com a sustentabilidade e apresentar possíveis modificações para o planejamento de futuros bairros.

## REFERÊNCIAS

AECWEB. **Pedra Branca: da fazenda ao bairro sustentável**. 2012. Disponível em: <[http://www.aecweb.com.br/cont/m/rev/pedra-branca-da-fazenda-ao-bairro-sustentavel\\_2627\\_0\\_1](http://www.aecweb.com.br/cont/m/rev/pedra-branca-da-fazenda-ao-bairro-sustentavel_2627_0_1)> Acesso em jul. de 2013.

BRASIL SUSTENTÁVEL. **Sustentabilidade**. 2014. Disponível em: <<http://www.brasilsustentavel.org.br/sustentabilidade>> Acesso em: jul. de 2014

INVERDE. **Construção Sustentável**. Disponível em: <<http://inverde.wordpress.com/construcao-sustentavel/>> Acesso em: jun de 2014.

LASSU. **Pilares da Sustentabilidade**. 2014. Disponível em: <<http://lassu.usp.br/sustentabilidade/pilares-da-sustentabilidade>> Acesso em: 20 de jul. de 2014

MUDANÇA CLIMÁTICA. Relatório Brundtlandt e a Sustentabilidade. 2014. Disponível em: <<http://www.mudancasclimaticas.andi.org.br/node/91>> Acesso em: jul. de 2014.

NEW URBANISM. **Creating livable sustainable communities**. 2014. Disponível em: <<http://www.newurbanism.org/>> Acesso em: mar. 2014.

RIBEIRO, F. P. **Do discurso da diversidade urbana à cidade-mercadoria: um estudo sobre as idéias do new urbanism e sua transferência para o empreendimento pedra branca em Palhoça/SC**. 2009. 194 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Centro de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Santa Catarina.



SUSTENTÁVEL. **Sustentabilidade: A ecoeficiência.** 2013. Disponível em:

<<http://blogagrestesustentavel.blogspot.com.br/2013/09/sustentabilidade-ecoeficiencia.html>> Acesso em: 20 de nov. de 2013.

VIVA REAL. **Imóveis em Pedra Branca, Palhoça.** 2014. Disponível em:

<<http://www.vivareal.com.br/>> Acesso em: 1 de Ago. 2014.

WWF. **O que é desenvolvimento sustentável?** ANO. Disponível em:

<[http://www.wwf.org.br/natureza\\_brasileira/questoes\\_ambientais/desenvolvimento\\_sustentavel/](http://www.wwf.org.br/natureza_brasileira/questoes_ambientais/desenvolvimento_sustentavel/)> Acesso em: 20 de jul. de 2014.