

TEGRA
INCORPORADORA

PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2022

CATEGORIA PROFISSIONAIS – RESPONSABILIDADE SOCIAL

TEGRA: CONSTRUINDO UMA CIDADE MELHOR PARA TODOS

WT Morumbi Av. das Nações Unidas, 14.261 Ala B – 14º andar
São Paulo – SP CEP 04794-000

FICHA TÉCNICA

Empreendedor: Tegra Incorporadora

RESUMO

Construindo uma cidade melhor para todos.

Como parte de uma estratégia maior de responsabilidade social e ambiental, a Tegra criou seu programa de gentilezas urbanas. Esta iniciativa se dá em 3 frentes: adoção de espaços públicos, tornando-se a 3ª maior empresa em volume de adoções da cidade de SP; e a promoção da arte e cultura, com criação de espaços culturais, patrocínio e preservação de arte urbana, e relacionamento com vizinhança dos empreendimentos, com a criação de equipes especializadas;

Com aporte de aproximadamente R\$2,5 milhões para suas ações de gentileza urbana foi reconhecida e homenageada pelo Governo de São Paulo, por meio do Programa São Paulo +Bonito, que apoia a revitalização de áreas verdes no Estado.

Atualmente atua em ações de gentileza urbana tanto no estado do Rio de Janeiro quanto no estado de São Paulo.

Flavia Telles Schmidt - Marketing Produto SP – RJ WT Morumbi Av. das Nações Unidas,
14.261 | B | 14º a. São Paulo | SP | 04794-000 +55 11 4096-6501 | +55 11 95052-8981



Somos a empresa do setor de desenvolvimento urbano, imobiliário residencial e comercial da Brookfield Asset Management no Brasil, com forte atuação nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Em toda nossa trajetória, realizamos empreendimentos que fizeram história e transformaram regiões, revelando uma preocupação genuína com a qualidade de vida das cidades. São 44 anos de experiência no mercado nacional, mais de 25 milhões de metros quadrados construídos e em construção e mais de 104 mil imóveis desenvolvidos. Nossa controladora, a canadense Brookfield Asset Management, é gestora de mais de US\$690 bilhões em ativos, líder global nos setores de Investimentos Imobiliários, de Infraestrutura, de Energia Renovável, de Private Equity e de Crédito e está presente em mais de 30 países.

A Brookfield está presente no Brasil desde a sua fundação, em 1899, e foi responsável pela implementação das primeiras redes de transporte coletivo e de iluminação pública à base de energia elétrica nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro. Atualmente, suas operações abrangem 20 estados brasileiros e a empresa detém mais de R\$ 156 bilhões em ativos sob gestão, o que a coloca como uma das maiores plataformas de investimento do país.

NATUREZA DO CASE E AMBIENTE EXTERNO

Urbanismo é o estudo de como os habitantes das áreas urbanas interagem com o ambiente construído. Porém são inúmeras as definições de Urbanismo.

O termo se originou na segunda metade do século XIX, cunhado pelo engenheiro, arquiteto, jurista, economista e político espanhol Ildefonso Cerdá, nascido em 1815, em seu livro “Teoria general de la urbanización”, a obra pioneira da encarnação moderna da especialidade.

Cerdá usou o termo **urbe** para designar de modo geral os diferentes tipos de assentamento humano e cunhou o neologismo **urbanización** (urbanização) designando a ação sobre a urbe. Destes dois termos surgiu o nome **urbanismo**.

Desde então, inúmeros arquitetos, geógrafos, sociólogos, psicólogos, e de outras especialidades, investigam e estudam as formas que as pessoas vivem, nos centros urbanos densamente populosos de todo o mundo.

O urbanismo visa também a estruturação de soluções integradas e territorializadas para a resolução de problemas urbanos complexos.

No universo do urbanismo, atos de intervenção trazem reflexões sociais e políticas usando as ruas como canal de comunicação. Vivenciar qualquer tipo de intervenção urbana é importante para ter uma nova visão sobre assuntos que estão presentes no dia a dia das cidades.

A arte urbana também está presente no urbanismo como forma de manifestação cultural e de incentivo à reflexão sobre a nossa sociedade. Ela aparece nas cidades por

meio de pinturas, grafites, esculturas, estátuas vivas e demais apresentações realizadas no espaço público.

A Gentileza Urbana pode ser compreendida como pensar, de forma estratégica, meios para criar em empreendimentos e em obras da cidade, valores que agreguem e favoreçam o urbanismo, o paisagismo natural, o reflorestamento, e também a sustentabilidade no mais amplo sentido da palavra.

São ações que trazem uma melhor qualidade de vida para as cidades e seus habitantes, tornando o ambiente mais convidativo para todos por meio da arte, da integração com a natureza e da própria arquitetura.

PROBLEMA E OPORTUNIDADE

De acordo com levantamento do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), de 2020, a maior parte da população brasileira, cerca de 76% das pessoas, vive em espaços urbanos, enquanto aproximadamente 24% dos cidadãos vivem em áreas rurais.

Em megalópoles como São Paulo, e outras mundo afora, são inúmeros os problemas causados pelo gigantismo. O êxodo do campo para as cidades, no passado e ainda no presente, criou incontáveis dificuldades para a organização urbanística e social desses grandes centros, em todos os níveis: desde educação, saúde, mobilidade, moradia, emprego, abastecimento, até ilhas de calor, sustentabilidade, só para citar alguns.

Muitas vezes os órgãos públicos tornam-se sobrecarregados e são insuficientes para arcar com todas as consequências do crescimento desordenado.

A atuação das empresas solidárias neste contexto é de fundamental importância.

DIAGNÓSTICO

No século XXI, uma organização que não inclua o social e o sustentável dentro do seu conjunto de valores, está pondo em risco, não somente a sua longevidade, mas também a sua sobrevivência.

SOLUÇÃO

Consciente de sua responsabilidade social - que é parte integrante de sua Missão – a Tegra acredita ser responsável não só pela busca da qualidade de seus produtos e serviços, e da conseqüente satisfação do cliente, mas também, pela promoção e incentivo de ações que beneficiem a comunidade.

A partir de 2017, o reposicionamento da marca fortaleceu ainda mais a missão da Tegra de fazer a diferença no mundo, com ações de gentileza urbana, impacto cultural e relacionamento com as comunidades nas quais está inserida.



Programa de gentilezas urbanas

A Tegra realiza um programa de relacionamento com a comunidade, que conta com uma série de práticas adotadas no entorno dos canteiros de todas as suas obras nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Nas cidades de Campinas e Niterói, a Tegra tem também um forte programa de relacionamento com a vizinhança. Tais práticas vão além das contrapartidas obrigatórias de licenciamento dos empreendimentos.

A empresa criou um programa de Gentilezas Urbanas, desenvolvendo normas para direcionar a atuação da Tegra no relacionamento com as comunidades. Foram definidas premissas, processos e potencial de investimento. Como parte de uma estratégia maior de responsabilidade social e ambiental, a Tegra com seu programa de gentilezas urbanas elegeu 3 frentes:

- Adoção de espaços públicos,
- Promoção da arte e cultura, espaços culturais, patrocínio e preservação de arte urbana
- Relacionamento com vizinhança dos empreendimentos, com a criação de equipes especializadas

IMPLEMENTAÇÃO/EXECUÇÃO

A primeira delas é a política de **adoção de espaços públicos** – hoje a Tegra conta com zeladorias em São Paulo e Rio de Janeiro, sendo em São Paulo a terceira maior empresa em volume de adoções, com aporte de aproximadamente R\$ 2,5 milhões, atrás apenas de duas concessionárias de serviços públicos.

Homenageada pelo Governo do Estado de São Paulo, por meio do Programa São Paulo +Bonito, que apoia a revitalização de áreas verdes no Estado, a Tegra reafirmou seu compromisso de longa data, iniciado em 2017, com a adoção de áreas verdes.



A Tegra adotou e revitalizou em 2021 mais de 36 espaços públicos, gerando impacto em bairros de São Paulo e Rio de Janeiro.

- 10 praças - Praça Ayrton Senna, Praça Vinícius de Moraes e Praça Dom Gastão Liberal
- 16 canteiros e rotatórias - Av. Ibirapuera, R. Ver. José Diniz, R. Eng. Oscar Americano, Av. Morumbi x Av. Giovanni Gronchi e Av. Paulista.
- 4 parklets - R. Oscar Freire, R. Campevas, R. Maria Antônia e R. Amauri
- 4 muros
- 1 escadaria –Rua Cotoxó
- 1 parque –Parque Buenos Aires
- 1 calçada
- 1 passarela - R. Malvina Samarone



Revitalização da Praça Nelson Mandela em Botafogo no Rio de Janeiro



Grafite de 37 metros na zona norte do Rio de Janeiro, muro da Supervia – Meier



Mural do artista Bruno Big em Botafogo RJ



Av. Paulista em São Paulo



Manutenção da Praça Vinicius de Moraes no bairro do Morumbi em São Paulo



Manutenção da Praça Decio Cinelli no Campo Belo em São Paulo



Revitalização e manutenção da escadaria da Rua Cotoxó em Perdizes São Paulo



Muro do Corpo de Bombeiros na Rua do Glicério no Tatuapé em São Paulo



Revitalização da fachada da Escola Estadual Professor Joao Dias da Silveira no Tatuapé em São Paulo



Parklets, ou mobiliário urbano, espalhados pela cidade de São Paulo



Manutenção do canteiro central da Av. Ibirapuera em São Paulo



Zeladoria do Parque Buenos Aires em São Paulo



Zeladoria da Praça Ayrton Senna no Ibirapuera em São Paulo

A segunda frente visa **fomentar a cultura**, para tanto entregou à cidade um espaço-conceito de convivência, público, a Casa Tegra, localizada na Rua Oscar Freire, 1009, nos Jardins, em São Paulo, para disseminar a arte em suas várias formas de expressão e debater temas atuais de interesse coletivo.

Por meio da Casa Tegra, de acesso gratuito, aberto, irrestrito, e em constante atividade, a companhia atua como catalisadora de movimentos culturais ao disponibilizar uma ampla e diversificada programação com o objetivo de impulsionar o debate de temas relevantes, especialmente aqueles que tratam da vida nas cidades (como mobilidade, urbanismo, arquitetura, gastronomia etc.), além de workshops, apresentações de obras de artistas diversos, exposições, talks e eventos.

O espaço-conceito também funciona como uma verdadeira praça indoor para quem passa por ali para usar o Wi-Fi, fazer reuniões, tomar um café, ou simplesmente entrar, sentar, ler um livro ou aproveitar a vista.



Casa Tegra



Casa Tegra

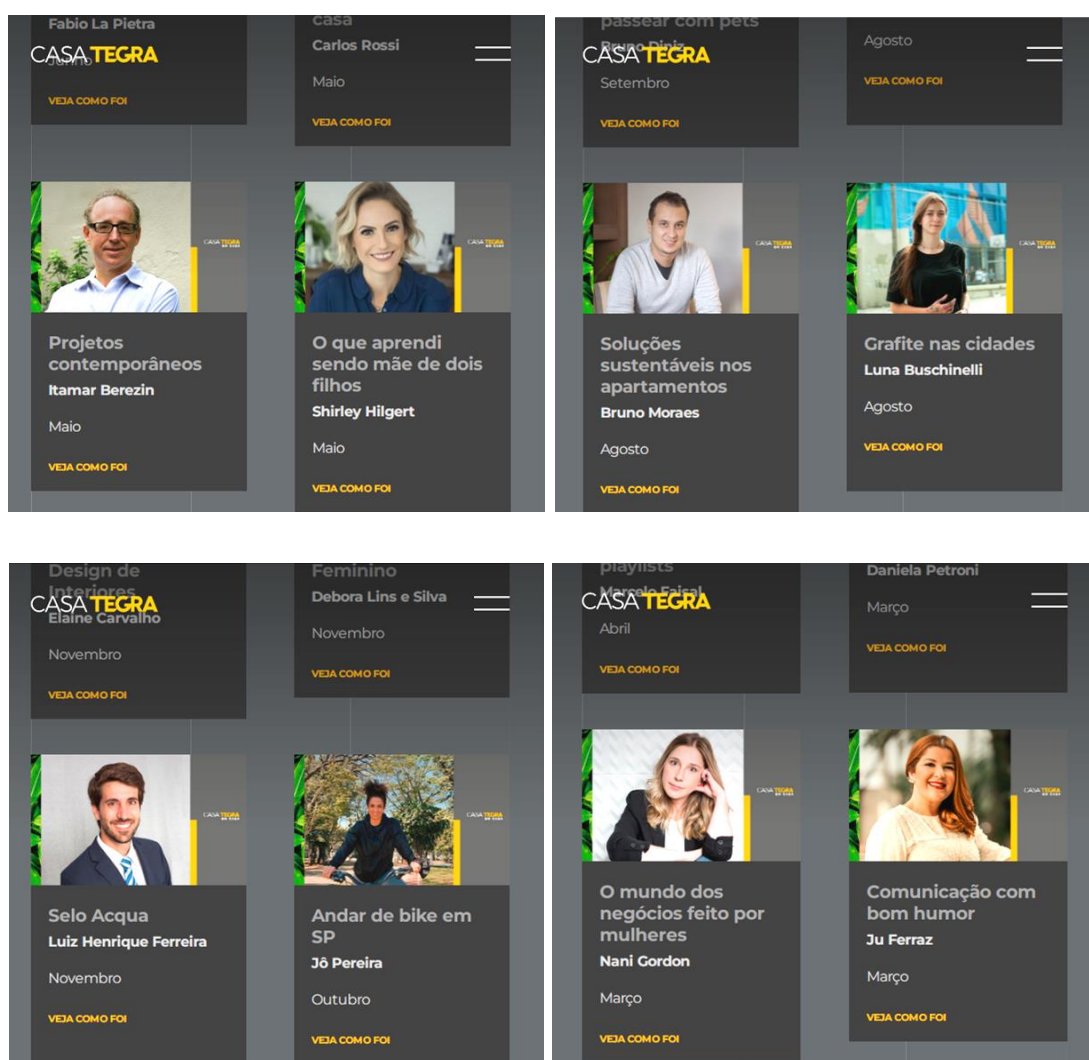
Além de celebrar as quatro décadas de vida da Tegra, a iniciativa reforça o novo posicionamento da marca.

Desde 2017, a companhia adotou o nome Tegra (em substituição a Brookfield Incorporações). “Tegra vem das palavras íntegra e integradora, e reflete a consolidação da cultura da empresa, focada em desenvolver empreendimentos com alma, para quem busca viver melhor”, explica João Mendes, diretor da Incorporadora.

Ele afirma, ainda, que “A Casa Tegra é uma nova forma de interagir com a capital paulista e seus moradores, com o intuito de oferecer à cidade um espaço de experiência e de compartilhamento de conhecimento, sobre temas relevantes para o desenvolvimento urbano: arquitetura, urbanismo, tecnologia, inovação, mobilidade, sustentabilidade, arte e design”.

- 2018: 19 talks, 2 exposições, 13 eventos diversos. 4.500 pessoas passaram pelo local
- 2019: 12 talks, 5 exposições, 6 eventos diversos. 6.679 pessoas passaram pelo local

- 2020: ano intenso da pandemia, todo o conteúdo foi levado para o digital na Casa Tegra



Exemplo de alguns Talks digitais

- 2021: No final de 2021, com maior flexibilização da pandemia, os eventos presenciais voltaram a acontecer e o número de pessoas que passaram pela Casa Tegra foi de 4.282 pessoas.

O sucesso foi tanto, que a Casa Tegra está em seu 4º ano de atuação.

A terceira frente se baseia no estreito **relacionamento com a comunidade**, no entorno das obras, antes e ao longo da construção de um novo empreendimento, levantando as necessidades e as possibilidades de melhoria e cuidado com essas áreas.

Junto com a comunidade, a Tegra avalia os impactos potenciais e as melhorias que pode oferecer à região.

A empresa faz um completo trabalho de inserção de todo novo empreendimento na vizinhança, que começa com contatos prévios pessoais (o conhecido porta a porta), para criar um canal de relacionamento, dar informações sobre início e desenvolvimento das obras, passa pelo levantamento das necessidades e possibilidades de melhoria e zeladoria do entorno.

Desde 2017, as ações de Gentilezas Urbanas da Tegra devolvem aos bairros espaços públicos revitalizados para que exerçam um papel para a sociedade. Entre os exemplos, está a adoção do Parque Buenos Aires em Higienópolis e da Praça Ayrton Senna, no Ibirapuera, com projeto de zeladoria que prevê o paisagismo, manutenção das áreas verdes e das guias, além da limpeza semanal do local.

Já no bairro da Lapa, também na capital paulista, foi implementado o projeto de construção da Rua Jardim de São Paulo, com 1.180 metros lineares ladeados por espécies arbóreas nativas da Mata Atlântica, e provida de ciclovias, ciclofaixas e mobiliário.

Dentre as gentilezas da marca espalhadas por São Paulo está a criação e preservação de parklets – espaços estendidos nas ruas para que as pessoas possam sentar e se sentir confortáveis em áreas abertas da cidade. Localizados em bairros como Perdizes, Pinheiros, Higienópolis e Jardins, muitos deles apresentam ainda opções para prender

bicicletas, deixar a coleira dos pets amarrada e até usufruir de tomadas para recarregar o celular.

ECOTAPUMES

A Tegra também se utiliza de 2 novas concepções relativamente recentes a nível mundial que são:

- a **economia circular** que pontua os 3Rs visando - reduzir-reutilizar-reciclar
- e a **logística reversa** – que transforma restos de materiais em novos materiais.

Isto pode ser comprovado através de seus Ecotapumes, pondo em prática seu compromisso com a sociedade através da sustentabilidade. O Ecotapume é um projeto inovador pioneiro produzido 100% a partir de materiais reciclados. Instalado em suas obras ele conta com milhares de blocos de polipropileno, reciclando toneladas de resíduos. Conta ainda com pontos de coleta de plástico para reaproveitamento. Essa ação fomenta o apoio dos stakeholders do entorno de suas obras à apoiar a reciclagem de plásticos para serem reutilizados nos tapumes.







RESULTADOS

“Empreendimentos com alma. Morar é muito mais que viver em um imóvel. É ter uma referência de vida, é o lugar de descanso que deve prover a sensação de segurança, é um local de relacionamento, seja com a família, com os amigos, com os vizinhos e com a cidade. Mais recentemente tem sido também um lugar de trabalho e de entretenimento. E, assim como as pessoas, está sempre se reinventando. E é para prover esse tipo de moradia que a Tegra existe. Criar empreendimentos com alma é o seu negócio.

Um empreendimento com alma não existe sozinho. Ele manifesta-se onde estão o trabalho e a produção, reduz a distância do trajeto para o trabalho, revitaliza a região onde ele está, incentiva o empreendedorismo com o desenvolvimento de negócios no

entorno, cria equipamentos de convivência, impulsiona atividades sociais e culturais. É gentil com a vizinhança.

Ele é construído com menor impacto possível, seguindo um forte programa de saúde e segurança. As emissões são calculadas e neutralizadas, a energia, a água e os materiais economizados, os resíduos das obras destinados adequadamente, tanto nos canteiros quanto nos fornecedores. Tudo é pensado, planejado e executado com foco na eficiência do empreendimento em toda a sua vida.

Para cumprir o seu papel, um empreendimento com alma deve gerar valor integrado. O valor econômico e financeiro só é completo quando une-se aos valores ambiental, social e de governança, sem abrir mão de fazer o que é certo. É assim que entendemos um empreendimento com alma. É assim que somos. É por isso que existimos. Nossa razão de ser é criar empreendimentos com alma nas cidades em que atuamos para todos viverem melhor.” Tegra Incorporadora

O Programa de Gentileza Urbana da Tegra está intrinsecamente ligado a este compromisso descrito acima. Aproxima a população e a natureza dos empreendimentos e permite que haja uma comunicação entre eles, melhorando as características da cidade, renovando o olhar e o conceito das metrópoles, reduzindo o uso de materiais e de lixo e transformando terrenos em ambientes de contemplação e preservação.

A adoção de espaços públicos, como parques, praças, canteiros, terrenos sem movimentação, e escadarias são mais um exemplo. O objetivo é revitalizar essas áreas e ajudar a mantê-las preservadas, devolvendo para a população e permitindo um uso consciente dos espaços.

Por conta dos altos graus de poluição em virtude dos transportes que agredem a atmosfera e do descarte de lixo nas ruas, a população precisa se resguardar e garantir que o convívio com o verde faça parte da rotina.

Por isso a Tegra adotou o conceito de renovar as cidades através da gentileza urbana com a ajuda de processos tradicionais como o paisagismo, a limpeza e manutenção e a revitalização dos espaços urbanos.

O programa de Gentileza Urbana da Tegra teve o reconhecimento do Governo do Estado, promoveu um melhor relacionamento com o entorno dos terrenos em que atua, estreitando relações com associações e vizinhos, e alcançando uma melhor percepção e reconhecimento de marca nas pesquisas feitas nos stands de vendas de seus empreendimentos.

ANEXO

17 DE SETEMBRO É O DIA DA GENTILEZA URBANA.

Sugerida pelo Secovi-SP, a data comemorativa é objeto da Lei Municipal 16.027/2014.

Empatia no lugar da apatia – No espaço urbano, a gentileza torna-se ainda mais necessária, de acordo com Roberta Bigucci, diretora do Secovi-SP e coordenadora de Projetos Especiais de Responsabilidade Social da entidade. “As cidades são densas e estimulam as pessoas ao anonimato e isolamento. Isso ficou muito forte durante a pandemia de coronavírus. Mas, por outro lado, esse período mostrou a importância da empatia, porque o distanciamento social e o uso de máscaras, por exemplo, são ações individuais em prol do coletivo. Cada um atuou sozinho, para ajudar a todos”, destaca.