

**CONEXÃO FIEP:
DIÁLOGO COM OS
CONSELHOS MUNICIPAIS
DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E
SUSTENTÁVEL
DO PARANÁ**





PAULO TAKITO

DIRETOR E SÓCIO FUNDADOR DA URBAN SYSTEMS

Graduado em Comunicação Social pela Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM) e com MBA Executivo Empresarial pelo Insper, atua há mais de 30 anos no mercado, sendo sócio fundador da Urban Systems, consultoria de inteligência de mercado e risco de negócios imobiliários.

Atuou em diversas áreas da consultoria, gerenciando projetos em diferentes segmentos de mercado, dentre eles: imobiliário residencial, varejo, logístico, transporte, hotelaria, turismo e eventos, projetos multiuso e bairros planejados.

Com **25 anos de consultoria**, a **Urban Systems** soma mais de **1.200 projetos em 900 cidades brasileiras**, identificando oportunidades, dimensionando mercados e **minimizando o risco de investimento** em projetos e negócios de base imobiliária.

Atuamos em todas as etapas do ciclo de desenvolvimento de um projeto, desde a **avaliação do patrimônio**, passando pelo entendimento do mercado, formatação de produtos e **estruturação de plano de negócios**, permitindo o desenvolvimento de projetos mais assertivos e com **menor risco de investimento**.



DESENVOLVIMENTO URBANO E ECONÔMICO DAS CIDADES



POR QUE FAZER UM PLANO ESTRATÉGICO?



**DEFINIÇÃO DE OBJETIVOS
CLAROS DA CIDADE**



**PRIORIZAÇÃO DA
ALOCAÇÃO DE RECURSOS**



**PRIORIZAÇÃO DE
PROJETOS**



**ADAPTAÇÃO AS
MUDANÇAS**



**MEDIÇÃO DE
DESEMPENHO**



**COMUNICAÇÃO
EXTERNA DA CIDADE**



**UNIFICAÇÃO DE TODAS AS AÇÕES DOS MUNICÍPIOS
EM DIREÇÃO A UM OBJETIVO EM COMUM**



**CRIAÇÃO DE UMA CULTURA DE
PLANEJAMENTO E GESTÃO**

DESENVOLVIMENTO URBANO E ECONÔMICO DAS CIDADES

ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO COLABORATIVO



Os estudos para auxiliar o **desenvolvimento urbano e econômico das cidades** elaborados pela **Urban Systems** consideram a dimensão ampliada do olhar de negócios, elevando o município ao protagonismo deste processo, e identificando, dentre os diversos segmentos analisados, as **oportunidades com potencial para induzir e ampliar a sustentabilidade do desenvolvimento**.



ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO COLABORATIVO

PLANO ESTRATÉGICO

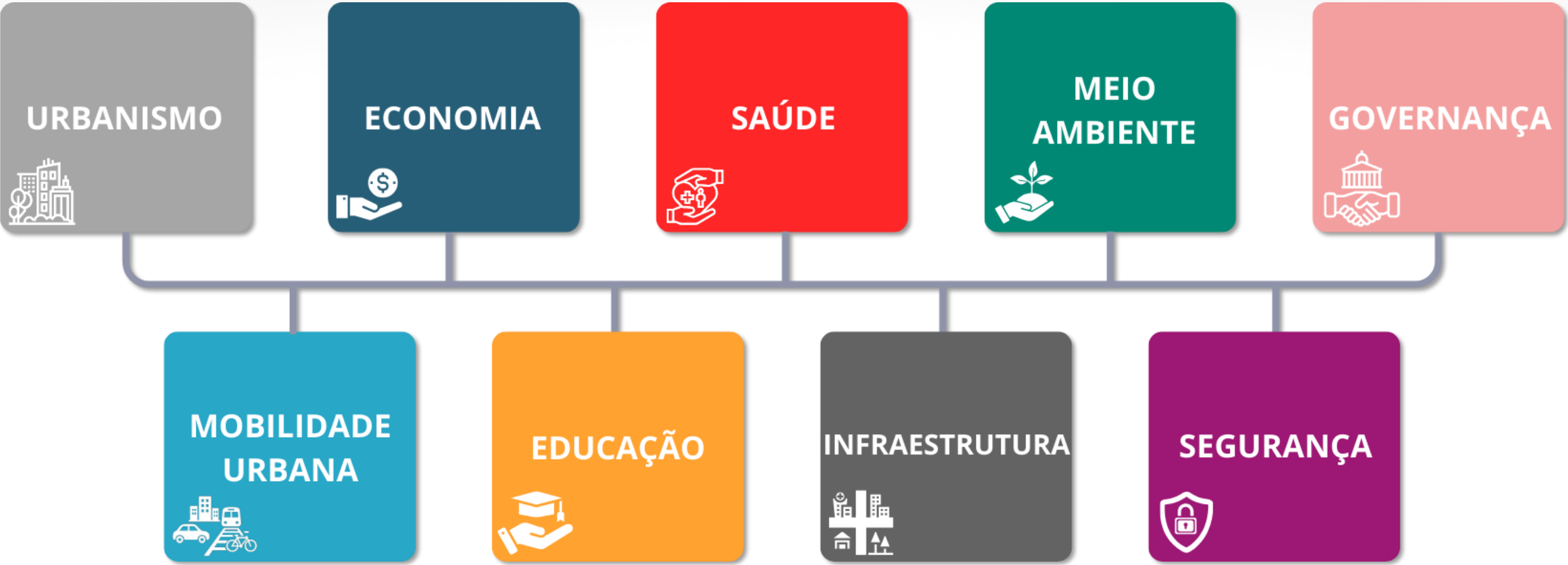
É um plano de grande aprofundamento da dinâmica do município, apresentando estratégias para **atrair investimentos e direcionar as ações de políticas públicas**. O enfoque **econômico analisa clusters produtivos** identificando setores motrizes para o desenvolvimento econômico da cidade (**ou infraestruturas, como um aeroporto**), por meio de dinamização dos setores já desenvolvidos e por aqueles que ainda não estão alocados no território.



ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO COLABORATIVO

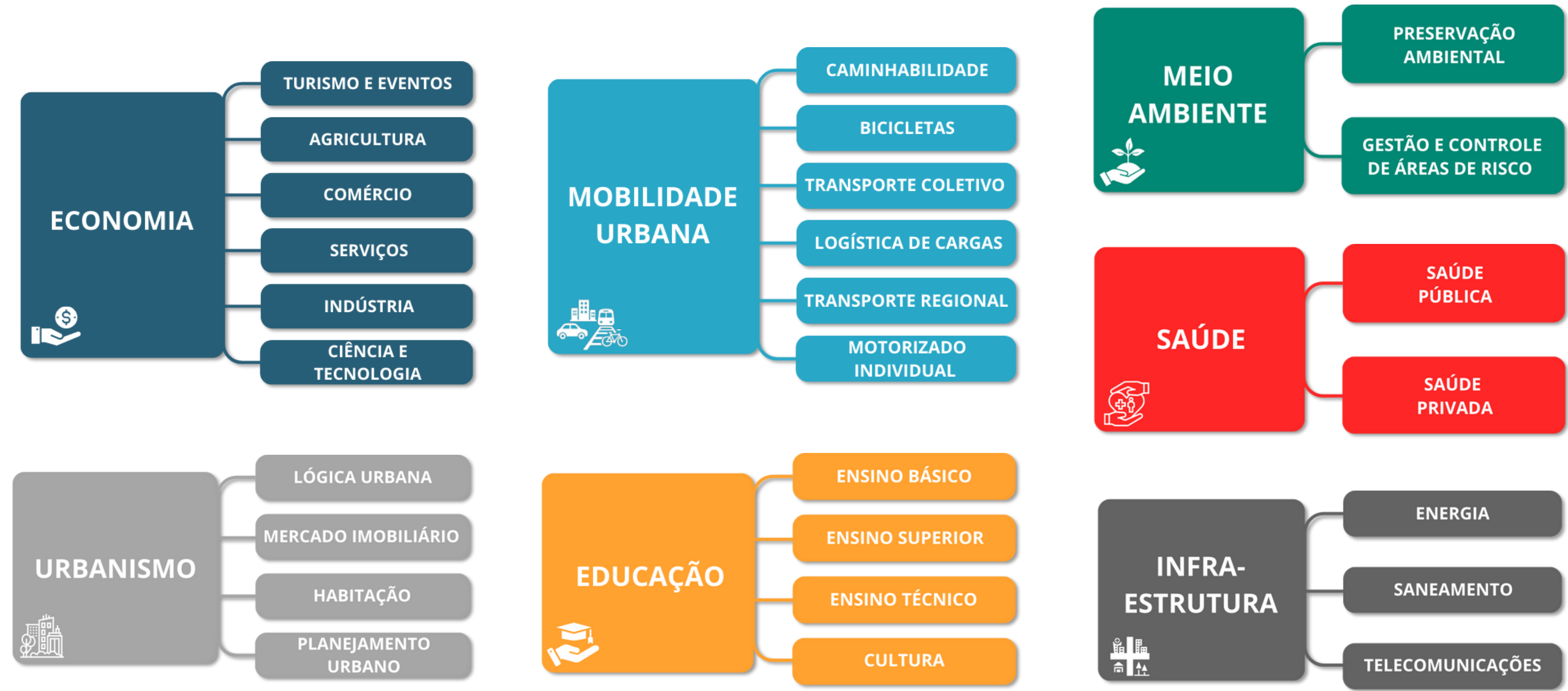
DIAGNÓSTICO

O **diagnóstico assertivo da cidade** é a primeira etapa fundamental no processo de elaboração de um planejamento estratégico eficaz. Ele consiste em realizar uma **radiografia completa de todos os eixos estratégicos da cidade**, buscando compreender suas principais forças e pontos de melhoria. O objetivo principal é obter uma visão abrangente do **cenário atual de cada eixo estratégico da cidade** (figura abaixo), identificando os desafios, potencialidades, recursos disponíveis e direcionando o planejamento para um futuro sustentável.



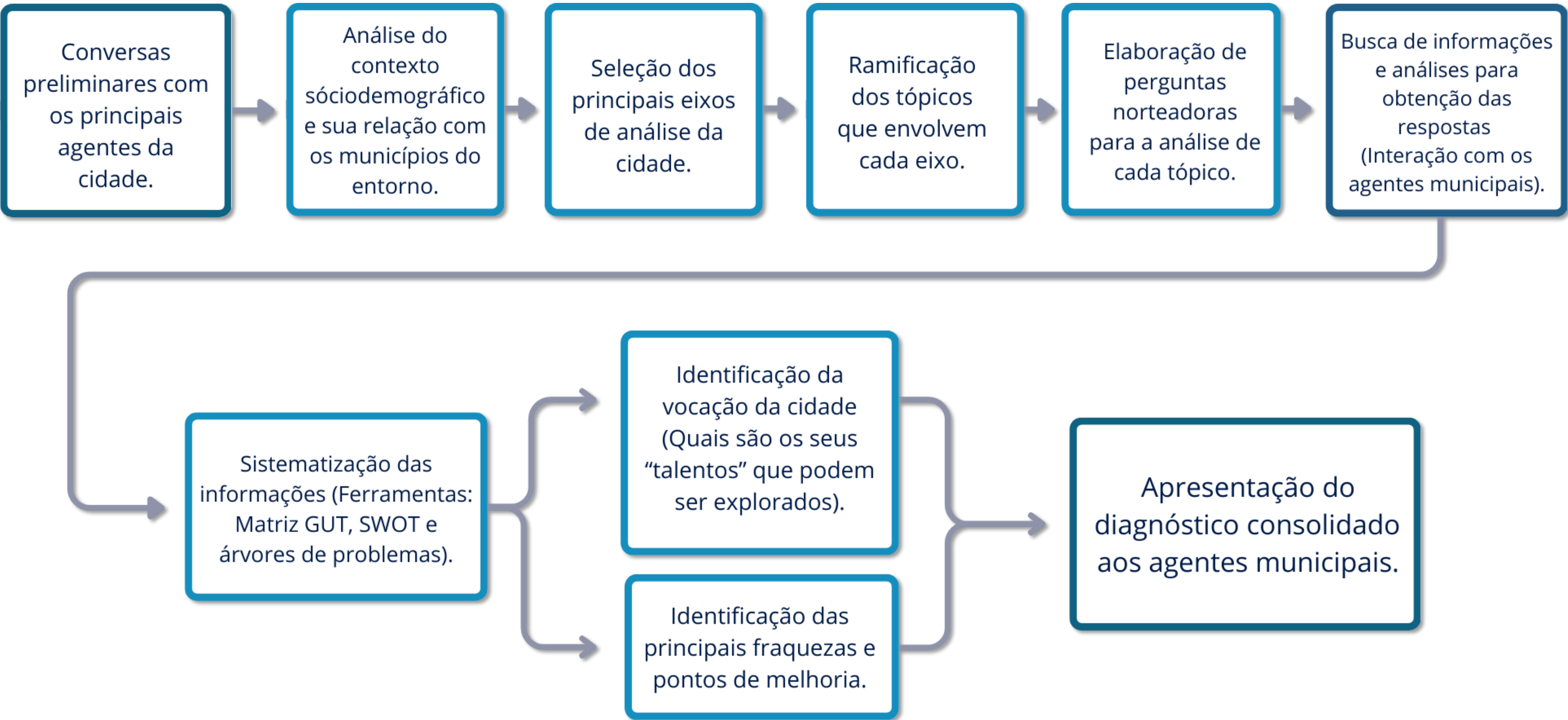
ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO COLABORATIVO

Cada um dos eixos é detalhadamente examinado, **identificando os principais subtópicos que o compõem:**



ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO COLABORATIVO

O **diagnóstico assertivo da cidade** é a primeira etapa fundamental no processo de elaboração de **um planejamento estratégico eficaz**.

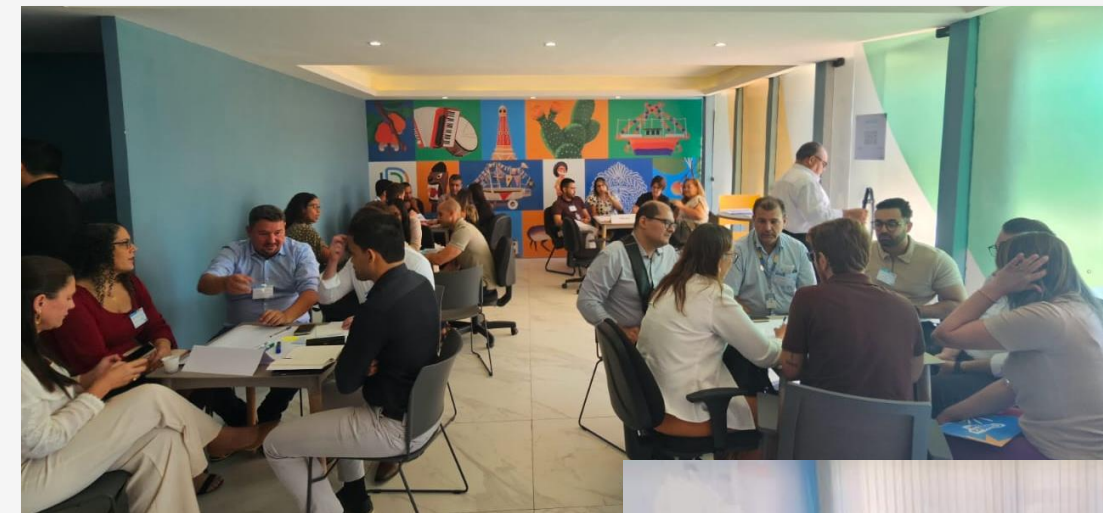


ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO COLABORATIVO

Após **apresentação do diagnóstico aos principais agentes envolvidos** no projeto, a **Visão do Planejamento Estratégico da cidade** será revisada, permitindo uma visão mais detalhada e alinhada com os postos-chaves identificados durante a fase de diagnóstico.

- **Serão realizadas conversas com representantes dos principais setores estratégicos da cidade**, para coletar suas perspectivas sobre as estratégias essenciais para alcançar a visão, de acordo com suas áreas de atuação.

CRIAÇÃO PARTICIPATIVA DAS VISÕES FUTURAS DA CIDADE



ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO COLABORATIVO

PLANO ESTRATÉGICO



TIPOLOGIA	OPORTUNIDADES PATENTES POSSIBILIDADE DE IMPLANTAÇÃO IMEDIATA
AUTOMOBILÍSTICA	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
MEDICAMENTOS	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
ALIMENTOS	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>

TIPOLOGIA	OPORTUNIDADES LATENTES IMPLANTAÇÃO APÓS DESENVOLVIMENTO INICIAL
REFRIGERADORES	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
AEROSPA-CIAL	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
ELETRÔNICOS	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>

TIPOLOGIA	OPORTUNIDADES PATENTES POSSIBILIDADE DE IMPLANTAÇÃO IMEDIATA
RESIDENCIAL HORIZONTAL	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
ÁREA COMERCIAL	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
HOTEL	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
INDÚSTRIA	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>

TIPOLOGIA	OPORTUNIDADES LATENTES IMPLANTAÇÃO APÓS DESENVOLVIMENTO INICIAL
RESIDENCIAL VERTICAL	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
EDUCAÇÃO SUPERIOR	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
LOGÍSTICA	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
EMPRESARIAL	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>

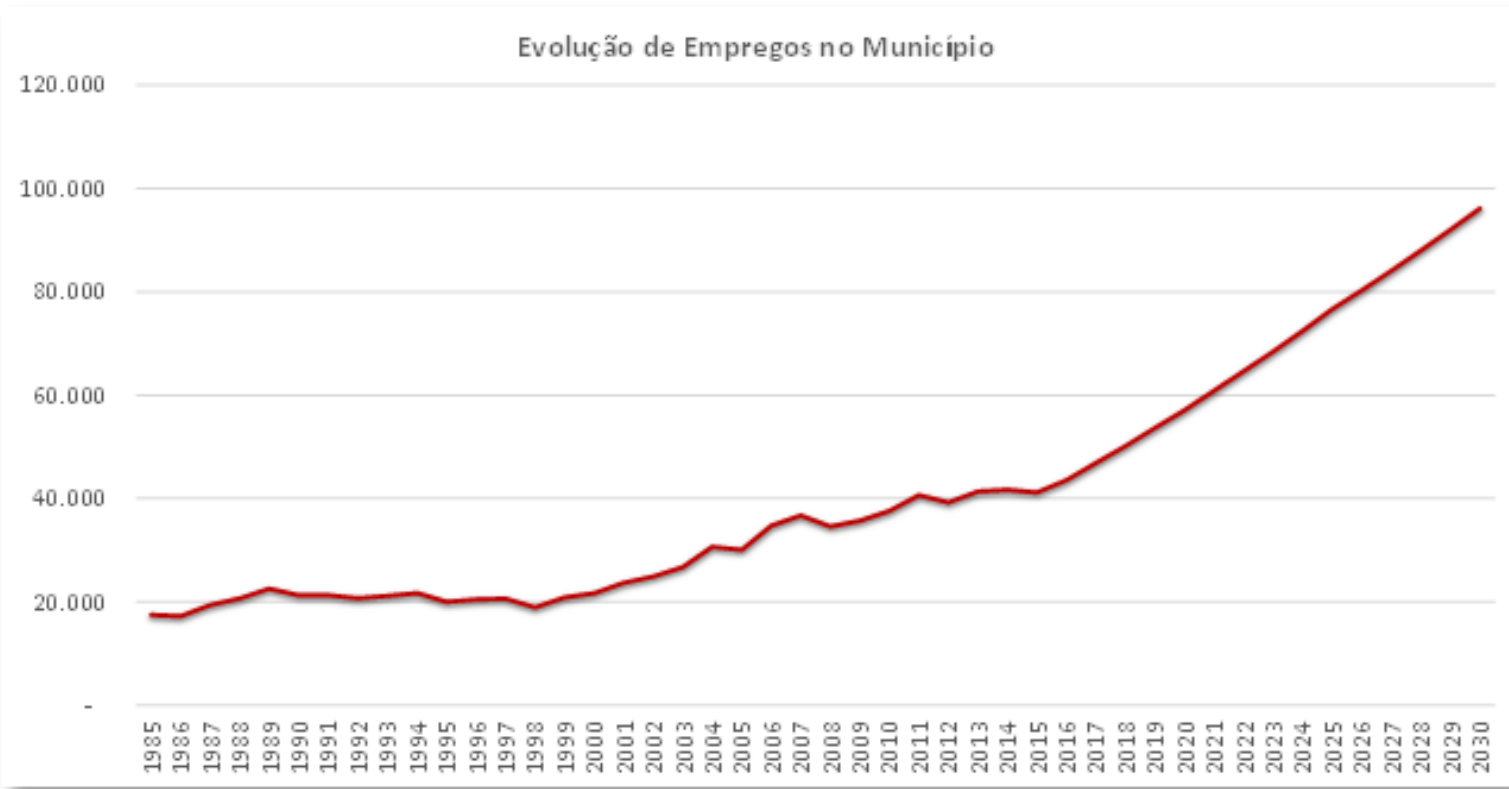
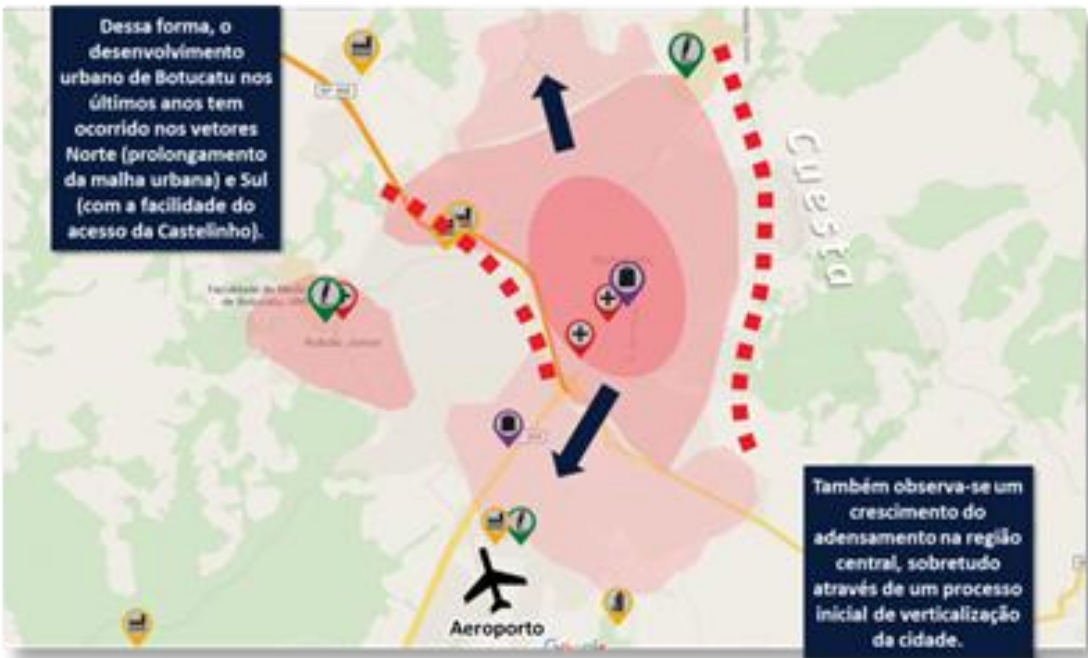
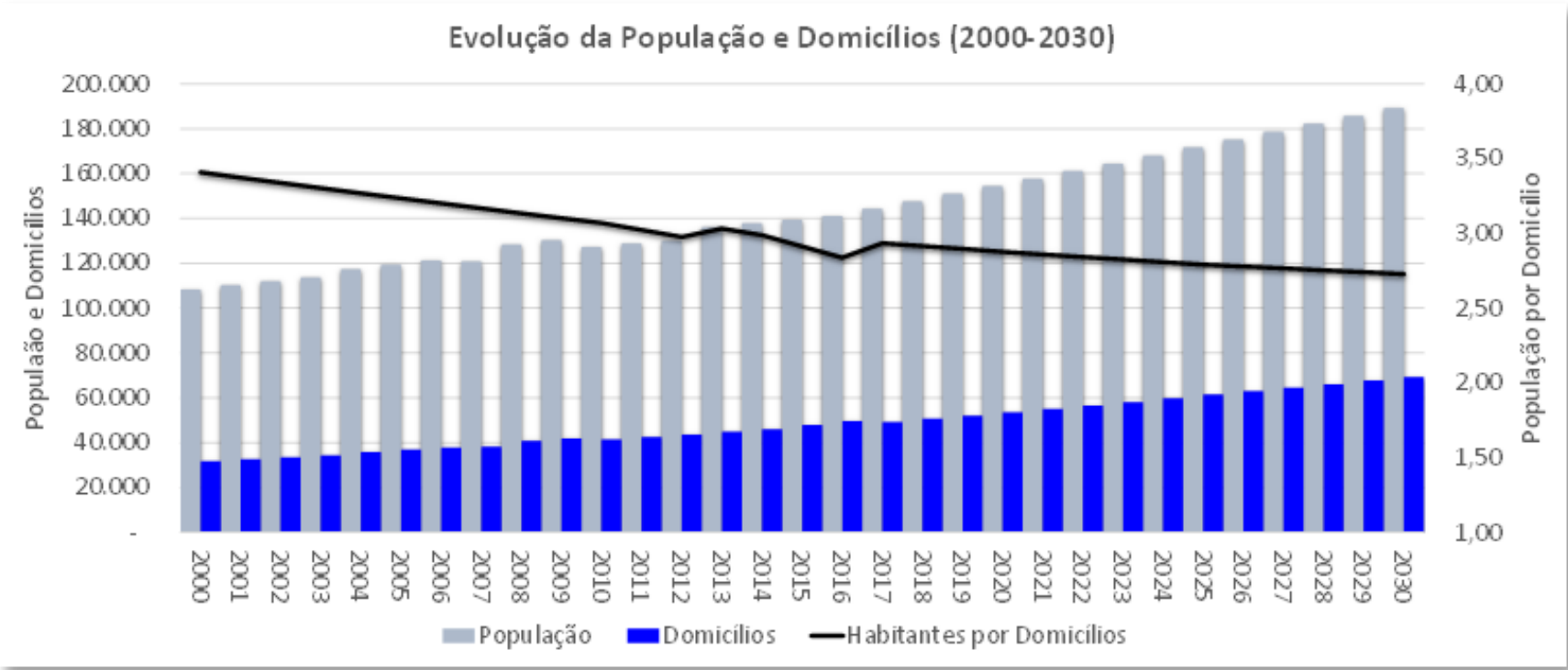
Serão sugeridos produtos para as oportunidades de desenvolvimento patentes e latentes

TIPOLOGIA	OPORTUNIDADES REFUTÁVEIS POSSIBILIDADE FUTURA DE IMPLANTAÇÃO
SAÚDE	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>



ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO COLABORATIVO

POLOS E VETORES DE CRESCIMENTO



ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO COLABORATIVO

Todo o material coletado na **criação participativa das visões futuras da cidade** servirá de base para a **transformação da visão geral em um conjunto de estratégias específicas**.

Para cada oportunidade ou GAP identificado na cidade é necessário criar um conjunto de ações que permitam reverter as situações negativas e/ou **atrair investimentos para dinamizar a economia da cidade**.

- Cada estratégia apresentará o seu **objetivo, planos de ações e sugestões de ações** que poderão compor o plano de implementação.
- A partir das estratégias revisadas inicia-se à elaboração do Plano de Ação com a definição do cronograma para a implementação de cada ação proposta, juntamente com a priorização das ações com base em seu impacto e esforço requerido.



Potencial para a Cidade

Área Privativa por Tipo de Uso (m²)	2016-2020	2020-2025	2025-2030	Total	%
Residencial	579.021	1.091.101	1.089.867	2.759.989	74,7%
Comercial	23.730	44.717	44.666	113.113	3,1%
Empresarial Serviços	91.461	139.609	136.573	367.643	10,0%
Empresarial Indústrias	161.981	140.975	151.112	454.067	12,3%
Total	856.194	1.416.401	1.422.218	3.694.813	100%



O Plano Estratégico reúne as recomendações ao município de curto, médio e longo prazo, ancorado em ações estruturadas e coerentes.



ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO COLABORATIVO



Potencial para a Cidade

Área Bruta de Terreno por Tipo de Uso (m²)	2016-2020	2020-2025	2025-2030	Total	%
Residencial	1.505.455	2.836.862	2.833.654	7.175.972	66,9%
Comercial	85.428	160.980	160.798	407.207	3,8%
Empresarial Serviços	274.384	418.826	409.720	1.102.930	10,3%
Empresarial Indústrias	728.915	634.386	680.003	2.043.303	19,0%
Total	2.594.182	4.051.055	4.084.175	10.729.412	100%



ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO COLABORATIVO

A tangibilização e aplicação das diretrizes estabelecidas no Plano Estratégico para o desenvolvimento sustentável econômico e urbano de uma cidade ocorre com a **construção de um plano de ações**.

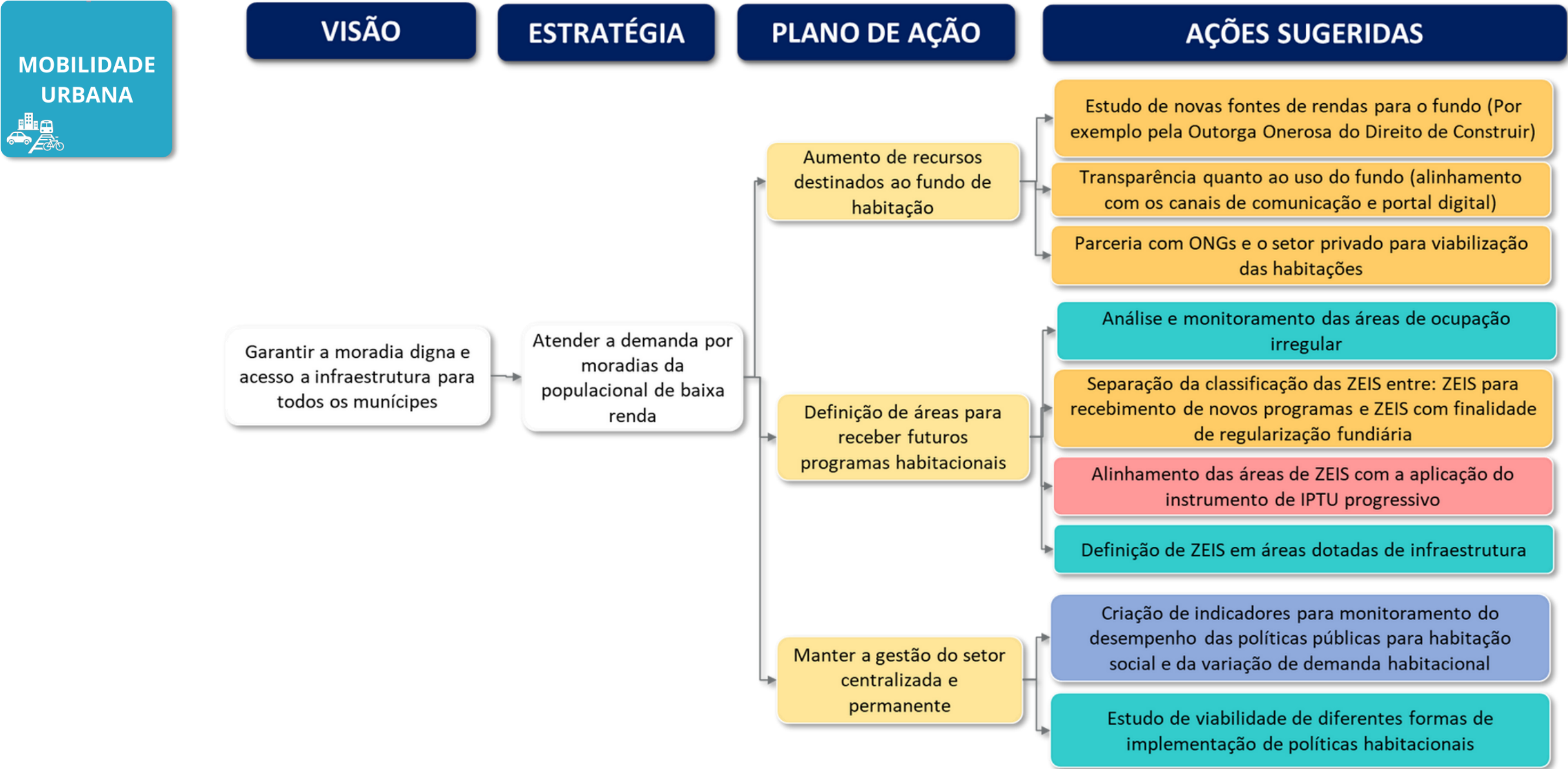
- Para cada **ação sugerida** serão definidos **indicadores** para **medir a evolução das ações realizadas**.
- Será definido também as **priorizações dessas ações** considerando o impacto que pode proporcionar no desenvolvimento da cidade, de acordo com as sinergias e externalidades positivas e negativas de cada ação.
- Será desenhada uma estratégia de gestão do plano estratégico, identificando o **papel de cada um dos atores que estarão envolvidos** (etapa fundamental para garantir a implantação do plano).



Assim, constrói-se um vasto cardápio de **ações potenciais por meio de políticas públicas e investimentos**, que também podem contar com uma importante contribuição da **iniciativa privada como fomentadora e/ou viabilizadora de tais investimentos**.



ETAPAS DO PLANO ESTRATÉGICO COLABORATIVO



LEGENDA

Curto prazo

Médio prazo

Longo prazo

Atores

Indicadores

Prioritários

Rápida Resolução

Grandes Projetos

Menos Prioritários

ATORES

Câmara Técnicas: Infraestrutura, Urbanismo e Mobilidade, Construção civil, Meio Ambiente
Secretaria Municipais: Infraestrutura e Planejamento, Fazenda, Políticas Públicas Sociais, Meio Ambiente, Serviços Públicos

INDICADORES

% Pessoas necessitando de habitação, Renda média domiciliar, Valor do m², % Pessoas atendidas por novas moradias, Valor investido por pessoa atendida



CASES





PLANO ESTRATÉGICO DE PONTA GROSSA (PR)

O estudo **“Ponta Grossa 2043”**, elaborado pela **Urban Systems**, foi contratado pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico de Ponta Grossa **(CDEPG)** e pela Associação Comercial, Industrial e Empresarial de Ponta Grossa **(ACIPG)**.

Após concluir a **etapa de diagnóstico de Ponta Grossa**, que envolveu a **leitura e o mapeamento de suas principais forças, oportunidades, fraquezas e ameaças**, a Urban Systems elaborou o Plano Estratégico que contou com uma **participação ativa dos principais atores da cidade**.

Observamos oportunidades significativas na governança e na mobilidade urbana, que podem ser potencializadas para impulsionar o desenvolvimento da cidade.



PLANO ESTRATÉGICO DE CASCAVEL (PR)

A **Urban Systems** foi contratada pelo **Codesc** (Conselho de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Cascavel) para elaborar um **plano estratégico de Cascavel - PR para o ano de 2050**.

O relatório da Urban Systems mostrou uma **série de indicadores e informações para balizar ações da Cascavel do Futuro**, apontando ainda eixos econômicos de destaque para ações públicas e privadas **visando intensificar o desenvolvimento da cidade**.

Após a conclusão do diagnóstico foi elaborado um plano estratégico focado em dois pontos específicos: o econômico e o urbano. Apresentamos estratégias para atrair investimentos e direcionar as ações de políticas públicas, com **soluções para as iniciativas mapeadas e distribuídas ao longo dos anos**.



PLANO ESTRATÉGICO DE TURISMO PARA SERGIPE

A Agência **Desenvolve-SE** e a **Secretaria de Estado do Turismo (Setur)** contrataram a **Urban Systems** para a elaboração do **Plano Estratégico de Estruturação de Destinos Turísticos e Atração de Investimentos para Sergipe**.

Estão previstas três etapas de trabalho: diagnóstico socioeconômico, ambiental e urbano do estado; plano estratégico colaborativo para destinos turísticos selecionados; e plano de ação com projetos prioritários e setorização territorial.

A metodologia de trabalho inclui **análise aprofundada da realidade socioeconômica, ambiental e urbana**, aplicação de matriz SWOT para **identificação de potencialidades e desafios, desenvolvimento de planos estratégicos personalizados para cada destino**, e definição de projetos prioritários e pactuação com atores-chave.



GRAMADO E CANELA (RS)

Entre os anos de **1999 e 2000 a Urban Systems** foi contratada pela Agência Visão, fundada em 1999, com o objetivo de promover o **desenvolvimento turístico** na Região das Hortênsias, formada pelas cidades de **Gramado, Canela, Nova Petrópolis, Picada Café, São Francisco de Paula e Caxias do Sul, no Rio Grande do Sul**, ligadas pela RS 235, uma das estradas mais belas do País.

A **Urban Systems** identificou como **integrar as tradições e cultura local**, as atividades, as belezas naturais como montanhas, vinícolas, os passeios a cavalo passando pelas fazendas, produção local de comidas típicas, à rede hoteleira, ao comércio e aos serviços **para que a cidade se tornasse destino vibrante com atrações durante todo o ano**. Diante desse diagnóstico, surgiram diversas novas atividades, atrativos e eventos turísticos de grande porte, **resultando em um calendário de eventos, retendo os turistas por mais tempo**.

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

A Urban Systems elaborou um **diagnóstico socioeconômico e Urbano para cidade de São João da Boa Vista.**

O projeto apresentou uma **matriz de possibilidades sistêmica considerando o Aeroporto Regional como uma âncora indutora do desenvolvimento da cidade** de São João da Boa Vista.

O **estudo realizado pela Urban Systems, subsidiou a Revisão do Plano Diretor e Estratégico da Cidade de São João da Boa Vista** e o ordenamento territorial para os próximos 20 anos da cidade.

OBRIGADO!



Paulo Takito
contato@urbansystems.com.br
11 99471-1640