



A Cidade é um Organismo

Inteligência de Dados e Gestão Responsiva
para Transformar Territórios

Uma seleção de projetos da Turma 4
do MBA Cidades Responsivas

A Cidade é um Organismo

Uma seleção de
Trabalhos de
Conclusão de Curso
da Turma 4 do MBA
Cidades Responsivas

A Cidade é um Organismo

Durante muito tempo, o planejamento urbano foi tratado como um exercício de desenho: traçar linhas, definir zonas e esperar que a vida se encaixasse ali. Mas, como nos ensina **Gerhard Schmitt**, a cidade não é feita de leis ou mapas estáticos; ela é feita por pessoas.

Ao mesmo tempo, **Alain Bertaud** nos lembra que a função primordial da cidade é econômica: ela é um vasto mercado de trabalho unificado.

Aqui está o ponto de convergência que muitas vezes ignoramos: **a economia não é uma força abstrata. A economia é o reflexo direto das pessoas.** São as nossas interações, os nossos talentos e as nossas necessidades de troca que criam o mercado. Portanto, quando dizemos que "o mercado molda a cidade", estamos dizendo, em última instância, que **as pessoas moldam a cidade através de suas trocas.**

Se a infraestrutura não permite que as pessoas se encontrem e troquem valor, a **cidade falha não apenas economicamente, mas humanamente.** Nas próximas páginas, você verá como a **inovação surge** quando paramos de tentar controlar a cidade e começamos a **fornecer as ferramentas** para que a sociedade, e sua economia, **construam o território real.**

Este ebook consolida a produção intelectual e prática da **Turma 4 do MBA Cidades Responsivas.** O curso funcionou como um laboratório de inovação aplicada, onde os alunos foram desafiados a ir além da teoria e desenhar modelos de negócios reais

Sumário

- 05 **Além do Traço:** A Inteligência por Trás do Território
Selo Gentil
CODA
Sophia
Conecte Centro
- 14 **Cidade em Movimento:**
Dados e Acessibilidade
DASH.MOB
SmartMob
FalaMobi
- 21 **A Economia da Base:**
Integrando Mercados e Pessoas
CRIA+
Co.mun
Atria
Morar Direito
- 30 **Metabolismo Urbano:** A Natureza como Infraestrutura de Valor.
HUB Verde
Teia Urbana
Território Semente

Além do Traço: A Inteligência por Trás do Território

Por décadas, o urbanismo foi confundido com o ato de desenhar mapas estáticos, ignorando que a **cidade é um organismo econômico dinâmico**, movido por milhões de decisões individuais de moradia e investimento. Como alerta Alain Bertaud, quando o planejamento tenta forçar um desenho idealizado contra a realidade do mercado, o resultado é a escassez de imóveis, a informalidade e a insegurança jurídica.

A inteligência urbana moderna não está na rigidez do traço, mas na **gestão eficiente das regras do jogo**. Este capítulo reúne soluções que utilizam dados e tecnologia para destravar o ativo mais valioso da cidade: o **solo urbano**. São ferramentas que substituem a burocracia pela agilidade, a intuição pela análise preditiva e o conflito pela transparência, **permitindo que o mercado imobiliário e a gestão pública operem em sintonia** para construir uma cidade legal, acessível e próspera.

Selo Gentil

Certificação de Qualidade
e Gentileza Urbana

Ana Paula da Paixão Mariano
Audrey Ruriko Ueno Efrain,
Eduardo Cariolato Rodrigues
Renata Maria de Assis Santos.

Nossas cidades sofrem com a "arquitetura do medo". Muros altos, calçadas estreitas e fachadas cegas criam ruas hostis, que afastam as pessoas e **desvalorizam o próprio patrimônio imobiliário**. Hoje, o incorporador que deseja investir em uma fachada ativa ou em um paisagismo generoso não encontra incentivos; muitas vezes, é até penalizado pela burocracia. Falta um mecanismo de mercado que **transforme a qualidade urbana em vantagem financeira tangível**.

Selo Gentil

Certificado ▾

Sobre


Galeria ▾

Clientes ▾

Mídia ▾

Contato

Ajuda ▾

 Entrar

O que é

Para quem?

Como funciona?

Passo a Passo

Passo a Passo

Etapa única

É a etapa de preenchimento das informações do solicitante para a certificação, tanto pessoa física como jurídica.

Etapa 1

É a etapa de preenchimento das informações do projeto a ser certificado.

Etapa 2

É a etapa de preenchimento do formulário dos parâmetros urbanos da certificação para calcular pontuação.

Etapa 3

É a etapa de confirmação das respostas do formulário de parâmetros da certificação e classificação em ouro prata ou bronze de acordo com a pontuação.



Ouro



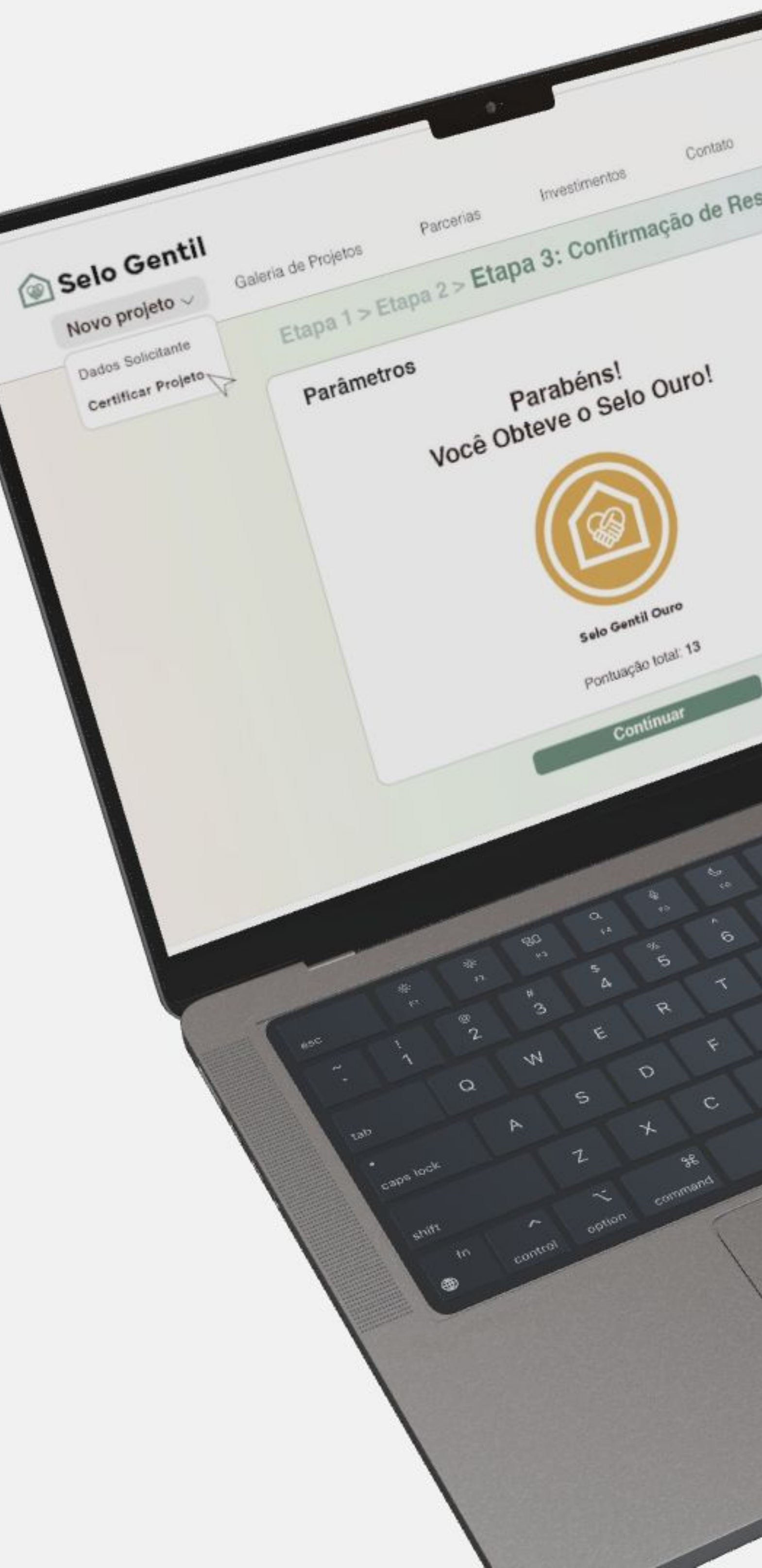
Prata



Bronze

Etapa 4

Etapa de finalização, pagamento da solicitação.



O **Selo Gentil** preenche essa lacuna criando uma certificação de "Gentilezas Urbanas" com valor regulatório. A solução avalia empreendimentos com base em critérios objetivos – como permeabilidade visual, largura das calçadas e áreas de fruição pública – e atribui um rating de qualidade. O diferencial é que essa nota se converte em dinheiro: através de parcerias com prefeituras e bancos, o selo destrava **descontos no IPTU, maior potencial construtivo ou taxas de juros reduzidas**. Assim, a plataforma alinha os incentivos: o empreendedor lucra mais, não por fechar a cidade, mas por abri-la e qualificá-la.

CODA

Licenciamento Digital e
Legislação Responsiva

Maxwell Ferreira de Campos
Yessika Eltink Cahen

O Brasil tenta gerir cidades do século XXI com leis do século XX. Planos Diretores e zoneamentos são, por natureza, estáticos e rígidos, incapazes de acompanhar a velocidade da economia real. O resultado é um travamento duplo: o mercado sofre com a insegurança jurídica e a lentidão do licenciamento, enquanto a gestão pública perde o controle sobre o território. Quando a lei não se adapta à vida, a cidade cresce na informalidade ou na estagnação.

m1 - modernização legis
flexibilização baseada em
sistema normativo resp





O **CODA** propõe uma ruptura nesse modelo ao atuar como o "sistema operacional" da legislação urbana moderna.

Trata-se de um ecossistema normativo-tecnológico que substitui a rigidez da lei por uma governança responsiva. A plataforma integra um banco de dados urbanos em tempo real a um sistema de parâmetros flexíveis. Seu grande diferencial é a **Certidão Responsiva**: um documento digital, juridicamente válido, que automatiza a emissão de licenças ao cruzar, instantaneamente, a regra vigente com o dado do lote. Isso garante que a cidade possa adotar usos mistos e se adaptar a novos modelos econômicos com total segurança jurídica e auditabilidade.

Sophia

Inteligência Artificial para
Planejamento Preditivo

Itamar Alves dos Santos Júnior

O planejamento urbano tradicional opera olhando para o retrovisor. Hoje, o setor público corre atrás do prejuízo para levar infraestrutura a áreas que **já cresceram desordenadamente**, enquanto o mercado imobiliário toma decisões de investimento baseadas apenas na intuição ou em dados passados. Essa **imprevisibilidade gera ineficiência**: terrenos são comprados no lugar errado e cidades crescem para onde deveriam. O mercado precisa de uma bússola que aponte o futuro, não apenas diagnostique o presente.





A **Sophia** responde a essa demanda inaugurando a era da **inteligência preditiva no urbanismo**. Utilizando algoritmos de **Machine Learning e Regressão Linear Múltipla**, a plataforma cruza **dados socioeconômicos e territoriais** para **identificar padrões ocultos de crescimento**. Mais do que um mapa, ela entrega prognósticos matemáticos: para o governo, antecipa onde a demanda por serviços explodirá; para incorporadoras, funciona como uma ferramenta de **landbanking estratégico**, apontando os vetores de valorização imobiliária antes que eles se tornem óbvios. É a substituição do "achismo" pela **evidência de dados**.

Conecte Centro

Inteligência para Revitalização de Centros Urbanos

Alessandra Cavalcante Antunes

Carolina Baracat do N. Lazineho,

Estêvão Machado

José Fernandes

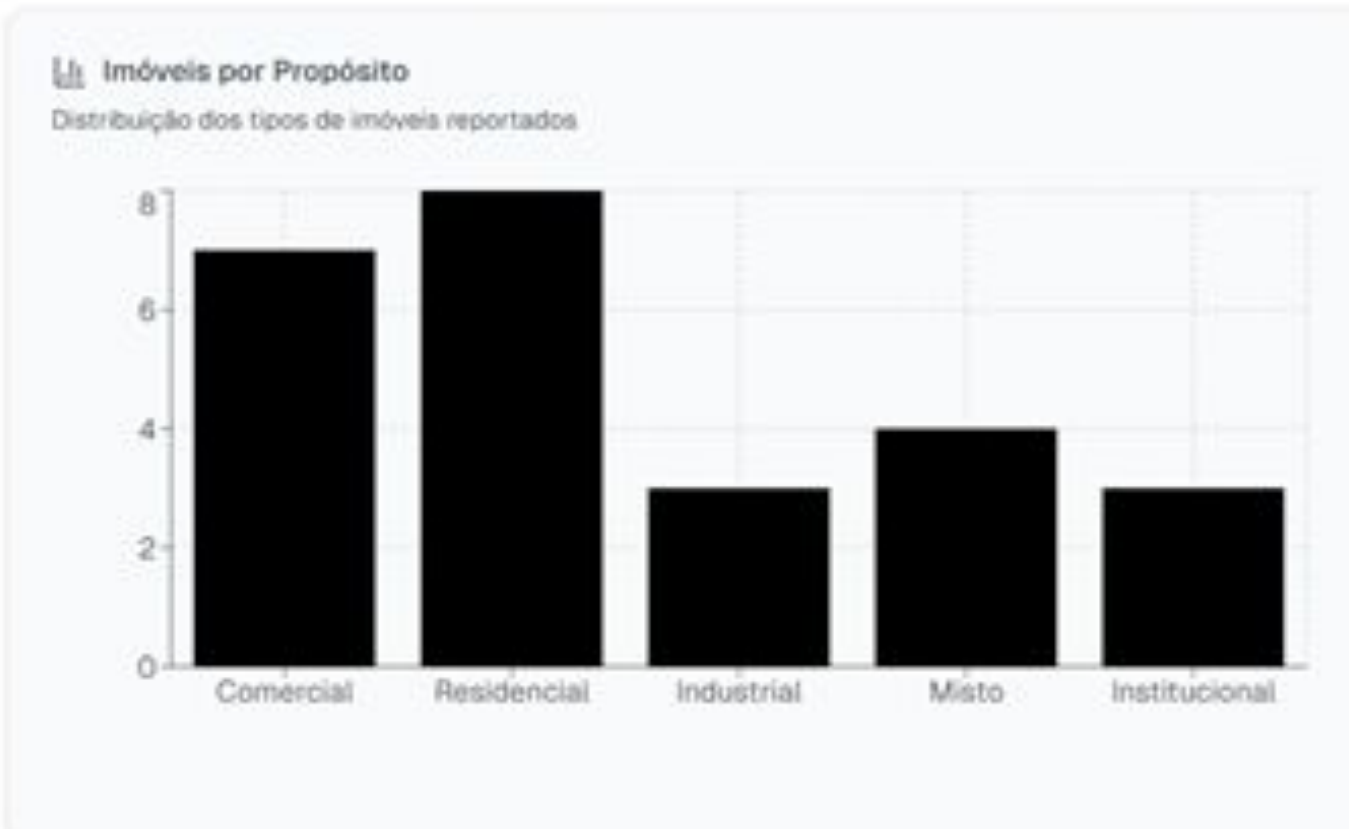
Os centros das grandes cidades brasileiras vivem um paradoxo doloroso: possuem a melhor infraestrutura de transporte e serviços, mas sofrem com o esvaziamento e a degradação. Milhares de imóveis permanecem ociosos, gerando prejuízo econômico e insegurança. O problema é que nem o mercado, nem a prefeitura, possuem hoje uma visão clara de quem são, onde estão e como destravar esses ativos. A falta de dados qualificados impede que o capital de investimento encontre a oportunidade de retrofit.



Campinas POC



- Mapa
- Dados do Censo
- Investidores
- Denúncias



O **Conecte Centro** resolve esse impasse atuando como um **hub de inteligência imobiliária focado na reativação de estoques ociosos**. A plataforma opera em três frentes integradas: um canal de monitoramento cidadão para reportar abandono; um painel de gestão para a prefeitura aplicar instrumentos urbanísticos; e, principalmente, uma **vitrine de oportunidades para investidores**. Ao centralizar as informações legais e físicas desses imóveis, a solução reduz o custo de prospecção para o mercado e acelera a transformação de "prédios fantasmas" em habitação e comércio, como já demonstrado em sua **validação prática na cidade de Campinas**.

Cidade em Movimento: Dados e Acessibilidade

Se a cidade é um grande mercado de trabalho, a mobilidade é a ferramenta que define o seu tamanho. O tempo perdido em congestionamentos ou à espera de um ônibus não é apenas um inconveniente; é **um imposto sobre a produtividade que reduz o acesso das pessoas a empregos, serviços e oportunidades.** Uma cidade travada é uma cidade pobre.

Neste capítulo, a mobilidade deixa de ser tratada apenas como obras de concreto e passa a ser **gerida como um fluxo de informações.** As soluções apresentadas utilizam a **inteligência de dados para otimizar o que já existe**, reduzindo fricções e custos operacionais. Do gerenciamento semafórico à comunicação direta com o passageiro, estes projetos provam que a eficiência no ir e vir é o primeiro passo para uma **economia urbana vibrante e inclusiva.**

DASH.MOB

Tecnologia para Gestão de Mobilidade Urbana

Arizla Olivieri

Marcos Matheus

Mike Steyvanne Miranda de Andrade

As cidades modernas produzem terabytes de dados de mobilidade todos os dias, vindos de aplicativos, GPS e sensores. No entanto, o gestor público de uma cidade média continua operando "no escuro", **sem capacidade técnica para processar essa massa de informação**. O resultado é um planejamento viário feito na base da tentativa e erro, gerando obras caras que muitas vezes não resolvem os congestionamentos e continuam drenando a produtividade da economia local.

DASH.MOB
Inteligência em Mobilidade Urbana

São Paulo

Vias Públicas

Últimas 24 horas

Atualizado há 2 min



Admin User
Gestor Executivo

Visão Geral → Análise → Planejamento → Relatórios → Divulgação

⚠ Linha 4310-10 com 125% de ocupação
há 10 min

⚠ Acidente reportado na Marginal Pinheiros sentido Centro
há 15 min

Tempo Médio de Deslocamento

42 min

↗ 5.2% vs período anterior

Velocidade Média por Corredor

28 km/h

↗ 3.1% vs período anterior

Ocupação dos Veículos

78 %

↗ 12.5% vs período anterior

Congestionamento em Tempo Real

34 km

↗ 8.3% vs período anterior

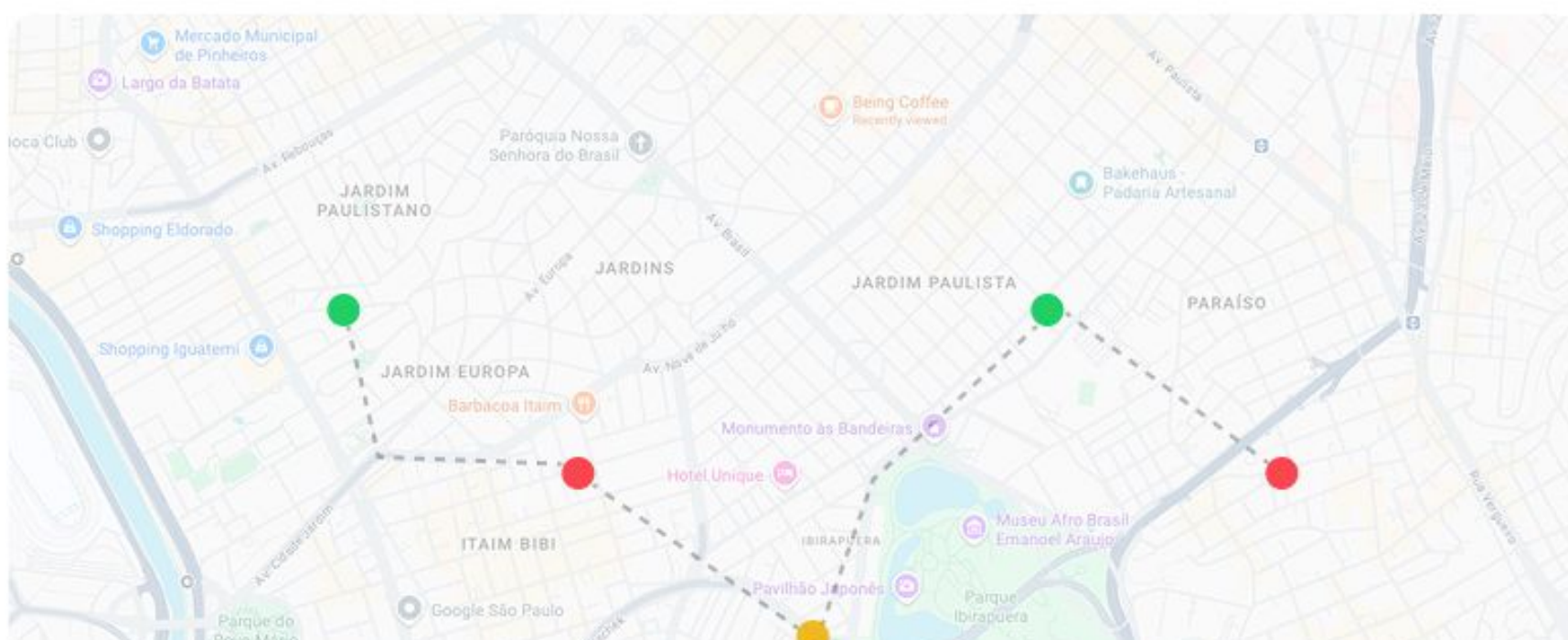
Emissões de CO₂

1.247 t/dia

↗ 2.1% vs período anterior

Mapa Interativo de Tráfego

● Normal ● Moderado ● Congestionado



⚠ Ações Prioritárias

Reforçar Linha 4310-10
Alta Prioridade

Revisar rota Av. Rebouças
Média Prioridade

Manutenção Ciclovia
Baixa Prioridade

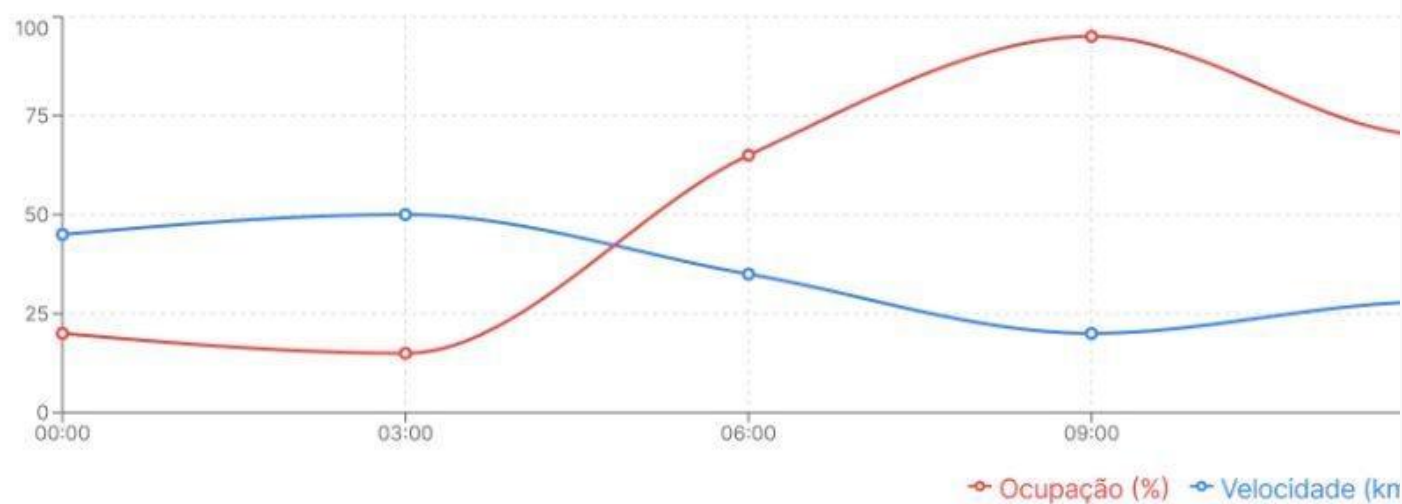
← Voltar **Análise** → Tempo Médio de Deslocamento

Análise detalhada e drill-down

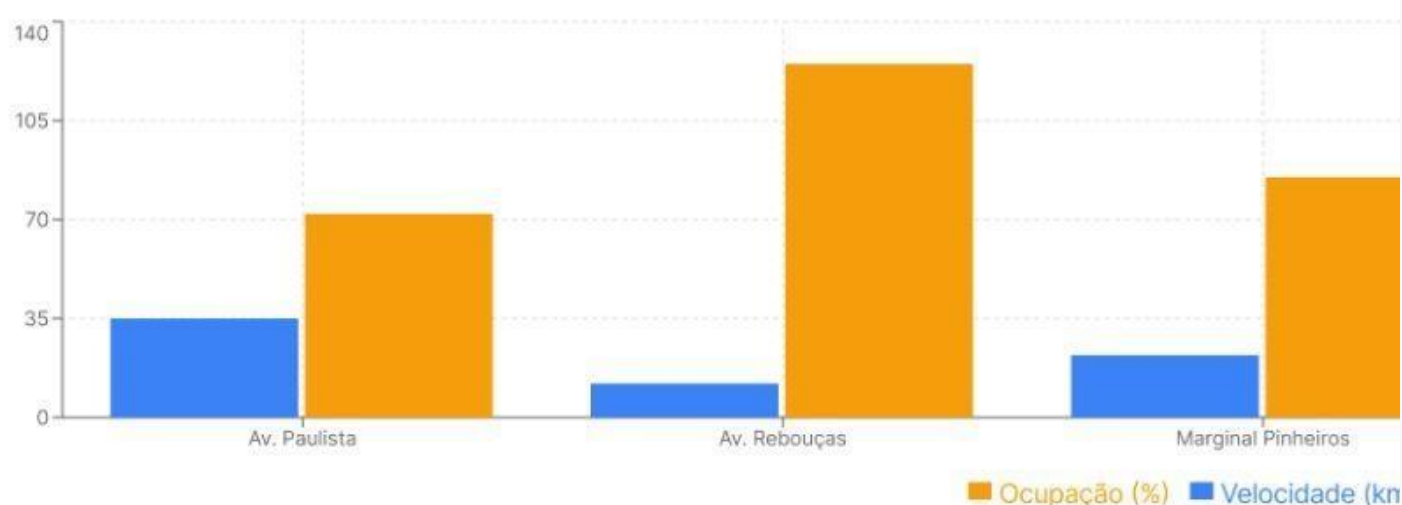
Filtros de Análise

Corredor: Todos os Corredores
Faixa Horária: Todas as Horas

Evolução ao Longo do Dia
Comportamento por faixa horária



Comparação por Corredor
Performance de cada corredor de transporte



Comparação Semanal
Tempo médio de deslocamento - Semana atual vs anterior



Insights e Recomendações

- A velocidade média diminui 43% durante os horários de pico (6h-9h e 17h-20h)
- Av. Rebouças apresenta ocupação crítica (125%) no período da manhã
- Recomenda-se aumentar a frota em 10-15% durante os horários de pico

O **DASH.MOB** democratiza a inteligência de dados ao oferecer uma plataforma SaaS (Software as a Service) que funciona como o "cérebro" da mobilidade municipal. A ferramenta **centraliza fontes de dados dispersas em um dashboard intuitivo**, permitindo o monitoramento do tráfego em tempo real. Seu recurso mais poderoso é a **simulação preditiva**: o gestor pode testar virtualmente o impacto de uma nova rota de ônibus ou de uma mudança semaforica antes de implementá-la na rua. Isso reduz drasticamente o desperdício de recursos públicos e garante intervenções que realmente diminuem o tempo de deslocamento do cidadão.

Smart.Mob

Inteligência de Dados para
Transporte Público

Otávio Santana

A gestão do transporte público no Brasil enfrenta um **abismo entre a operação técnica e a realidade do passageiro**. Enquanto as empresas de ônibus olham para planilhas de quilometragem, o usuário sofre com a imprevisibilidade e a lotação. Essa desconexão gera um ciclo vicioso: o serviço piora, o passageiro migra para o transporte individual e o trânsito da cidade colapsa. Falta uma ferramenta que integre a frieza da telemetria com a sensibilidade da experiência do usuário.

 SmartMob

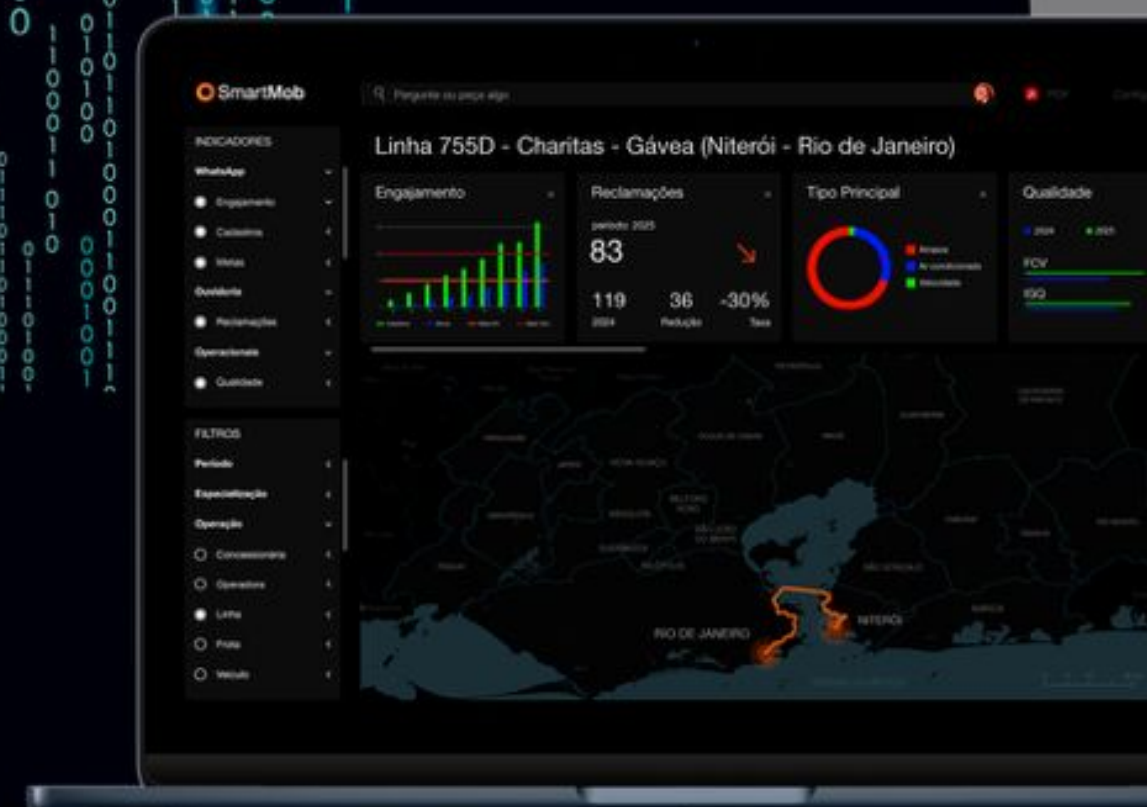
Go Data

Aya

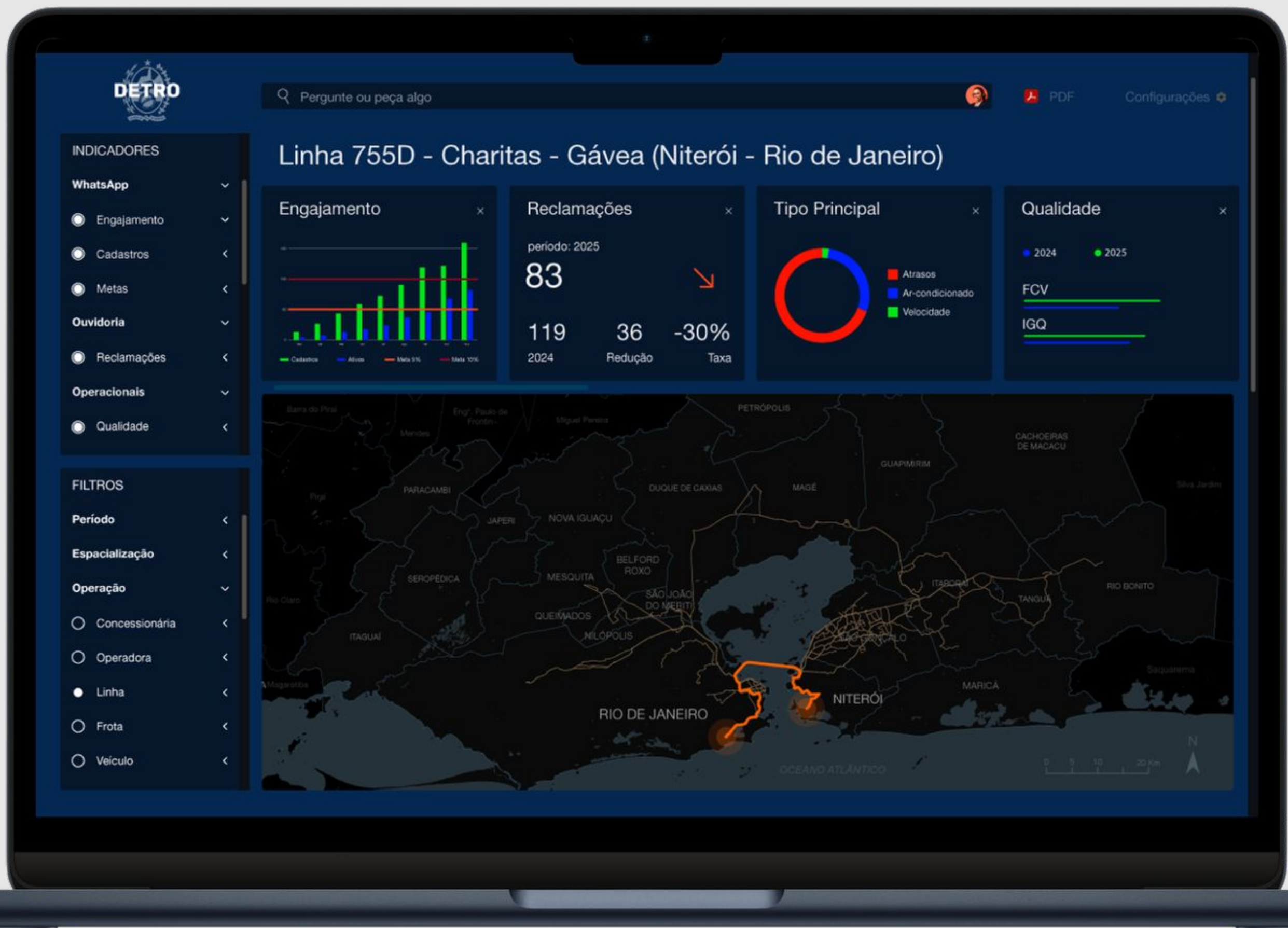
Siggo

Boa tarde, Aya. O meu ônibus está no horário? Que horas ele vai passar no ponto?

Boa tarde, Priscila. O seu ônibus está no horário e deve passar no ponto em cerca de 10 minutos. Gostaria de saber a previsão de chegada na sua casa e se há trânsito no caminho?



Circular
Dados em Movimento



O **SmartMob** fecha esse ciclo com um ecossistema de inteligência que une dados operacionais e percepção humana. A solução combina um motor de governança de dados (que padroniza informações de GPS e bilhetagem) com a **Aya**, uma assistente de Inteligência Artificial que conversa com o passageiro via WhatsApp. O grande salto de inovação é o uso do *crowdsensing*: a plataforma cruza a posição real do ônibus com o feedback qualitativo enviado pelos usuários. Isso permite ao gestor público ajustar a oferta de frota à demanda real, garantindo que o trabalhador chegue ao emprego com dignidade e eficiência.

FalaMobi

Plataforma de Comunicação e
Acessibilidade no Transporte
Coletivo

Beatriz Versiani Ponce Lopes

Lucas Serafim da Silva

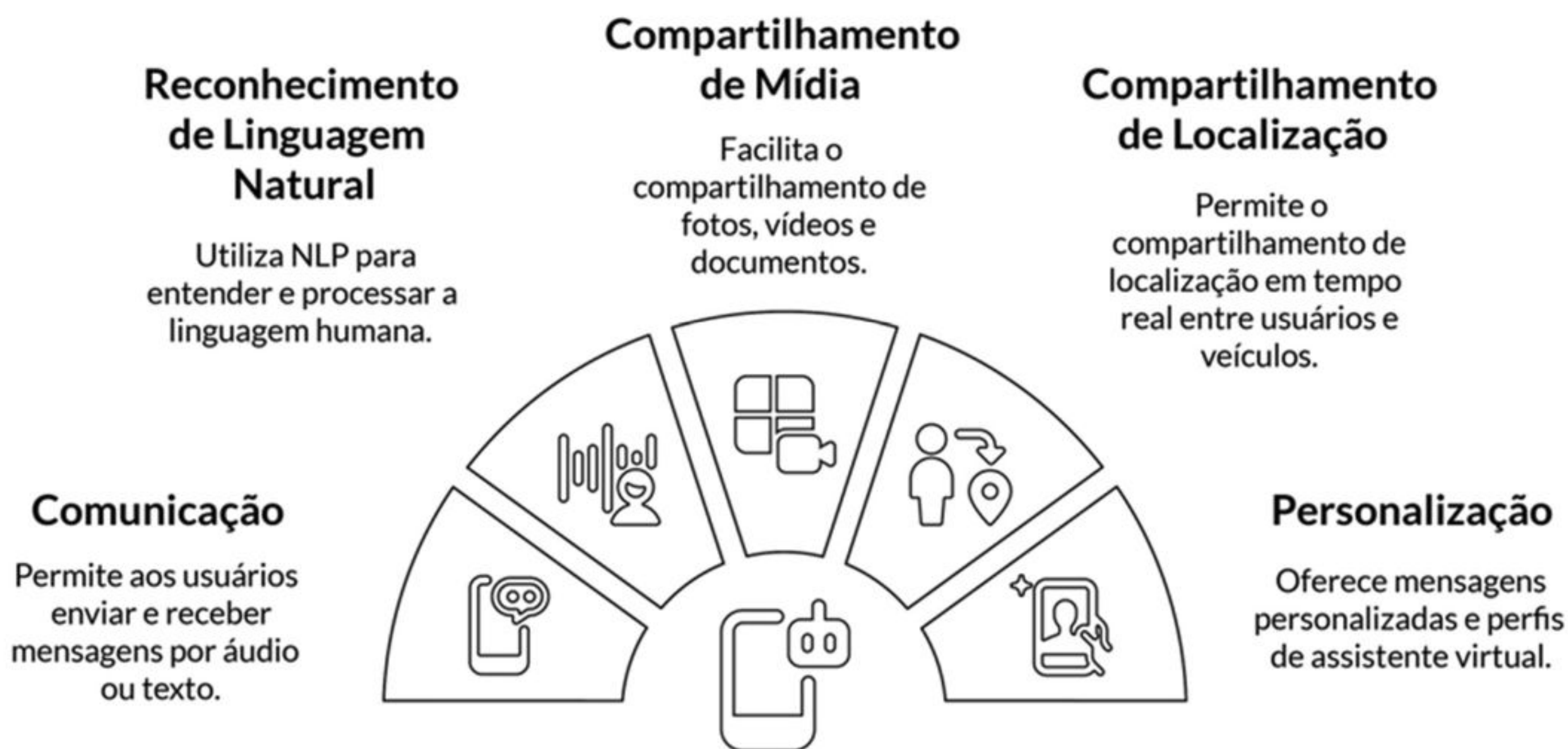
Maria Helena Tomoscko

Roberta Inglês Viera

Na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, o transporte público sofre de um "**apagão informacional**". Milhões de pessoas dependem de sistemas complexos e integrados, mas não têm acesso a informações básicas sobre horários ou itinerários. As soluções tecnológicas atuais são excludentes: exigem aplicativos pesados, pacotes de dados caros e alto letramento digital. Isso cria uma barreira de acesso que penaliza, justamente, a população mais vulnerável e dependente do sistema.



FUNCIONALIDADES DA ASSISTENTE VIRTUAL AO PÚBLICO



O **FalaMobi** derruba essa barreira ao levar a informação para onde o usuário já está: o **WhatsApp**. Atuando como um **Assistente Virtual Inteligente**, a solução elimina a necessidade de baixar novos apps. Através de **Processamento de Linguagem Natural**, o sistema dialoga com o passageiro via texto ou áudio, informando previsões de chegada e planejando rotas multimodais de forma simples. Para a **gestão pública**, essa interação massiva gera um banco de dados inédito sobre a demanda e a satisfação do usuário, permitindo uma **fiscalização orientada pela voz real de quem usa o serviço**.

A Economia da Base: Integrando Mercados e Pessoas

Uma cidade eficiente não desperdiça potencial. No entanto, barreiras burocráticas e a falta de ferramentas adequadas mantêm uma parcela da economia urbana na **invisibilidade** ou na **informalidade**. Como nos lembra Gerhard Schmitt, a cidade é feita por pessoas, e ignorar a potência criativa e produtiva das comunidades é um erro estratégico de gestão.

Este capítulo apresenta negócios que atuam na fronteira da **inovação social**, não com assistencialismo, mas com **integração econômica**. São plataformas que conectam a potência das favelas aos grandes investidores, modelos de governança que reduzem custos nos bairros e tecnologias de transparência que garantem a justiça no uso de recursos públicos. Aqui, a tecnologia funciona como uma ponte, transformando a "cidade informal" e a sociedade civil em **protagonistas do desenvolvimento econômico**.

Cria+

Aceleração de
Empreendedorismo Periférico

Amanda Fardin Thomazini

Bruna do Carmo Perotto

Carolliny Sanches de Carvalho

As favelas brasileiras não são apenas locais de moradia; são potências econômicas que movimentam bilhões de reais por ano. No entanto, **essa economia opera na invisibilidade**. Microempreendedores periféricos enfrentam barreiras intransponíveis de acesso a crédito e capacitação técnica, ficando isolados das cadeias de valor globais. Do outro lado, grandes empresas buscam cumprir metas de impacto social e diversidade, mas não sabem como acessar esse mercado de forma segura e estruturada.

cria+

[página inicial](#) [vídeo digital](#) [mapa de negócios periféricos](#) [blog](#) [rede colaborativa](#) [sobre nós](#) [cadastre-se](#) [Mais](#)



conexões
reais
de impacto
e ação

+1000

negócios
avaliados

+120

parceiros
cadastrados

+300

investimentos
realizados

+30

favelas e comunidades
urbanas contempladas

o que fazemos?

Fortalecemos negócios em favelas e comunidades urbanas por meio da nossa rede colaborativa.





A **CRIA+** constrói a ponte necessária para conectar esses dois mundos. A plataforma atua como um **hub de inteligência e aceleração** que, primeiro, mapeia e geolocaliza os negócios da favela, conferindo-lhes visibilidade de mercado. Em seguida, aplica um **Funil de Maturidade** proprietário para oferecer capacitação personalizada, preparando esses empreendedores para receber investimento. Ao conectar a periferia a **fundos de microcrédito e investidores-anjo**, a solução transforma a criatividade popular em negócios formais, gerando renda e integração econômica real.

Co.mun

Governança Comunitária e
Economia Solidária

Isabela Batista Pires

À medida que as cidades crescem, a gestão pública se distancia do cotidiano dos bairros. Os **mecanismos tradicionais de participação tornaram-se burocráticos e ineficazes**, deixando as comunidades locais sem autonomia para resolver problemas simples, como a manutenção de uma praça ou a organização de serviços locais. O resultado é a degradação do espaço comum e a perda de oportunidades econômicas que poderiam ser geradas dentro do próprio território.



Capacitando Comunidades para um Futuro Compartilhado

Olá, nós somos a Co.mun.Cooperativa.Comunitária. Formamos pessoas e apoiamos cooperativas-bairro para transformar participação social em ação, renda e cuidado da família. Unimos educação prática, mentoria e fundo comunitário para tirar projetos do papel.

Conheça nossa estrutura



1

Escola dos Comuns

Formação e Consciência
Cooperativo de dentro que reúne
voluntários para fazer, proporcionar

2

Incubadora de Cooperativas-Bairro

Ação e Autonomia
trabalho coletivo e apoio técnico para
iniciativa. Não aceitamos mais bairro...

3

Fundo Monetário

Reinvestimento
O fundo comunitário utiliza recursos
locais e de doações para financiar

A Escola dos Comuns é uma cooperativa de ensino. Educadores populares, professores, universitários, técnicos e lideranças comunitárias compartilham conteúdos, tempo e metodologias e participam da gestão e da distribuição de receitas.

Ensinamos autogestão praticando autogestão.

Como funciona?



Os Cursos

O primeiro conjunto de cursos foi ministrado após processos nacionais e locais organizados em rede, com reuniões mais de 30 educadores de vários estados brasileiros.

Cada curso tem duração média de 20 horas e é cursado em formato remoto, com aulas síncronas e materiais digitais abertos.



Plataforma Digital

A Escola dos Comuns conta com uma plataforma digital onde todos os cursos estão disponíveis em três formatos.

Cursos gratuitos indicados para comunidades em situação de vulnerabilidade = **Cursos pagos** (bairros comunitários, gestores públicos, coletivos artísticos, movimentos sociais).



Do remoto ao território

A estratégia pedagógica inclui a **transição do remoto para o local nas comunidades**.

1. os conteúdos gerados são ofertados por professores da comunidade local em secretarias locais;
2. depois, educadores experientes se dedicam a atividades locais para monitorar o processo;
3. em cada comunidade, mentores locais são formados para garantir continuidade e avaliação pedagógica do processo.



Garantimos

Capilaridade chegando em diferentes altitudes, sem depender de infraestrutura complexa e **Empenhamos** pois cada curso é ministrado no diálogo com a realidade local em variados momentos.

Nossos Cursos



Cooperação e Autogestão Comunitária

Cursos de Formação
Leia mais



Economia Solidária e Empreendedorismo

Cursos de Formação
Leia mais



Gestão de Resíduos e Sustentabilidade

Cursos de Formação
Leia mais



Agricultura Familiar Urbana (Hortas)

Cursos de Formação
Leia mais



Formação Cidadã e Liderança Comunitária

Cursos de Formação
Leia mais



Planejamento Urbano Popular

Cursos de Formação
Leia mais



Tecnologias Digitais para a Autogestão

Cursos de Formação
Leia mais

[Cadastre-se na nossa plataforma >](#)

Nossas publicações

Guia Prático de Formação Cooperativa — passo a passo didático para iniciar cooperativas-bairro.

[Baixe aqui](#)

Planejamento Urbano Popular — ferramentas para leitura comunitária do território.

[Baixe aqui](#)

Manual de Governança — papéis, assembleias e pactos comunitários.

[Baixe aqui](#)

Guia Prático de Formação Cooperativa — passo a passo didático para iniciar cooperativas-bairro.

[Baixe aqui](#)

Planejamento Urbano Popular — ferramentas para leitura comunitária do território.

[Baixe aqui](#)

Manual de Governança — papéis, assembleias e pactos comunitários.

[Baixe aqui](#)

Escola dos Comuns em números:

5

Cidades Múltiplas

12

Bairros Participantes

780

Estudantes Formados

35

Monitores Formados

Nossa equipe

Conheça nossos professores altamente qualificados e dedicados a ajudá-lo a alcançar seus objetivos. Com vasta experiência em suas áreas, estão prontos para orientá-lo em sua jornada de aprendizado.

A **Co.mun** introduz um modelo inovador de **governança adaptativa para bairros**. A solução funciona como um "sistema operacional" comunitário, estruturado em três pilares: uma **escola de liderança**, uma **incubadora de negócios locais** e um **fundo monetário circular**. A proposta vai além da consultoria; ela implementa cooperativas de serviços (como manutenção, alimentação e cuidados) geridas pelos próprios moradores. Isso retém a riqueza dentro do bairro, reduz custos de transação e transforma moradores passivos em **gestores ativos do seu território**, criando prosperidade a partir da autogestão.

Atria

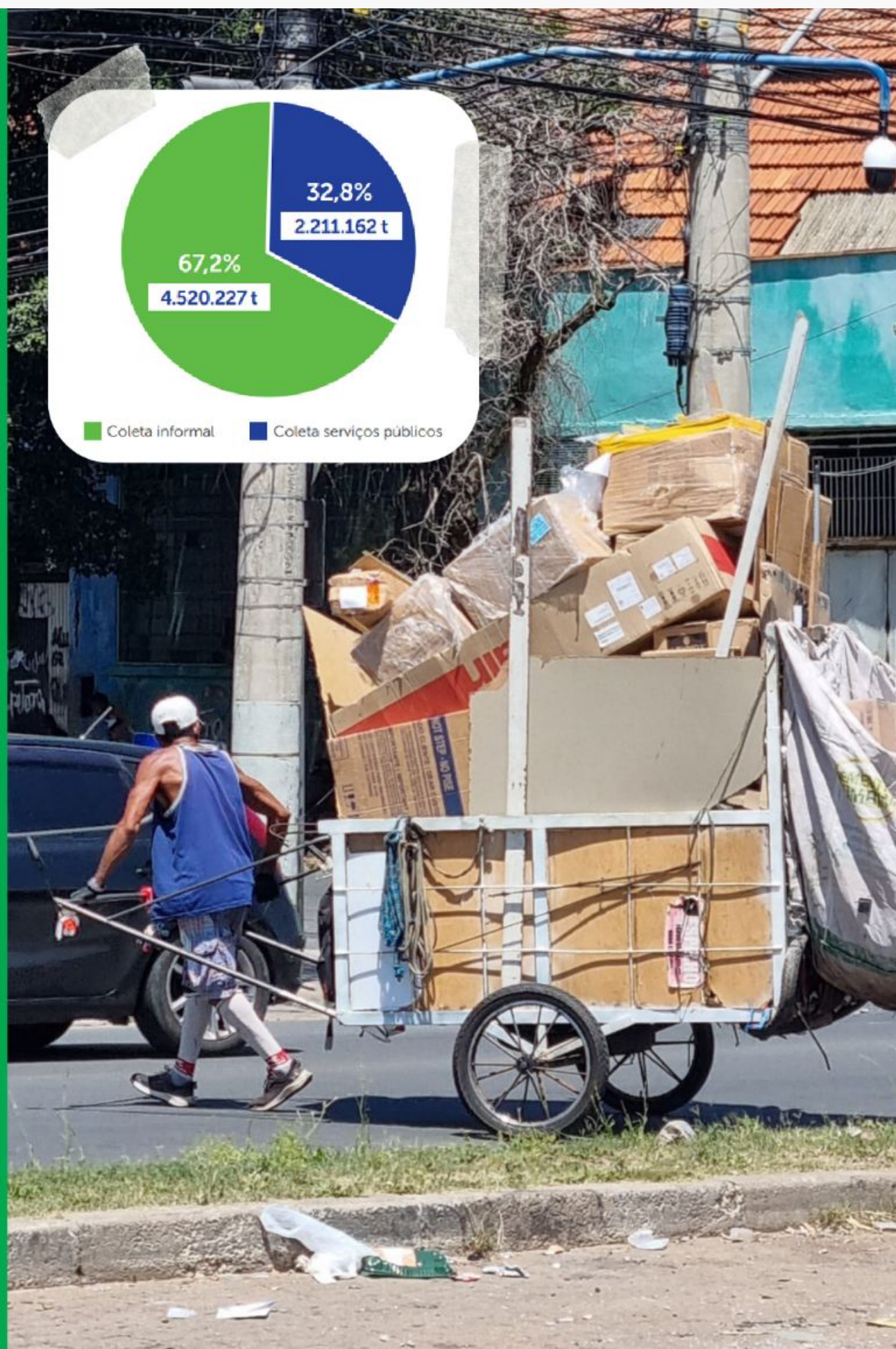
Rastreabilidade e Valorização da Reciclagem Popular

Alnilam Orga Marroquin

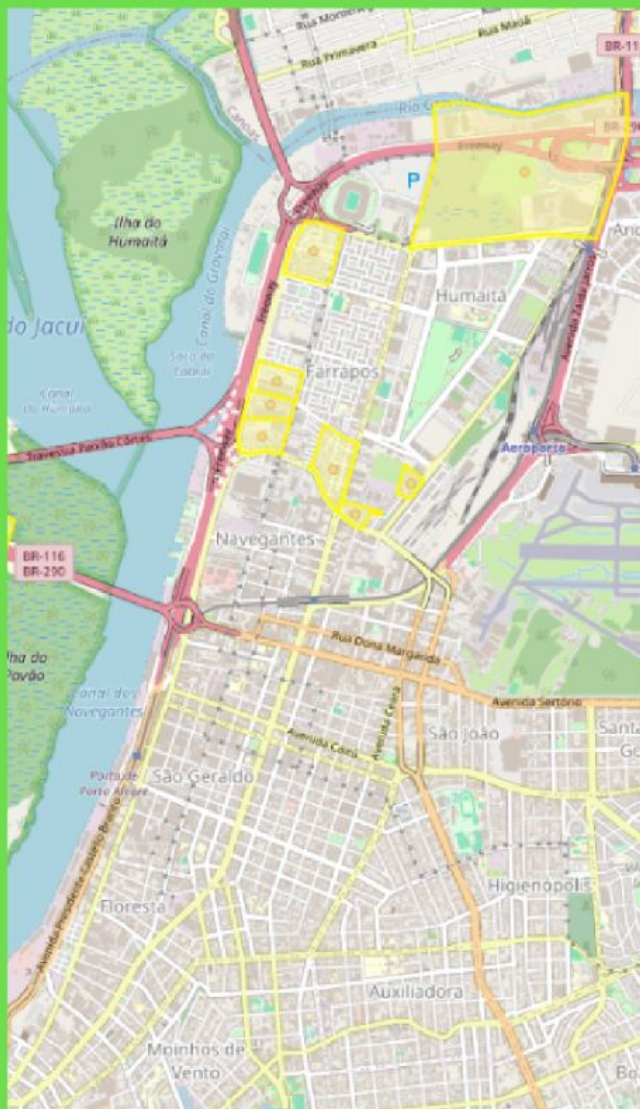
A reciclagem no Brasil sustenta-se sobre um paradoxo: é uma indústria bilionária que depende da precariedade. A imensa maioria do material reciclado vem das mãos de catadores informais, que operam na invisibilidade e capturam uma fração mínima do valor gerado. Para a indústria, isso cria um risco de compliance e uma falha logística, pois é impossível rastrear a origem ética e ambiental do material. **Sem dados, a cadeia permanece ineficiente e injusta.**

**NO BRASIL,
A CADA 3 QUILOS
DE MATERIAIS
RECICLADOS,
2 FORAM
COLETADOS POR
CATADORES
INFORMAIS**

Fonte: [Panorama dos Resíduos Sólidos 2024](#).

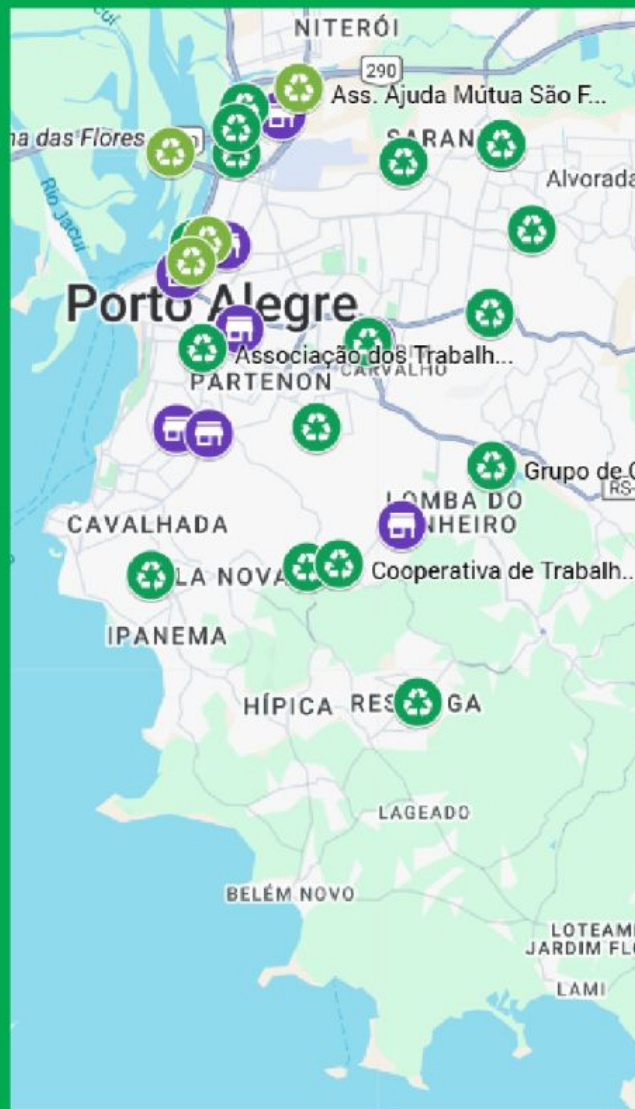


1ª ETAPA



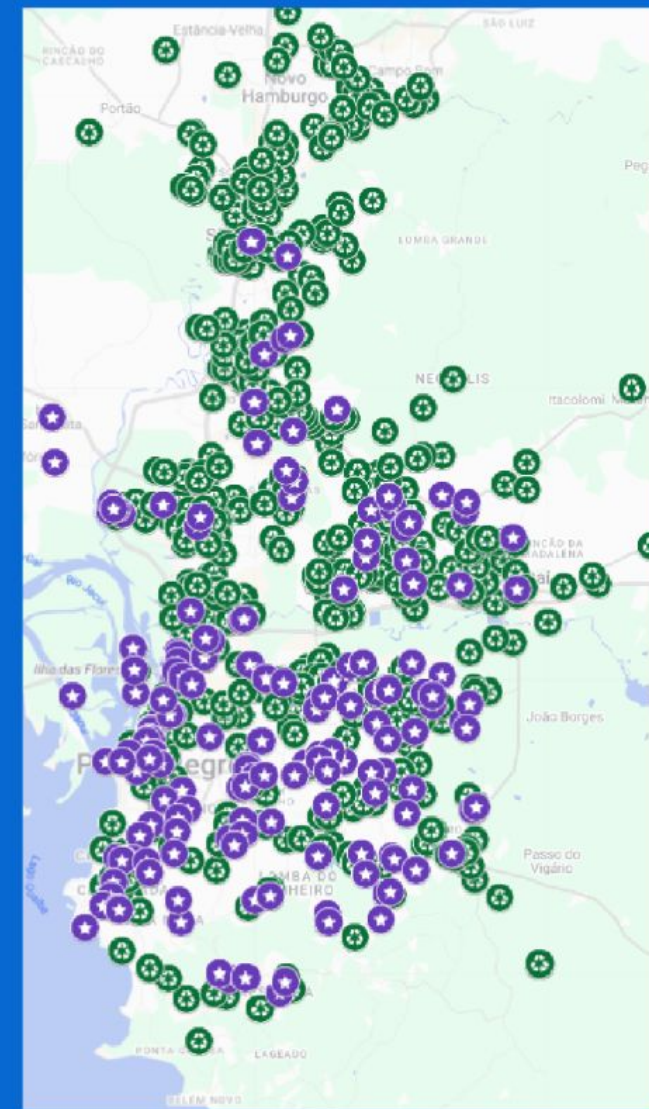
RECICLA 4D

2ª ETAPA



RECICLA POA

3ª ETAPA



RECICLA RMPA

A **Atria** profissionaliza esse setor através do **Cooperativismo de Plataforma**. A solução oferece um sistema de gestão digital desenhado especificamente para cooperativas e ferros-velhos, permitindo o **controle de estoque e o registro de transações em tempo real**. O diferencial tecnológico é o **Mapa de Oferta e Demanda**, que dá transparência aos preços e fluxos de materiais. Ao garantir a rastreabilidade total – do carrinho do catador até a fábrica –, a Atria valoriza o resíduo e o trabalho humano, transformando a reciclagem popular em um serviço ambiental formal, seguro e mais rentável para todos os elos.

Morar Direito

Transparência e Controle Social
em Habitação

Bianca Mayara dos Santos

O Brasil investe bilhões em subsídios para **Habitação de Interesse Social** (HIS), mas enfrenta um grave desvio de finalidade. Unidades que deveriam garantir o direito à moradia para famílias de baixa renda acabam sendo vendidas como investimentos de luxo ou studios para locação temporária. A opacidade dos dados cartoriais e a falta de integração com as prefeituras criam uma "caixa preta" que impede a fiscalização, transformando uma política pública essencial em distorção de mercado.



[Home](#) [Mapa](#) [Indicadores](#) [Relató](#)

Transparência e rastreabilidade para o **direito à moradia social** em São Paulo

Tecnologia cívica que transforma dados urbanísticos dispersos em controle social e combate à opacidade dos incentivos públicos

[Acessar Mapa de Rastreabilidade](#)

Sobre a Iniciativa

A Morar Direito é uma iniciativa pública e independente que integra bases de dados dispersas — como GeoSampa, Aprova Digital e anúncios de mercado — para monitorar a produção privada de Habitação de Interesse Social (HIS) em São Paulo. Nosso objetivo é

The image shows a map of the Morumbi neighborhood in São Paulo, Brazil. The map includes labels for 'PARQUE ASSUNÇÃO', 'CENTRO', 'FERREIRA', 'VILA SÔNIA', and 'JARDIM MARIA DUARTE'. A sidebar on the right provides the following information:

Informações	
Empreendimento:	One View Morumbi
Endereço:	Av. Guilherme Villares nº 1850 - Vila Andrad
Construtora:	Casa Viva
Etapa:	Obra em andamento
Previsão de Finalização:	Setembro / 2026
Tipologia Social:	HIS 1
Número de unidades:	96
Tamanho (m²):	42 m²
Valor de venda:	R\$ 350.000,00 ⓘ

A **Morar Direito** ilumina essa caixa preta com **tecnologia cívica**. A plataforma funciona como um mecanismo de **auditoria digital**, cruzando dados de licenciamento, anúncios imobiliários e registros de cartórios para **rastrear o ciclo de vida dos empreendimentos HIS**. Com uso de inteligência de dados, o sistema identifica automaticamente discrepâncias de preço e público-alvo. Além de fornecer transparência ativa para a sociedade e órgãos de controle (como o Ministério Público), a plataforma certifica as construtoras que cumprem a função social com um Selo de Integridade, protegendo o mercado ético e garantindo que o dinheiro público cumpra seu destino.

Metabolismo Urbano: A Natureza como Infraestrutura de Valor

Encarar o meio ambiente apenas como paisagismo é um luxo que as cidades contemporâneas não podem mais se dar. Sob a ótica de mercado, enchentes, ilhas de calor e poluição são externalidades negativas graves que destroem patrimônio, interrompem cadeias de fornecimento e desvalorizam ativos imobiliários. A natureza, portanto, não é decoração: **é infraestrutura crítica.**

As soluções deste capítulo tratam a **regeneração ambiental** com o rigor da engenharia e a lógica das finanças. Elas apresentam modelos onde o capital privado financia a infraestrutura verde, onde a tecnologia ancestral protege escolas de eventos climáticos e onde a consultoria técnica transforma áreas de risco em ativos de lazer e turismo. Trata-se de garantir que o metabolismo da cidade — seus ciclos de água, temperatura e resíduos, funcione a favor da economia e da vida, e não contra elas.

HUB Verde

Marketplace de Infraestrutura Verde e Carbono

Carolina Paludo Smaniotto

Clarissa da Rosa Rosado

Débora Ferreira Costa

A infraestrutura verde; como parques, jardins de chuva e corredores ecológicos; deixou de ser um item de embelezamento para se tornar uma questão de **segurança urbana** contra enchentes e calor extremo. O problema é o financiamento: prefeituras endividadadas não conseguem custear essas obras, enquanto empresas com capital ESG buscam projetos para investir, mas não encontram iniciativas urbanas estruturadas e auditáveis. Existe dinheiro disponível e necessidade urgente, mas falta o mecanismo de conexão.



Projetos

Financiadores

Impacto

Comunidade

Entrar

Cadastrar projeto

Cidades que respiram

Conectando pessoas, projetos e propósitos

Uma plataforma colaborativa para regenerar o futuro das cidades através de infraestruturas verdes e urbanismo sustentável

Cadastrar projeto →

Explorar iniciativas

Banco de Projetos Verdes

Explore iniciativas de infraestrutura verde prontas para receber investimento e transformar nossas cidades

Q Buscar projetos por nome, localização ou descrição...

Filtros

Todos

Captação

Execução

Concluídos



Pronto para captação

Parque Linear Ribeirão Verde

📍 São Paulo, SP

Revitalização de área degradada às margens do ribeirão com criação de parque linear de 2km com...

Orçamento
R\$ 850k

👤 42

Ver Detalhes



Em execução

Hortas Comunitárias Urbanas

📍 Curitiba, PR

Implementação de 15 hortas comunitárias em escolas públicas da região metropolitana para educação...

Orçamento
R\$ 320k

👤 28

Ver Detalhes



Corredor Verde Cicloviário

📍 Belo Horizonte, MG

Criação de corredor verde com 8km de ciclovia arborizada conectando cinco bairros da região norte

Orçamento
R\$ 1.2M

👤 67

Ver Detalhes

O **HUB Verde** atua como a câmara de compensação entre esses interesses. A plataforma é um **Marketplace de Sustentabilidade Urbana** que estrutura projetos técnicos de Soluções Baseadas na Natureza e os **conecta a investidores privados**. A grande inovação do modelo é a financeirização do benefício ambiental: a plataforma certifica os projetos para a geração de **Créditos de Carbono** e outros ativos ambientais. Assim, a empresa que financia uma obra de drenagem ou arborização obtém retorno em **ativos de sustentabilidade**, viabilizando a construção de uma cidade resiliente sem depender exclusivamente do orçamento público.

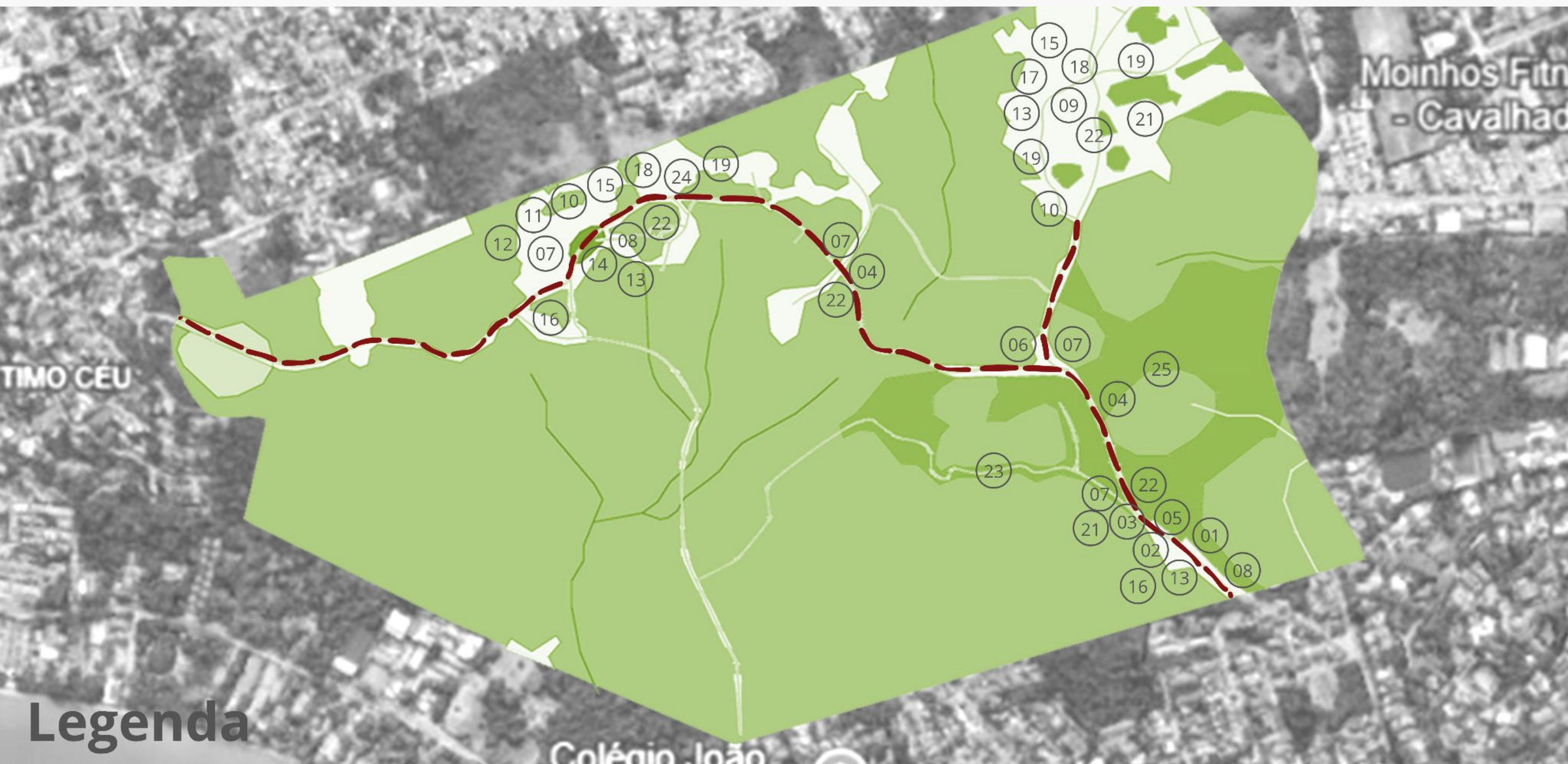
Teia Urbana

Regeneração Urbana e Planejamento Territorial Sustentável

Catarina Feijó

Marianna Mar

Cidades brasileiras estão repletas de "**espaços residuais**": encostas instáveis, bordas de córregos e áreas periurbanas degradadas. Para o mercado e para a gestão pública, essas áreas são **passivos perigosos que geram riscos de desastres e desvalorizam o entorno**. O erro histórico tem sido tentar resolver esses problemas apenas com obras de concreto ou decretos de interdição, ignorando que, sem o envolvimento das pessoas que vivem ali, a degradação sempre retorna.



Legenda

- 01- Estacionamento
- 02- Retrofit prédio existente / Captação de água da chuva / Energia fotovoltaica / Composteira e separação de lixos / Lanchonete
- 03- Espaço para feiras
- 04- Bordaduras de caminho com arbustos nativos
- 05- Bicletário + totem
- 06- Quiosque
- 07- Bancos e lixeiras
- 08- Espaço para cursos

- 09- Quadras para esportes 4 unid.
- 10- Lago
- 11- Deck mirante permeável - piso verde
- 12- Academia natural
- 13- Banheiros e vestiários
- 14- Espaço para vivências
- 15- Agrofloresta
- 16- Captação de água da chuva
- 17- Hortas

- 18- Biorretenção
- 19- Reflorestamento com identificação de plantas e QR code
- 20- Viveiro e sementeira
- 21- Galpão de apoio
- 22- Telefones nas trilhas
- 23- Bike trail
- 24- Meliponário
- 25- Anfiteatro

Desenvolvimento de Estratégias Regenerativas



A **Teia Urbana** transforma essa abordagem com uma consultoria especializada em **Regeneração Territorial**. A empresa aplica uma metodologia que une a engenharia natural à governança comunitária. Primeiro, utiliza inteligência de dados para diagnosticar riscos; depois, projeta intervenções de baixo custo e alto impacto (como contenção natural de encostas e hortas urbanas); por fim, treina a comunidade local para operar e manter esses espaços. O resultado é a transformação de áreas de risco em ativos seguros e produtivos, reduzindo custos de manutenção para a cidade e protegendo vidas através do engajamento social.

Território Semente

Design Participativo com Saberes Ancestrais

Yasmim Pinheiro Assade

A infância urbana enfrenta uma crise dupla: a vulnerabilidade física diante de um clima hostil e a desconexão emocional com o meio ambiente. Em cidades cada vez mais quentes e poluídas, as crianças sofrem impactos diretos na saúde respiratória e cognitiva, agravados pelo chamado "**déficit de natureza**". Mais do que apenas adaptar prédios, o desafio crítico é cultural: estamos falhando em cultivar nas novas gerações a consciência de que elas são parte integrante do ecossistema. Sem desenvolver o senso de cuidado e protagonismo desde cedo, perdemos a oportunidade de formar os agentes capazes de sustentar o futuro das cidades.



REGRAS DO JOGO DE CARTAS 'PROJETO SEMENTE'


OBJETIVO DO JOGO

O objetivo é colaborar para completar as 6 fases do projeto regenerativo



COMPONENTES

 **Jogadores:** 3 a 5 crianças por grupo

 **Mediador:** 1 educador(a)

 **Cartas de Fase (6)**

- Cartas Elementais (9 por fase)

- Cartas de Conquista

 **Completando uma Fase**

Cumprir o objetivo da Carta de Fase libera a próxima



COMO JOGAR



Preparação (Setup)

A carta "Fase 1; Semear a Ideia" é colocada no centro da mesa.



Colaboração é a Chave

Combine cartas de Ação e Recurso para cumprir as tarefas



Completando uma Fase

Cumprir o objetivo da Carta de Fase libera a próxima



O **Território Semente** resolve isso com um framework que une tecnologia de ponta e sabedoria ancestral. A solução gamifica o processo de reforma: as crianças utilizam um jogo de modelagem para **redesenhar a escola**, guiadas por princípios de conforto ambiental e arquitetura vernacular (Vastu Shastra). A disrupção tecnológica acontece na entrega: a plataforma utiliza **Inteligência Artificial e Realidade Aumentada** para converter os modelos lúdicos das crianças em projetos executivos de engenharia. Assim, a escola ganha **infraestrutura verde eficiente** (como microflorestas e ventilação natural) desenhada por quem mais entende daquele espaço: **os próprios alunos**.

MBA Cidades Responsivas

Turma 4

No MBA Cidades Responsivas, o **rigor acadêmico** encontra a **agilidade do mercado**. A avaliação final da Turma 4 combinou a análise prévia de relatórios técnicos com defesas orais dinâmicas em formato de **Pitch**. Desafiados a sintetizar meses de pesquisa em apenas 5 minutos, os alunos apresentaram suas propostas através de um **vídeo conceitual** ou da navegação pelo próprio **site do projeto**. Esse formato evidenciou a **tangibilidade do produto**, a **clareza do modelo de negócio** e o **funcionamento prático** de cada solução. Entre 25 de novembro e 04 de dezembro de 2025, bancas compostas por líderes do urbanismo e da gestão pública validaram a viabilidade real destas 14 iniciativas.

Painel 1: 25 de Novembro de 2025

Banca Examinadora:

Marcos Dias

Coordenador de Projetos de P&D da FIRJAN

Regiane Relva Romano

Head de Smart City da Facens e Diretora do Smart Campus Facens

Projetos Apresentados:

DASH.MOB

FalaMobi

SmartMob

Sophia

Painel 2: 27 de Novembro de 2025

Banca Examinadora:

Paula Palermo

Pesquisadora da Universidade de Lugano

Leonardo Martins

Líder de Projetos na Prototipando a Quebrada

Projetos Apresentados:

Co.mun

Atria

CRIA+

Painel 3: 02 de Dezembro de 2025

Banca Examinadora:

Elisabete França

Secretária de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura de São Paulo

Águeda Muniz

Diretora de Relações Institucionais da Ambiental Ceará

Projetos Apresentados:

Selo Gentil

CODA

Morar Direito

Conecte Centro

Painel 4: 04 de Dezembro de 2025

Banca Examinadora:

Monica Picavea

Diretora Presidente do Instituto Artesano e Diretora de Sustentabilidade da Artesano Urbanismo

Stefania Dimitrov

Pesquisadora do MIT Senseable City Lab

Projetos Apresentados:

HUB Verde

Território Semente

Teia Urbana

A Cidade é um Organismo

Ao longo destas páginas, percorremos soluções que vão do subsolo da infraestrutura à nuvem da inteligência artificial. Mas, se olharmos de perto, todos os 14 projetos contam a mesma história: a cidade não é um problema a ser resolvido, é um campo de oportunidades a ser gerido.

O portfólio da Turma 4 do MBA Cidades Responsivas prova que é possível reconciliar essas visões. Vimos aqui que a lucratividade pode andar de mãos dadas com a regeneração ambiental; que a eficiência de gestão é a melhor forma de garantir justiça social; e que a tecnologia só é útil quando reduz barreiras para a ação humana.

A cidade responsiva já está sendo construída.
A pergunta que fica é: **qual será o seu papel nela?**