

ESPECIAL PUBLICITÁRIO PRODUZIDO POR  GLAB.GLOBO.COM

Imóveis de Valor



FOTOS DE ACIA ARQUITETOS/DIVULGAÇÃO

Na capital paulista, empreendimentos transformam áreas comerciais subutilizadas em polos multiúso abertos, contribuindo para melhorar a qualidade de vida e a mobilidade

Projetos privados criam novos centros urbanos

Sabe aquelas praças de cidades do interior rodadas de comércio e que servem de ponto de encontro para as pessoas? Pois é, a ideia está sendo reproduzida em escala macro dentro da maior metrópole do Brasil: São Paulo. São projetos privados que estão transformando áreas comerciais subutilizadas da cidade em imensas “praças” abertas aos bairros, com lojas e serviços que atendem às necessidades cotidianas dos habitantes locais.

No jargão do urbanismo, elas são chamadas de “novas centralidades” e seguem o conceito criado pelo arquiteto colombiano Carlos Moreno em 2016: a cidade de 15 minutos — um território urbano onde os habitantes possam viver, trabalhar, ter espaços de lazer e acessar suas necessidades básicas a uma caminhada de 15 minutos. É o que está para acontecer no Market Place, entre a Marginal Pinheiros e a Avenida Chucuri Zaidan, Zona Sul da capital. O complexo multiúso foi inaugurado em 1995, com prédios de escritórios e um pequeno

shopping, mas perdeu o brilho diante dos concorrentes corporativos e comerciais mais modernos que se instalaram na região e quase “sumiu” do mapa.

Em fevereiro deste ano, o grupo Iguatemi S.A., dono do empreendimento, anunciou um ambicioso retrofit do espaço, com obras previstas para começar no primeiro semestre de 2025. O projeto é da Acia Arquitetos, que pretende ressignificar completamente o Market Place, transformando-o em uma espécie de “Distrito Iguatemi”, que deve ficar pronto em três anos.

“Será muito mais do que um shopping ou multiúso, será uma grande praça central do bairro, que tem crescido rápido e perdido a identidade”, afirma Fabio Aurichio, sócio-fundador da Acia Arquitetos.

O novo complexo será dividido em cinco áreas, conforme a vocação: Live, Work, Business, Community e Market, com varejo voltado a demandas do dia a dia. Parte significativa do shopping será convertida em área privativa, para receber o



Acima: o futuro Market Place, na Zona Sul, é um exemplo de nova centralidade na capital paulista, que vai contribuir para melhorar a mobilidade urbana e amenizar o movimento pendular das pessoas pela cidade. Por dentro, a galeria de lojas a céu aberto servirá de conexão entre ruas do bairro, estação de metrô e ciclovia

“open mall”, lajes corporativas, espaço de eventos e um restaurante no “rooftop”.

O restante será reformado, com requalificação da praça de alimentação e novas vitrines dispostas na fachada ativa aberta para a Avenida Chucuri Zaidan. Já as duas torres de escritórios existentes terão suas fachadas retrofitadas. Por fim, na esquina da Marginal Pinheiros, será erguida uma torre residencial de alto padrão, com apartamentos de um a quatro dormitórios e operação no modelo “multifamily”.

O empreendimento será aberto no térreo para permitir a passagem de pessoas. “Elas poderão caminhar pela galeria de lojas dentro do complexo. A ideia é criar uma trama que conecte todo o bairro e facilite a vida de quem mora ou trabalha na região”, explica Aurichio.

Segundo o arquiteto, o complexo terá a função de colabo-

convivência criado após a profunda revitalização de um quarteirão inteiro, próximo ao Largo da Batata.

“A proposta é valorizar mais os espaços abertos, com praças internas e vitrines das lojas voltadas para dentro, aproveitando o alto potencial de circulação de pessoas pelas fruições entre as ruas”, diz o arquiteto Thiago Rodrigues, do escritório Superlimão, responsável pelo projeto.

Rumo à Zona Norte, duas grandes áreas estão próximas a passar por transformação semelhante: o aeroporto Campo de Marte, na Marginal Tietê, da XP, e a Cidade Center Norte, do grupo Baumgart, cuja âncora principal é o shopping center de mesmo nome.

Os dois empreendimentos passaram por estudos de vocação e análises de risco da consultoria de inteligência imobiliária Urban Systems. No caso do Center Norte, o objetivo foi indicar medidas para otimizar o uso da área de 600 mil metros quadrados e avaliar que produtos complementares ao shopping teriam maior aderência, como edifícios residenciais, faculdade e hospital.

“A lógica da criação dessas novas centralidades é buscar o equilíbrio da oferta de produtos e serviços naquela área, para que as pessoas possam viver e trabalhar ali sem precisar se deslocar com frequência para outros bairros”, declara Thomaz Assumpção, CEO e sócio-fundador da Urban Systems.

Assumpção destaca ainda que o aeroporto é um importante indutor de desenvolvimento urbano. No Campo de Marte, ele prevê a geração de um volume expressivo de receitas acessórias à operação aeronáutica. “Será uma inserção urbana muito forte, com grande potencial de desenvolvimento imobiliário em seu entorno, criando uma centralidade nova na cidade.”

No meio, centro comercial Lapi, em Pinheiros: quadra revitalizada com lojas, pátios internos, espaço ao ar livre e fruições públicas

No fim da página, Cidade Center Norte: estudo indicou produtos e serviços complementares ao shopping que poderão ser implementados no novo “masterplan” do empreendimento



MAIRA ACIAVA/ DIVULGAÇÃO



URBAN SYSTEMS/REPRODUÇÃO SITE CENTER NORTE

rar com a descentralização da capital. “Com moradia, trabalho e praça de bairro cercada de serviços, o novo distrito vai ajudar a reduzir o movimento pendular casa-trabalho-casa, que é um dos principais problemas da cidade.”

ESPAÇOS ABERTOS

Outras regiões da capital têm projetos semelhantes já entregues ou em fase de desenvolvimento. Na Zona Oeste, o Lapi Pinheiros entrou em operação no mês de março. É um centro comercial e de

Tendências

Quem for visitar a Casacor São Paulo, que vai até o dia 28 de julho, no Conjunto Nacional, vai se deparar com uma atmosfera quase toda inspirada na Amazônia e na ancestralidade dos povos originários do Brasil. São diversos jardins espalhados pelos nove mil metros quadrados do evento, que remetem às florestas do país, além de artefatos indígenas e predominância do uso de materiais e revestimentos naturais, revelando preocupação com a proteção à natureza.

Ao todo, o circuito tem 70 ambientes e cinco áreas destinadas a instalações artísticas. Quem dá as boas-vindas ao visitante é uma obra do artista visual Denilson Baniwa, que pertence à etnia Baniwa e integra a curadoria do pavilhão brasileiro na Bienal de Veneza deste ano.

“A arquitetura e o design sempre buscam refletir as grandes questões da sociedade em sua época. Hoje, o aquecimento global está na pauta, e essa reconexão do homem com a natureza é fundamental”, afirma Pedro Ariel Santana, um dos curadores da Casacor SP.

O tema central proposto para esta edição — “De presente, o agora” — pretende



FOTOS DE MCA ESTÚDIO/DIVULGAÇÃO

Na 37ª edição da Casacor SP, os ambientes refletem o cuidado com a preservação da natureza e a valorização da cultura e da estética de povos originários brasileiros

Alta decoração busca diálogo com a natureza



O Terreiro, do arquiteto Alexandre Salles: preservação da memória afro-brasileira



EXPERIÊNCIA

Além de acompanhar as últimas tendências da alta decoração no evento, o visitante pode desfrutar também de uma experiência que envolve gastronomia, degustação de produtos e serviços. São seis operações de bares (um deles, “secreto”), restaurantes e cafeteria. Uma galeria de arte também foi inserida no circuito, com peças que estão à venda ao público.

“A Casacor tornou-se uma grande plataforma de lançamento para as marcas que buscam uma superfície de contato com um público altamente qualificado. Por isso, abrimos o diálogo com outros segmentos além da arquitetura”, diz André Secchin, CEO da Casacor.

Para esta edição, a expectativa do executivo é superar o recorde de público do evento no ano passado, que recebeu 125 mil pessoas em 70 dias. Quanto à receita, obtida por meio de 130 cotas de

participação, a arrecadação da edição já foi 12% maior. Com 20 franquias no Brasil e duas na América do Sul (Peru e Paraguai), a Casacor tem prospectado novos parceiros no exterior: Emirados Árabes e Arábia Saudita entraram no mapa, além do possível retorno do evento aos Estados Unidos. Em maio, a marca organizou uma festa em Milão para a comunidade de arquitetos e designers que já participaram da mostra e estavam na cidade por conta do Salone del Mobile. Foi um sucesso!

“A ideia agora é criar uma agência de viagens para atender esse público durante toda a temporada, promovendo experiências que explorem turismo, cultura e gastronomia das cidades onde realizamos a Casacor”, anuncia Secchin.

Living de Fernanda Marques para a Hunter Douglas: tons neutros e forro sustentável que remete ao pau-brasil

discutir como as ações cotidianas impactam a vida das futuras gerações. Segundo Santana, a valorização da ancestralidade por meio dos povos originários brasileiros é a busca de uma bússola que oriente a sociedade “a criar soluções no presente que sejam inspiradas no passado, para que possamos salvar o futuro”.

Nos ambientes, a mudança de pensamento já é perceptível: quase não se veem mais móveis e itens de decoração feitos de plástico, por exemplo. “O entendimento das pessoas sobre o impacto negativo desse material na natureza vem moldando o trabalho dos arquitetos e, como consequência, transformando toda a indústria que está por trás do setor”, analisa.

Mais verde, menos cinza: jardins como os de Thiago Borges (acima) e Monica Costa (no alto) invadem esta edição do evento, propondo a reconexão do homem com a natureza como resposta às catástrofes climáticas

Abaixo, banheiro Hutukara, da designer Adriana Farias: inspiração na floresta e na arte indígena



Entrevista

GUSTAVO FAVARON, CEO DA GRI CLUB

Em 2007, o paulista Gustavo Favaron trancou a faculdade de Ciências Sociais no Brasil e foi para a Inglaterra estudar o idioma nativo. Trabalhou como garçom em pubs, enquanto alimentava o sonho de ter um crachá da ONU. Seis anos depois, voltou de lá sócio da empresa GRI Club, de conferências para o setor imobiliário, decidido a mudar o modelo de negócio e assumir o comando da companhia — o que aconteceria em 2020. Hoje, lidera uma holding com oito empresas. Em 2023, o negócio movimentou cerca de R\$ 100 milhões.

Você comanda um valioso networking do mercado imobiliário sem nunca ter vendido um imóvel ou construído uma casa sequer. Pode isso?

Gustavo Favaron — De fato, minha formação não vem do setor. Fiz Ciências Sociais com pós em Relações Internacionais. A vantagem é que isso me deu uma visão holística para compreender mais a fundo o cenário macro que tanto impacta o mercado imobiliário no Brasil e no mundo.

E qual análise você faz do mercado no Brasil?

A visão doméstica traz uma preocupação real relacionada ao equilíbrio fiscal do país. Por outro lado, há quem acredite que tenhamos um aumento da influência política no Banco Central, o que deve acelerar a queda da taxa de juros. Com isso, espera-se uma pressão sobre os bancos por redução dos juros do financiamento imobiliário, reacendendo fortemente o setor.

O astral da turma está positivo, então?

Está extremamente saudável: nem depressivo nem eufórico — o que costuma induzir muitos players ao erro. Esperamos também o retorno dos investidores estrangeiros que, por ora, estão mais interessados nas oportunidades extraordinárias que há no mercado americano.

Quais seriam?

A capacidade de alavancagem é muito alta, e muitos fundos de investimento e gestoras com dívidas imobiliárias impagáveis — por causa do aumento da taxa de juros — estão devolvendo os ativos aos bancos. Para se ter uma ideia, o valor de refinanciamento desses imóveis nos Estados Unidos neste ano já chegou a US\$ 929 bilhões. É um número chocante!



gri.club/divulgaçao



CONTINUE LENDO ESTA ENTREVISTA EM: valor.globo.com/patrocinado/imoveis-de-valor



G.LAB É O ESTÚDIO DE BRANDED CONTENT DA EDITORA GLOBO, ESPECIALIZADO EM SOLUÇÕES DE CONTEÚDO PARA MARCAS

CONTATO COMERCIAL SP: João Meyer — jomeyer@edglobo.com.br
CONTATO COMERCIAL RJ: Marcelo Lima — milima@edglobo.com.br
DEMAIS REGIÕES: ana.lima@edglobo.com.br

SUGESTÕES DE PAUTA: imoveisdevalor.glab@edglobo.com.br