

# Imóveis de Valor



À esquerda, biofilia e bem-estar no átrio de espera das consultas do complexo Omni Home&Health, em João Pessoa

Acima e ao lado, áreas comuns da torre residencial do Core Pinheiros: complexo conta ainda com hotel de bandeira internacional e unidade de saúde no térreo, que será operada pelo Hospital Einstein

Complexos que combinam moradia e serviços médicos estão em alta no mercado imobiliário. Projetos têm boa aceitação e atendem a demanda do turismo de saúde

## Multiúso com serviço de saúde: tendência no mercado nacional

Conectar serviços de saúde com imóveis comerciais e residenciais é uma nova tendência do mercado imobiliário nacional. Em diversas capitais brasileiras, empreendimentos que combinam unidades para moradia, consultórios médicos e hospitais ou clínicas têm sido lançados com grande êxito de vendas.

Em São Paulo, a esquina da Rua dos Pinheiros com a Avenida Rebouças, na Zona Oeste, uma das mais valorizadas da cidade, receberá um complexo multiúso da gestora Tellus e da SDI Desenvolvimento Imobiliário. Além da torre residencial com 105 apartamentos, o empreendimento contará com a nova unidade do Hospital Infantil Sabará.

Com inauguração prevista para 2026, será o mais moderno e bem equipado complexo

vem uma unidade do Hospital Israelita Albert Einstein.

“Sempre buscamos inovar em nossos empreendimentos. A combinação de moradia, hotel e serviços de saúde é algo novo na cidade e inédito aqui na região”, afirma Tatiana Muszcat, diretora de Marketing da incorporadora, destacando que São Paulo recebe muitas pessoas de fora para tratamento de saúde. “O empreendimento vem para atender esse público.”

Todas as unidades residenciais e os consultórios já foram vendidos. No momento, só estão disponíveis as suítes hoteleiras, sob gestão da Atlantica Hospitality International (AHI).

Em Mossoró (RN) e em João Pessoa (PB), a Construtora Massai lançou

dois projetos da coleção Omni Life & Health, que combinam edifícios para moradia ou locação com operação médico-hospitalar, visando atender clientes do estado onde estão sediados e outros dos arredores.

“Aqui no Nordeste, é comum as pessoas precisarem viajar a São Paulo para ter um atendimento de saúde adequado. Nossa ideia com os empreendimentos é suprir essa demanda. Já vendemos 80% dos apartamentos e 67% dos ‘flats’, em geral, para médicos que adquiriram também um consultório”, comenta Alysson Nunes, sócio-diretor da Massai.

Os espaços já estão adaptados à legislação vigente e às normas da Anvisa sobre des-

carte de materiais contaminantes e coleta especializada de rejeitos médicos. Haverá ainda um elevador exclusivo para os profissionais de saúde.

### PASSO À FRENTE

Em Curitiba, o empreendimento Bioos, da Construtora Laguna, vai além nesse novo conceito. As torres residencial e de consultórios se conectam sobre uma laje de 2,5 mil metros quadrados, onde funcionará um “day hospital”, para cirurgias de baixa complexidade, sem necessidade de internação. O térreo abrigará lojas e uma panificadora premium.

Na Flórida (EUA), bairro planejado The Villages foi todo pensado para atender aposentados com mais de 55 anos: trânsito lá, só de carrinhos de golfe

FOTOS DE CONSTRUTORA LAGUNA/ DIVULGAÇÃO



pediátrico do país, com projeto arquitetônico do escritório Perkins&Will e paisagismo de Ricardo Cardim. A unidade terá mais de 200 leitos de internação, pronto-socorro, centros cirúrgico e de diagnóstico e especialidades de alta complexidade para atender à demanda de pacientes de São Paulo e de outros estados.

Não muito distante dali, no mesmo bairro, a incorporadora you, inaugurou duas das três operações — Home, Health e Hotel — do Core Pinheiros. O empreendimento “mixed used” tem desde estúdio a unidades com até três dormitórios, um hotel Radisson com 152 quartos e torre de consultórios. No térreo, está prevista para ser inaugurada no início do ano que



Além disso, o condomínio oferecerá serviço de enfermaria 24 horas e um programa de entretenimento realizado por parceiro especializado, que organizará passeios para os condôminos: de sessão de teatro a excursões pelos parques da cidade.

A inspiração, segundo o diretor, veio de uma visita ao condomínio The Villages, na Flórida (EUA). Criado nos anos 1970, o lugar tornou-se referência de bem-estar e qualidade de vida para os aposentados norte-americanos com mais de 55 anos. Lojas, bares, restaurantes, centros esportivos e de lazer garantem a animação dos cerca de 80 mil habitantes do local.

“Não gostaríamos de fazer um asilo, onde o morador passe a tarde inteira vendo TV. O empreendimento terá sala de artes, piscina, espaço gourmet, spa, academia e um piano-bar no condomínio”, informa Marin. “Há uma mudança de comportamento das pessoas dessa faixa etária: elas são muito ativas, independentes e não querem mais ficar sob os cuidados dos filhos”, avalia.

Em Curitiba, empreendimento Bioos reúne consultórios médicos, “day hospital” e residencial para o público 60+: demanda por atendimento de saúde associado a moradia cresce em todo o país

No detalhe, projetos são concebidos segundo as normas de vigilância da Anvisa: sistema exclusivo para descarte de materiais e coleta especializada de rejeitos inclusos

Brasil

Com ousados projetos de luxo, mercado imobiliário local cresce de forma sustentável e torna-se um dos destinos de investimento e de moradia mais cobiçados da região

# João Pessoa: a bola da vez no Nordeste

João Pessoa ficou de fora da euforia das grandes incorporadoras que abriram capital no fim dos anos 2000. Tampouco se tornou cidade-sede da Copa em 2014 — condição que transformou diversas capitais do Nordeste em polos de investimento imobiliário. Mas o aparente sinal de atraso se transformou em vantagem estratégica para a capital da Paraíba.

Fora dos holofotes, o mercado imobiliário da cidade cresceu de forma sustentável: há pouca especulação, e os estoques estão sob controle. Portocanto, projetos modernos marcam a paisagem, que está livre de espigões na orla — onde a construção desse tipo de empreendimento está proibida pelo plano diretor, o que garante ventilação e vista do mar a todos.

A qualidade de vida tem atraído clientes de outros estados. De acordo com o Censo do IBGE de 2022, a população da capital cresceu 15,3%. “Jampa”, como é conhecida, também virou a queridinha dos nômades digitais, segundo pesquisa da revista digital app.startse.com. O ótimo custo/benefício da moradia e a internet rápida justificam a escolha dessa turma.

Isso tem acelerado a verticalização de bairros como Manaíra, Tambaú e Jardim Oceania. Jáo Altiplano, uma porção de terra mais alta dentro do bairro de Cabo Branco, com vista permanente para o mar, concentra os condomínios mais caros.

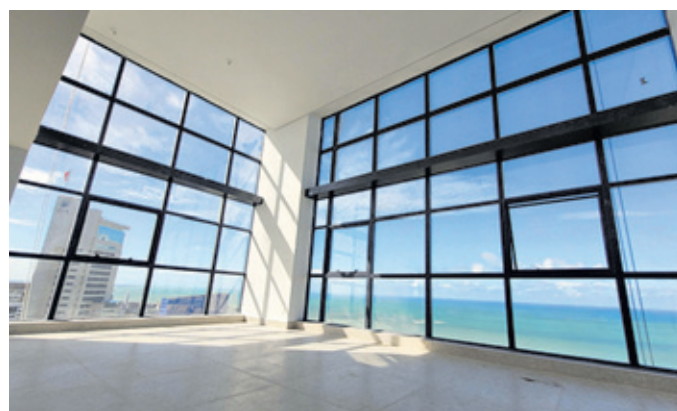
“É o momento de João Pessoa. A capital tem ótima infraestrutura de serviços, comércio forte e belezas naturais para o turismo, mas ainda guarda um jeito interiorano”, comenta Otto Hofmann, sócio-fundador da H-Station.

Após três décadas de atuação como corretora e desenvolvedora de projetos, a empresa fará sua estreia na incorporação e construção ainda neste ano com o empreendimento Alt, que terá 37 apartamentos



FOTOS DE H-STATION/DIVULGAÇÃO

A torre do Alt, na região do Altiplano: design arrojado, apartamentos com piscina privativa e preço atrativo



Vista da cobertura do empreendimento Neo, no Altiplano: luxo para médicos, empresários e advogados que formam a clientela de alto padrão local



MOIRA DUBEUX/DIVULGAÇÃO

Praça na entrada do Mirante Ruy Carneiro: gentilezas urbanas estão na pauta do dia da incorporação imobiliária da capital paraibana

(um por andar) com áreas de 340 a 800 metros quadrados, e lazer digno de hotel cinco estrelas. A piscina do “garden”, por exemplo, terá raia de 25 metros. O projeto é assinado pela CRN Arquitetura, e o metro quadrado custará R\$12 mil.

“Lançaremos em agosto e esperamos atrair grandes empresários, médicos e advogados, que formam o público de alto padrão na cidade”, explica Jayme Veríssimo, gestor Comercial da H-Station. O

portfólio da companhia inclui o luxuoso NEO, o prédio de escritórios Le Labo, os “pés na areia” Oré e Corales, e o residencial Hortus — com lojas, coworking e uma alameda pública dentro do prédio.

O diálogo dos projetos com a cidade é uma preocupação do mercado. No Mirante Ruy Carneiro, da incorporadora Moura Dubeux, haverá uma rua interna de acesso às lojas no térreo para reduzir o impacto no trânsito local e um jardim de 200 metros de extensão com bancos e escadaria.

“Área, que servirá de amortecimento acústico para o prédio, insere o projeto no bairro e estará disponível às pessoas que circulam pelo local”, explica Homero Moutinho, diretor regional de Incorporação da companhia. Com VGV de R\$ 140 milhões, o projeto foi lançado em abril e tem conquistado clientes de Brasília e de outros estados do Nordeste.

### REGIÕES EM ALTA

Aos investidores, o especialista em desenvolvimento imobiliário Felipe Londres recomenda atenção ao entorno do Parque da Cidade: um terreno de 250 mil metros quadrados, antes usado pelo aeroclube de

João Pessoa, que está sendo transformado em área verde pela prefeitura. “Ao redor, há 19 lotes em negociação com os incorporadores locais, onde deverão surgir lançamentos a partir do ano que vem”, avisa.

Nas praias de Formosa e Camboinha, tradicionais redutos de veraneio a 20 minutos da capital, empreendimentos horizontais de luxo estão entre os mais procurados. Belvedere e Porto Fino, da Construtora Massai, oferecem moradia de luxo à beira-mar. “São como ‘casas suspensas’, com bar, área gourmet, piscina e spa. Tudo pé na areia”, descreve o sócio-diretor Allisson Nunes.



Na orla de Cabedelo, o residencial Belvedere é a aposta do mercado local na Praia Formosa, que fica a apenas 20 minutos do centro da capital



De patininho feio a queridinha do mercado e dos nômades digitais: a capital João Pessoa cresceu com sustentabilidade, qualidade de vida e oportunidades de negócio

## Entrevista

MARCELO FALCÃO, SÓCIO DA SOMAUMA INCORPORADORA



SOMAUMA/DIVULGAÇÃO

Em 2019, os arquitetos Marcelo Falcão e Pedro Ichimaru criaram a Somauma — coletivo que reúne ainda o também arquiteto Vitor Penha e o engenheiro Nilton Vargas —, focada em projetos de retrofit imobiliário no Centro de São Paulo. Desde então, já foram entregues dois prédios comerciais convertidos em moradia: RBS 700 e GAL 703. Em setembro, sai do forno o terceiro: o Edifício Virgínia, antiga propriedade da família Matarazzo, que ganhará 121 apartamentos, restaurante e espaço gastrocultural.

### Qual é o principal desafio do retrofit imobiliário?

**Marcelo Falcão** — É vender a ideia para os financiadores. O acesso ao capital é fundamental para os empreendedores de pequeno e médio portes do retrofit imobiliário. Até porque o grande incorporador não se interessa por esse nicho pela falta de escala. O capital está concentrado em um perímetro pequeno da cidade. Vender no Itaim tem risco reduzido, então, eles preferem fazer o óbvio: ficar na zona de conforto.

### Ele é essencial para a regeneração das cidades?

Sim, mas não adianta só o incentivo do poder público e o dinheiro injetado pela iniciativa privada nos projetos: é preciso gerar curiosidade e apropriação da cidade. No espaço do Virgínia, fizemos uma mostra de design por três meses, que atraiu quase 20 mil pessoas. Tem estande de venda com investimento de R\$ 2 milhões que não consegue atrair tanta gente.

### Como você avalia o programa Requalifica Centro?

Pela primeira vez, vemos o poder público efetivamente interessado no assunto; a iniciativa privada e grandes fundos injetando capital de maneira massiva; e os criativos fazendo a coisa acontecer. Mas deveria ser expandido, porque a cidade tem vários “centros”, e a problemática é a mesma.

### E a questão da segurança?

A segurança depende da ocupação e do poder público. As pessoas precisam vir, frequentar e consumir na região, porque isso a tornaria mais segura. As gangs existem também em outros bairros. O Centro sofre uma crítica negativa muito forte. ▶▶▶



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 — mlima@oglobo.com.br  
DEMAIS REGIÕES: ana.lima@edglobo.com.br

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