

Link [aqui](#).

Iguatemi terá bairro planejado em Campinas

Área ao lado de shopping vai receber torres comerciais e residenciais, para 35 mil moradores

Por Ana Luiza Tieghi — De São Paulo

14/03/2024 05h01 · Atualizado há um mês

A **Iguatemi** começa a vender neste ano lotes de um bairro planejado anexo ao Iguatemi Campinas, no interior paulista.

O bairro, que vai se chamar Casa Figueira, terá em sua primeira fase 66 lotes para prédios residenciais e comerciais, em um terreno de cerca de



1 milhão de metros quadrados, com um parque. São 303 mil metros quadrados de lotes. Estão previstas cerca de 100 torres, com valor geral de venda (VGV) estimado na casa dos R\$ 10 bilhões.

A área não é da Iguatemi, mas da fundação Feac, que tem 70% de participação no negócio. A Feac - antes Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, mas que hoje só utiliza a sigla - era a dona do terreno do Iguatemi Campinas e tem 30% de participação no centro comercial.

Os sócios do Casa Figueira serão responsáveis pelas obras de infraestrutura urbana da área, avaliadas em R\$ 250 milhões. A empresa de shoppings deve arcar com R\$ 70 milhões a R\$ 80 milhões, segundo a sua participação no projeto. As obras começaram em janeiro e devem durar dois anos. A companhia projeta de R\$ 350 milhões a R\$ 400 milhões em geração de receita com a venda dos lotes.

O projeto arquitetônico é do escritório Broadway Malyan, que já trabalhou com regiões nos Emirados Árabes e Reino Unido.

A Iguatemi busca agora incorporadoras e parceiros que tenham interesse nos lotes e em fazer a construção, mas seguindo o que foi projetado para a área, para dar unidade ao bairro. “Não queremos que cada lote tenha uma cara diferente”, afirma a executiva. Já foi criada uma associação de bairro, que deve zelar pelo cumprimento do plano arquitetônico e pela operação da área.

A Iguatemi tem o desejo de manter para si as lojas que compõem as fachadas ativas das torres, afirma Betts, mas isso ainda não foi decidido.

O bairro é ligado ao shopping por uma escadaria. Não estão previstas extensões no próprio centro comercial, que já passou por reformas em 2002 e 2015.

A expectativa da Iguatemi é vender de quatro a cinco lotes do Casa Figueira por ano. Cada um terá entre 3,5 mil e 5 mil metros quadrados. “Se a demanda for maior, pode ser mais rápido”, afirma a presidente.

A proporção esperada pela empresa é de 70% de torres residenciais, para 35 mil pessoas, e 30% comerciais, com lojas, escritórios, laboratório e hospital. Os apartamentos devem ter tamanhos variados, afirma Betts, para acomodar pessoas “em diferentes fases da vida”. “É um bairro contido nele mesmo”, diz. A ideia é que os moradores encontrem quase tudo o que precisem na própria vizinhança.

“

Nosso negócio é shopping center, varejo, mas sempre cuidando do entorno [das áreas]”

— Cristina Betts

Já foi feita uma “venda teste”, no início do ano, para a incorporadora Building, que atua em Campinas. No site da empresa, consta que o projeto está em fase de aprovação e que serão construídos apartamentos de 150 metros quadrados.

Betts afirma que já há projeto para uma segunda fase do Casa Figueira, em terreno vizinho de mais um milhão de metros quadrados, também feito pelo Broadway Malyan. Não há previsão para quando o desenvolvimento dessa fase, que pode incluir casas, deve começar.

Segundo a executiva, a Iguatemi não vai se tornar também loteadora ou incorporadora, como no modelo adotado pela **JHSF**, que atua no ramo imobiliário e comercial. “Nosso negócio é shopping center, varejo, mas sempre cuidando do entorno”.

Ela afirma que a empresa tem a estratégia de promover o desenvolvimento das regiões do shoppings, o que já foi feito em outros centros da empresa. A Iguatemi faz isso ao direcionar o tipo de empreendimento que combina com o público esperado para o seu shopping, e que possa alimentar a circulação na área.

Outro shopping da empresa em Campinas, o Galleria ganhou uma torre corporativa em 2022 e há um projeto em aprovação para um prédio residencial exclusivo para aluguel, adianta Betts. Já o Casa Figueira dificilmente será uma experiência repetida em outras praças. “Esse tamanho de terreno é muito único”.

O Casa Figueira integra uma **onda de bairros planejados no país**, que sucede a popularidade dos condomínios fechados. O modelo visa unir a comodidade de morar em áreas urbanas centrais, com comércio, trabalho e lazer, e a segurança prometida pelos condomínios. Os bairros são acessíveis a qualquer pessoa, mas podem ser monitorados por vigilância própria.

Para conceber o Casa Figueira, a diretoria da Iguatemi visitou o bairro Cidade Pedra Branca, em Palhoça (SC), um dos expoentes desse tipo de urbanismo.

Urbanistas consultados pelo **Valor** sobre o modelo elogiam o planejamento urbano realizado nessas áreas, mas ressaltam o receio sobre o **quão abertos e inclusivos esses espaços podem ser**, já que são pensados por empresas, para um público de determinado poder aquisitivo.



Projeção artística de como ficará o projeto Casa Figueira, da Iguatemi e da fundação Feac, em Campinas (SP) — Foto: Divulgação/Divulgação