



Minuto Varejo

Patrícia Comunello

patriciacomunello@jornaldocomercio.com.br

A Porto Alegre mais desejada pelos empreendedores

Projetos multiuso aumentam oferta de serviços nas áreas da Nilo e Carlos Gomes

Tem uma porção de Porto Alegre que parece diferente de tudo que se vê na cidade. A área também se transformou em um mundo único para a construção civil, com diversidade de empreendimentos, engatados quase sempre com operações comerciais, entre lojas, gastronomia, hotel e unidades corporativas. Para os empreendedores, é o Eixo T ou o Eixo Nilo. A região fica nos limites de bairros demarcados ainda pela alta renda e pelos imóveis mais valorizados da Capital. As avenidas Nilo Peçanha e Carlos Gomes fazem a moldura, tendo no perímetro os bairros Petrópolis, Bela Vista, Boa Vista, Três Figueiras e Jardim Europa. Incorporadores, entre players que têm uma assinatura ligada a projetos de alto padrão, estimam que os "eixos" reúnam projetos de mais de R\$ 4 bilhões, com mix de residencial e comercial. Na Nilo, há dois hotéis vindo por aí, os dois de classe boutique e internacional, além de mall com restaurantes de culinária mais sofisticada, lojas e torres corporativas.

Quarteto do Eixo Nilo

Arte Cidade Nilo (Melnick e Grupo Zaffari): VGV de R\$ 473,3 milhões e 52,6 mil metros quadrados construídos

Nilo Square (Melnick e Dallasanta): VGV de R\$ 857,2 milhões e 64 mil metros quadrados construídos

Carlos Gomes Square (Melnick e Bordaza): VGV de R\$ 470 milhões e 55,8 mil metros quadrados construídos

VGV total: R\$ 1,8 bilhão

Área Bruta Locável (ABL) total: 17 mil metros quadrados de lojas

FONTE: MELNICK

Na Carlos Gomes, o Grupo Zaffari terá um novo Bourbon, em 2025. Também estreia no ano que vem o Bordaza Shopping, no empreendimento Carlos Gomes Square, da Melnick.

"A gente vislumbra e já vê milhares de pessoas circulando na região, com restaurantes renomados. Porto Alegre tem carência dessas operações", opina o CEO da Melnick, Marcelo Guedes. A seleção de marcas e o perfil de operações que vão povoar os novos endereços vão dar conta desses fluxos que já estavam no planejamento original do traçado da Terceira Perimetral, construída entre a Zona Norte, perto do Aeroporto Salgado Filho, e se alongando até a Zona Sul (com diferentes nomes de vias em sua extensão). A hora do Eixo T ou Nilo chegou. Um dos trunfos que alicerça esse ciclo virtuoso são os terrenos de grande extensão que foram disponibilizados para os projetos ou por áreas novas desocupadas ou desmembradas (Country Club e imóvel gigante do Zaffari perto do Iguatemi) ou pela aquisição de casas, depois derrubadas que abrem espaço aos complexos. "É uma janela de oportunidade rara que a cidade está vivendo. Terrenos com magnitude de mais de um hectare (10 mil metros quadrados) são quase irreplicáveis", atenta Guedes. O jeito foi aproveitar.

"A cidade não viu no seu passado janela com projetos desta magnitude e com esta oferta, mais difícil ainda com essa diversidade", arremata o CEO de uma das maiores incorporadoras do Rio Grande do Sul. A Melnick tem três obras robustas para a região cobiçada. São eles o Arte Cidade Nilo, com o Zaffari, em frente à praça da Encol e ex-Nacional, Nilo Square, com a Dallasanta, na Nilo, e Carlos Gomes Square, na vizinhança do futuro Bourbon Carlos Gomes, com a Bordaza, que terá mall. São R\$ 1,8 bilhão de Valor Geral de Vendas (VGV) e Área Bruta Locável (ABL) de 17



PATRICIA COMUNELLO/ESPECIAL/JC

Nilo Square, que uniu Melnick e Dallasanta, terá estreia do hotel Emiliano no primeiro semestre de 2026



PATRICIA COMUNELLO/ESPECIAL/JC

Obras do empreendimento com Zaffari avançam em frente à Encol, com entrega prevista para 2027

mil metros quadrados. No Nilo Square, com VGV de quase R\$ 900 milhões, vai ter o Verso Emiliano, grife de hotelaria boutique, que já começa a ser revestido de vidro, com operação que deve ser ativada em 2026. "A obra ocorre

em paralelo com o hotel", observa Guedes. O executivo aponta que a rapidez de vendas das unidades demonstra o apelo e a adesão ao que a região representa, tanto para investidores corporativos como residenciais. O Bordaza

Shopping, que será o mall no Carlos Gomes Square, também virá com conceito mais aberto e com grandes espaços e paisagismo. "Temos convicção de que os produtos comerciais de locação terão sucesso", projeta o CEO da Melnick.

Shopping Iguatemi foi indutor do desenvolvimento na região há mais de 40 anos

"A região não para de crescer", atesta João Lopes de Almeida, sócio-diretor da PLDA, que tem carteira de ativos e faz gestão de pontos comerciais. A diversidade de negócios ligados a atividades comerciais habilita ainda mais o traçado entre a Nilo Peçanha e Carlos Gomes. "Novos empreendimentos fortalecem este posicionamento:

supermercados inaugurados e a inaugurar, hotéis, novos centros comerciais e projetos residenciais contribuem para aumentar ainda mais a verticalização e a densidade de renda", enumera Almeida, que já registra escassez de pontos para empresas se posicionarem na Nilo, o que já turbinou os custos para estar na região. "A demanda por locação é

intensa", cita o diretor da PLDA. "A Nilo Peçanha não é apenas um centro econômico, mas um espaço que representa o 'lugar onde tudo acontece'." "Estar ali reforça a percepção de que a marca é acessível e desejável para consumidores que aspiram ao status que esse local proporciona", conceitua Almeida.

O Shopping Iguatemi foi um ala-

vancador do desenvolvimento da região quando surgiu há mais de 40 anos. Agora, com a explosão de valorização e novos empreendimentos, o complexo também vê uma efervescência e se beneficia pelo fluxo. O Iguatemi também tem plano de ter mais uma torre corporativa. A que faz parte da terceira expansão está completamente ocupa-

da. "Quando o shopping abriu, a região era ainda rural, as pessoas tinham de desviar de bois e vacas. Agora é o metro quadrado mais valioso do mercado imobiliário de Porto Alegre", contrasta a gerente-geral do complexo, Nailê Santos. "A avenida Nilo Peçanha se tornou um grande sucesso e cada vez mais a cidade cresce na região", reforça Nailê.