

Minuto Varejo

Supermercados, farmácias e shoppings puxam aportes

Segmentos têm novas unidades e reforço de complexos e novas marcas

Patrícia Comunello

Atacarejos, farmácias, supermercados e shopping centers. O enredo do varejo na Região Metropolitana de Porto Alegre em 2025 combina os quatro ingredientes, mostrando atração da porção mais populosa do Estado para grupos de diferentes origens, entre gaúchos e de outras regiões.

Em número, as farmácias largam na frente pelos anúncios de aberturas. A população também detecta a evolução do setor pelas esquinas que ganham unidades das marcas, com a rivalidade entre os grupos São João e Panvel. Mas, em volume de investimentos, os atacados com pegada de autosserviço para consumidor final são imbatíveis.

Somente os líderes supermercadistas protagonizam um rally de expansão por meio de atacarejos. Grupo Zaffari, Comercial Zaffari, Unidasul e Imec ampliaram a presença no modelo na região. Já nos centros comerciais, rede Bourbon, do Zaffari, e Bordaza (Bortoncello, D'Ágostin e Zaffari), são os empreendimentos ativados no ano. Dentro dos projetos existentes, a chegada de novas marcas e também áreas, com aposta forte em lazer e gastronomia, lideram as apostas no setor.

Dos novos complexos, o Bourbon Carlos Gomes, com aporte de R\$ 315 milhões, combina varejos de moda, cosméticos, acessórios, livros e restaurantes, além de lazer ligado a cinema com serviço VIP. O Iguatemi Porto Alegre investiu em área especial para gastronomia, com o Gardens, que terá unidade inédita no Brasil do portenho La Cabrera, de carnes.

Na briga pelos consumidores de moda, os dois shoppings do grupo Iguatemi, que tem ainda o Praia de Belas, ambos em Porto Alegre, terão as primeiras unidades da varejista de moda sueca H&M. No Praia, ainda vai ter a operação do supermercado do Zaffari. O varejo também tem a movimentação de lojas para o Centro Histórico, com liderança



PATRÍCIA COMUNELLO/ESPECIAL/JC

Grupos varejistas protagonizam disputa no modelo de atacarejo

de alimentação e cosméticos e utilidades.

Os atacarejos focaram a disputa na Capital e vizinhança. O Zaffari abriu na avenida Protásio Alves, na Zona Leste e antiga mega área da Gaúcha Cross, o Cestto, terceiro da rede, e terá outro em Viamão em dezembro. A cidade ao lado da Capital já ganhou este ano uma filial do Stok Center, que é da Comercial Zaffari, que já está em obras para ter uma das menores unidades na avenida Ipiranga, na Capital.

O Unidasul abriu loja Macro-mix em Cachoeirinha, e prepara mais unidades porto-alegrenses entre a bandeira Rissul, que é de

supermercado e o atacarejo, que sucederá o Nacional na avenida Aureliano de Figueiredo Pinto, próximo ao Centro da Capital. Dois Rissul serão abertos em dois complexos da Dallasanta, nas Zonas Leste e Sul.

A rede regional Max Center abriu o segundo Jumbo (atacarejo), agora em Porto Alegre. Outra rede de médio porte e com penetração metropolitana, o Monaco Atacado, terá nova loja em Sapucaia do Sul este ano e já ergue outra em Gravataí. O Imec, de Lajeado, estreou a terceira loja de seu supermercado com atacado Desco na Capital, desta vez na Zona Norte.

Empreendimentos de comércio impulsionam construção

"Vamos fechar 2025 com 60 farmácias entregues", conta o diretor da Signor Estruturas, Felipe Signor. A empresa lidera as construções das unidades do grupo São João. O número é dos três estados do Sul. Na Região Metropolitana de Porto Alegre, foram 19 unidades, liderando a expansão da rede até novembro na Região Sul do Brasil. A rival Panvel somou sete novas lojas este ano e todas em Porto Alegre. A Signor tem quase 500 obras no ano, com liderança de varejo nos projetos, diz o diretor. Nas entregas, estão as farmácias, com construção em tempo milimétrico de até 35 dias. "Nunca passamos do prazo e conseguimos antecipar em uma semana. A loja número 1.200, em Porto Alegre, fizemos

em 19 dias", conta o sócio da empresa. Outras operações também estão na carteira, como atacarejos, um deles é a unidade da Krolow, que é de Pelotas, mas ergueu a primeira loja mais perto da Capital, em Guaíba. A Clip, que tem rede de lojas associadas com produtos para casa, escola e escritório, montou seu centro de distribuição também em Guaíba. Expansão na RMPA entrou na pauta da Lojas Havan. Em 2025, a rede de Luciano Hang estreou duas unidades: Canoas, com filial entre o ParkShopping e o atacarejo Fort, e a de Novo Hamburgo, aberta em novembro, na BR-116. As duas lojas somam quase R\$ 200 milhões em aportes.

Construção Civil

Porto Alegre observa demanda por moradias populares

Ana Stobbe

As enchentes de 2024 abalaram toda a cidade de Porto Alegre. Pelo menos 46 dos 96 bairros do município foram diretamente atingidos pela cheia do Guaíba, afetando 157 mil pessoas e 39 mil edificações na cidade, conforme a prefeitura da Capital divulgou à época. Nas estratégias de reconstrução, a construção civil ficou aquecida em todo o Estado, conforme aponta o Departamento de Economia e Estatística do Rio Grande do Sul (DEE-RS).

Para o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado (Sinduscon-RS), Claudio Teitelbaum, a principal demanda neste sentido foi no setor de moradias populares. "A gente tem observado isso e esse crescimento vem ajudando a estabelecer as bases para o crescimento do setor", acrescentou o dirigente da entidade.

Por outro lado, desde a pandemia os imóveis de alto padrão, bem localizados e acima de 200 metros quadrados privativos, foram valorizados. O contraste entre os tipos de edificações dão conta da histórica desigualdade do espaço urbano em Porto Alegre. E é isso que será discutido na apreciação do projeto de revisão do Plano Diretor da cidade, que tramita na Câmara Municipal da capital gaúcha, mas que não deverá ser votado em 2025.

"Os últimos planos diretores foram muito danosos para o crescimento da cidade. Eles jogaram a população de menor renda para os limites de Porto Alegre e acabaram por elitizar a moradia de uma forma muito exacerbada, expurgando parte da população da cidade", pontuou Teitelbaum sob uma

perspectiva histórica. Para ele, a próxima legislação deve promover o adensamento urbano em áreas que já possuam infraestrutura para isso.

"A ideia da prefeitura de criar minicidades dentro da cidade, com locais mais autos-sustentáveis, com comércio, com serviços e com moradia, é uma atitude acertada e que vai melhorar problemas que hoje a gente tem de mobilidade urbana e também de qualidade de vida", avalia Teitelbaum sobre o projeto que tramita no Legislativo. De acordo com ele, alguns lugares que tendem a se desenvolver a partir do Plano Diretor são as regiões próximas à avenida Ipiranga, o 4º Distrito e o Centro Histórico.

O valor médio pago em um imóvel próprio encareceu após a pandemia de Covid-19. Nesse sentido, Teitelbaum observa que, além das moradias populares, aumentou a busca por kitnets e apartamentos no formato studio, tradicionalmente mais baratos.

"Tínhamos valores que estavam represados pelo custo de construção, que teve um aumento depois da pandemia. E a gente viu uma certa absorção desse custo de metro quadrado no preço de venda, o que já começamos a experimentar no segundo semestre de 2025", analisa Teitelbaum.

Os preços de venda deverão ter um aumento gradual a partir de 2026 conforme o presidente do Sinduscon. "Os lançamentos diminuiram um pouco e se reduziu o estoque de imóveis. Então, estamos enxergando que o setor vai ter uma reacomodação e um leve aumento de valores para recompor esses custos dentro das margens das empresas", conjectura.



EVANDRO OLIVEIRA/JC

Modelo têm estabelecido bases para o crescimento da construção