

# Empresas

Iniciã Legislação & Tributos & Tecnologia

## SP Market troca operários por endinheirados

### Shopping centers

Claudia Focchini  
De São Paulo

Quando foi inaugurado, há quinze anos, o shopping SP Market buscou atender às demandas dos operários e funcionários que trabalhavam nas várias fábricas instaladas nas redondezas da Vila Almeida, na Zona Sul da capital paulista, entre das Galo, Villares, Gillete e Xerox. O próprio shopping abrigava lojas de fábricas de confecções, como a Vila Romana.

Nos últimos anos, porém, quase todas as indústrias saíram da capital paulista e foram para o interior, onde os custos são mais baixos, deixando vagos os enormes terrenos que ocupavam. Elevaram consigo o público do SP Market.

O empreendimento corria o risco de ficar às moscas até que, em 2007, transformou-se em um bom negócio. Com o "boom" imobiliário, a Vila Almeida virou um canchico de obras.

Mais de 40 empreendimentos imobiliários estão sendo construídos na região, nos antigos terrenos das fábricas, e a maior parte deles tem previsão de entrega até 2011. Serão mais de 6 mil apartamentos que serão habitados por famílias das classes A e B.

Para receber os novos vizinhos, o SP Market passará por uma cirurgia plástica radical. O grupo São Joaquim, dono do empreendimento, vai investir R\$ 200 milhões na reforma do shopping e na adequação de seu modelo de negó-

cio. O projeto está a cargo da firma americana Marketing Development Planning Developments, do consultor Stan Eichbaum, especializado em shoppings.

Com o valor desembolsado na reforma, o grupo São Joaquim poderia construir um novo empreendimento. "Mas os controladores preferiram investir no próprio SP Market. A transformação da região onde está localizado o shopping abriu uma grande oportunidade de negócio", afirma Davi Bergamini, superintendente do empreendimento.

A área bruta locável (ABL) do SP Market, atualmente de 85 mil m<sup>2</sup>, será expandida para 92 mil m<sup>2</sup>. Além disso, duas torres de escritórios serão construídas no mesmo terreno, agregando outros 50 mil m<sup>2</sup> de ABL. "Com isso, o SP Market passará a ser o segundo maior shopping do Brasil, atrás apenas do Arkandiva", afirma Bergamini. Atualmente, o empreendimento ocupa o sexto lugar no ranking dos maiores shoppings do país.

Segundo Eichbaum, o SP Market é um caso raro no mundo. A crise econômica global afetou severamente a indústria de shopping centers, em especial nos Estados Unidos, onde muitos projetos estão sendo adiados. O consultor afirma que ele mesmo está trabalhando em alguns projetos de shoppings que precisam desaccelerar o ritmo, um deles em Las Vegas e outro na Arábia Saudita. "De manda", afirma Eichbaum, "é a palavra mais importante para os desenvolvedores de shopping."



Bergamini, do SP Market: R\$ 200 milhões para mudar perfil do shopping, que terá também torres de escritórios

E é justamente esse o amigo que hoje está em mais em falta ao resto do mundo. Mas na Vila Almeida, ao contrário, a chegada de milhares de novos consumidores de poder aquisitivo elevado irá impulsionar o comércio na região.

Alguns inquilinos do SP Market, cujo aluguel se valorizou 20% nos últimos meses, já precisam arcar com a reforma. O empreendimento abrigava dois centros comerciais,

de móveis e de automóveis. Ambos, porém, foram desalojados para abrir espaço para as novas varejistas que estão chegando, atraídas pelos futuros residentes dos edifícios vizinhos.

Em breve, a Fast Shop, varejista de eletrodomésticos mais sofisticada, vai abrir uma loja no empreendimento, além de Riachuelo e Maria. "Também estamos em negociações com uma

rede de livrarias", afirma Bergamini. Entre as candidatas estão Cultura e a Saraiva.

Segundo Eichbaum, as lojas e serviços do novo SP Market estarão distribuídos por nichos, como moda, esportes, cultura e entretenimento. O shopping terá uma "alameda" de restaurantes, com acesso à área externa do empreendimento, para onde serão transferidas as salas de cinema.