

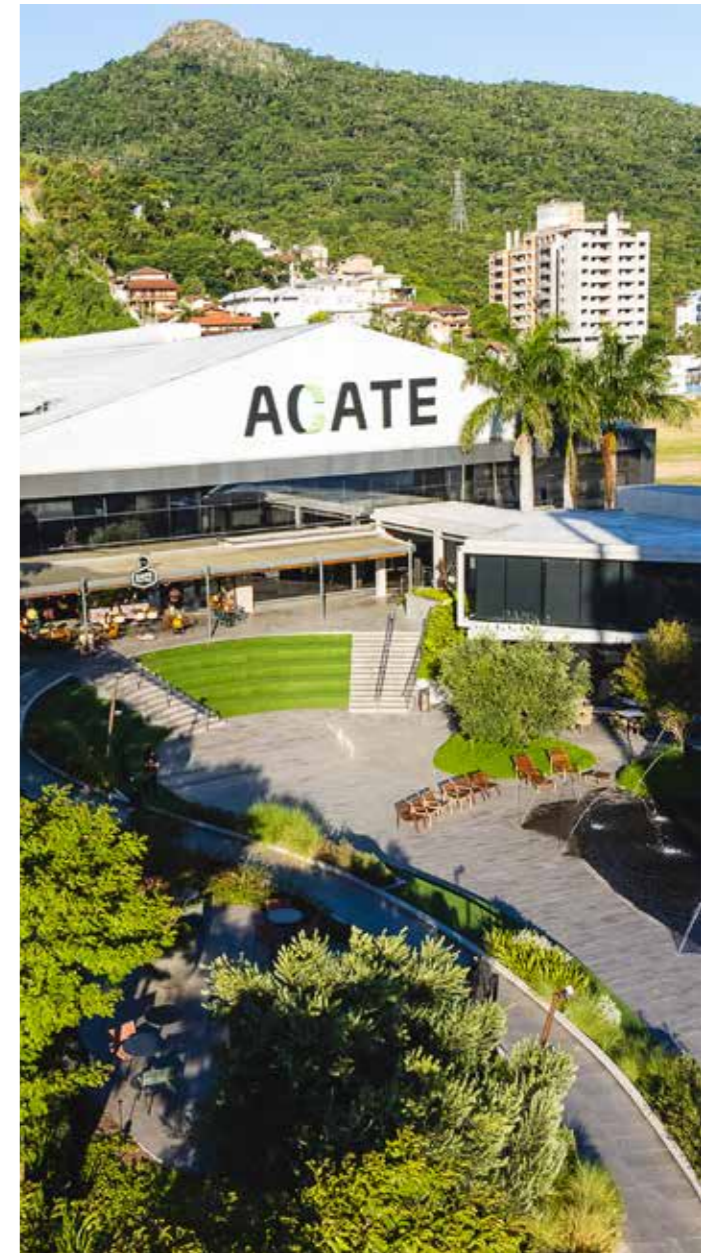
# *Passeio Primavera*

---

Um lugar com  
**alma**











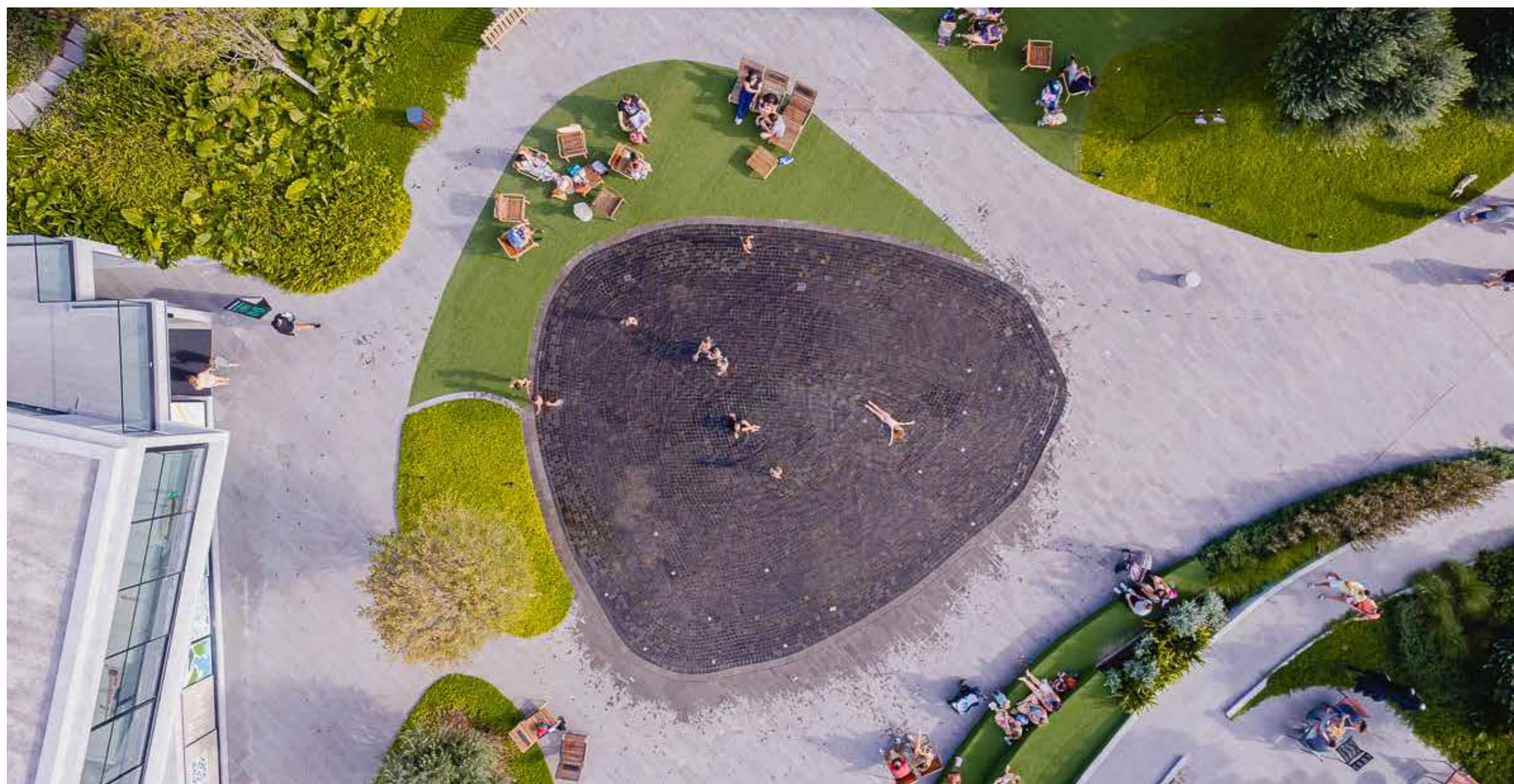
## Contém

- 6 Apresentação
- 8 Empreendedores
- 10 Inspiração
- 14 Histórico
- 17 O Empreendimento
  - 18 Plano Master
  - 20 Garden Center
  - 22 Cia Acate Primavera
  - 26 Mercadoteca Floripa
  - 30 Praça Primavera
  - 32 Primavera Office
  - 38 Arte Urbana
- 42 Urbanidade
- 44 Meio Ambiente
- 48 Tecnologia
- 49 Mercado/Gestão
- 50 Quadro de Áreas



# APRESENTAÇÃO

O Passeio Primavera é um complexo multiúso em formato inédito no mercado imobiliário. Está localizado às margens da rodovia SC-401, “Rota da Inovação” de Florianópolis.



AMBIENTE RECONHECIDO pela diferenciada configuração em operações de cultura, lazer, gastronomia, inovação e negócios, o Passeio Primavera é o endereço mais singular, pulsante e criativo da capital catarinense, onde 100 mil pessoas circulam mensalmente.

Sustentabilidade, criatividade, tecnologia e convivência são os pilares

deste lugar, que reúne centro de inovação com coworking e incubadora, garden center, food hall, restaurantes, escola, espaço kids, banco, operações de comércio e de serviços e um prédio corporativo inovador. No coração deste lugar, uma praça central arborizada conecta as edificações e estimula a convivência, a diversão e a vida ao ar livre entre os usuários e os visitantes, com conforto e segurança. Vegetação nativa, mobiliário urbano, espelho d'água, arquibancada, obras de arte contemporânea integrados ao espaço e uma programação frequente de eventos tornam o Passeio Primavera um destino surpreendente.

Idealizado e gerenciado pelos empreendedores do Grupo Pedra Branca, o Passeio Primavera atende aos mesmos princípios de centralidade urbana, priorização dos pedestres, estímulo à convivência e à vida ao ar livre, respeito ao meio ambiente e valorização do entorno adotados no Passeio Pedra Branca, no bairro Cidade Criativa Pedra Branca, no município vizinho de Palhoça, desenvolvido pelo grupo, premiado e consolidado como referência internacional em planejamento urbano sustentável.

É essa rica e vitoriosa experiência que apresentamos como um bom exemplo de inovação no setor imobiliário.



# EMPREENDEDORES

O Passeio Primavera é reconhecido como um marco em projetos urbanos para as iniciativas pública e privada. Essa conquista resulta da visão de futuro dos seus empreendedores, a Família Gomes, que trilha uma trajetória de destaque empresarial no país há muitas décadas.

A Família Gomes é titular da Cerâmica Portobello, com unidade industrial em Tijucas (SC) e fábrica em Maceió (AL), e da Multilog, empresa com base e parque de operação logística em Itajaí (SC). Entre os empreendimentos imobiliários estão o bairro Cidade Criativa Pedra Branca, em Palhoça (SC), os edifícios Office Park e Portobello, o Hotel Porto Ingleses e os condomínios Porto Ventura, Porto Seguro e Villa dos Açores, todos em Florianópolis.

O Passeio Primavera reflete a visão de futuro dos empreendedores, que envolveu não apenas a percepção das tendências globais do mercado, mas a compreensão de que a sustentabilidade, a cooperação, a colaboração e a valorização das competências locais e o estímulo à convivência e à vida ao ar livre são fundamentais. E reflete a estrutura de governança horizontalizada que está no DNA da família Gomes.



**Marcelo Gomes**

CEO DO GRUPO  
PEDRA BRANCA



**Valério Gomes**

FUNDADOR DO GRUPO  
PEDRA BRANCA



**César Gomes**

FUNDADOR DO GRUPO  
PEDRA BRANCA



# INSPIRAÇÃO

Florianópolis tornou-se um ambiente propício à criação do Passeio Primavera, espaço de trabalho e lazer, a partir do desenvolvimento do ecossistema de inovação na cidade nas últimas décadas.

FLORIANÓPOLIS É RECONHECIDA por seu robusto ecossistema de inovação que envolve todas as áreas: economia, educação, pesquisa, saúde, lazer, trabalho e habitação. A tangibilização ocorreu nos últimos 40 anos com a pioneira incubadora de empresas de tecnologia da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), a Fundação CERTI – Centros de Referência em Tecnologias Inovadoras, e rapidamente evoluiu com o surgimento de diversos empreendimentos públicos e privados com o objetivo de abrigar a enorme quantidade de novas e inovadoras empresas de tecnologia.

Naquele período, empreendedores pioneiros da área da tecnologia da Grande

Florianópolis estavam se unindo para fortalecer o setor e apoiar o surgimento de novos negócios. E assim, em 1986, surgiu a Associação Catarinense de Tecnologia, a ACATE, a principal representante do empreendedorismo inovador em Santa Catarina.

Nessa mesma época – final dos anos 1980 – outra ideia inovadora começava a ser gestada pelos empreendedores: a criação de um bairro planejado, pautado pelo urbanismo sustentável em uma área de fazenda de sua propriedade aos pés do Morro da Pedra Branca, em Palhoça, na Grande Florianópolis. A ideia atraiu entusiastas, admiradores e investidores





e, passados 20 anos, a Cidade Criativa Pedra Branca é uma “cidade para pessoas”, premiada e reconhecida internacionalmente.

A partir dos anos 2000, o setor de tecnologia ganhou força no Estado, e a rodovia SC-401 tornou-se a “Rota da Inovação”, ligando o Aeroporto Hercílio Luz, no Sul, ao Sapiens Parque, no Norte da Ilha. Inaugurado em 2007, o Sapiens Parque foi o primeiro parque tecnológico do Estado, atualmente considerado o maior parque de tecnologia e inovação do país. Assim, não por acaso, a ACATE escolheu a “Rota da Inovação” para instalar o seu primeiro Centro de Inovação.

No centro da Rota da Inovação estava um empreendimento do Grupo Pedra Branca: o Passeio Primavera. Os propósitos foram alinhados e o Centro de Inovação da ACATE foi inaugurado no local em 2015, marcando um novo momento no ecossistema de tecnologia catarinense: um ambiente inspirador, que une incubadora, laboratório de inovação, coworking e empresas de vários portes.

O Passeio Primavera foi inspirado no Passeio Pedra Branca, que está localizado na Cidade Pedra Branca, ligando o campus da Unisul à praça central com um aprazível boulevard de uso público com dezenas de operações gastronômicas,



comerciais, de serviços e de lazer, integrando opções para morar, estudar, trabalhar e se divertir ao alcance de uma caminhada, registrando uma média de 100 mil frequentadores por mês. O Passeio Pedra Branca é um marco urbanístico de Santa Catarina e do Brasil por apresentar a primeira rua compartilhada do país. Com calçadas largas, arborizadas, sem meio-fio e total acessibilidade, a rua proporciona o trânsito acalmado a favor de quem é prioridade neste lugar: os pedestres. Um lugar com arte, cultura e diversão, palco de eventos, feiras e apresentações artísticas.

A partir de consultorias internacionais especializadas em Novo Urbanismo e Cidade para Pessoas e da valorização de competências locais na cocriação dos projetos, os empreendedores transformaram uma rua de 250 metros de extensão em um importante centro de compras e de convivência a céu aberto. O Passeio Pedra Branca tornou-se um desejado destino, repleto de surpresas, de encontros e de vida. Bem-sucedido, esse modelo foi repetido em 2015, na criação do Passeio Primavera, e vem sendo expandido pelo Grupo Pedra Branca no desenvolvimento de novas centralidades urbanas.



# HISTÓRICO

O Passeio Primavera é fruto de uma evolução histórica com a remodelação de estruturas preexistentes para novos usos e o acréscimo de novas edificações.

O EMBRIÃO DO COMPLEXO Passeio Primavera foi o inovador Primavera Garden, fundado em setembro de 1989 pela empreendedora Myriam Gomes quando o conceito de garden center ainda estava engatinhando no Brasil.

O empreendimento ganhou uma academia de tênis em 2003, atendendo a

uma carência para formação de atletas profissionais em Florianópolis, terra natal do tenista Gustavo Kuerten, tricampeão de Roland Garros, que estava no auge da sua carreira na época. Essas duas atividades pioneiras estimularam, do ponto de vista imobiliário, a atratividade do endereço.



**A evolução histórica do Passeio Primavera pode ser dividida em quatro grandes e marcantes fases:**

**FASE 1:** Edifício pioneiro destinado a abrigar o Primavera Garden, inaugurado em 1989, até hoje em plena operação.

**FASE 2:** Edifício para abrigar a academia de tênis, dotado de quatro quadras cobertas. Operou de 2003 a 2015.

**FASE 3:** Retrofit do edifício da academia de tênis para adequação a um novo uso em 2015: abrigar o núcleo da Associação Catarinense de Empresas de Tecnologia (ACATE), e uma unidade do Impact Hub, com espaço para startups, empresas de tecnologia, escritórios e eventos corporativos da área, denominado CIA Acate Primavera.

**FASE 4:** Desenvolvimento do masterplan do Passeio Primavera com ênfase na qualificação dos espaços ao ar livre para estimular a convivência e para conectar as estruturas novas com as existentes, com a implantação da Mercadoteca Floripa em 2018, seguida do Edifício corporativo Primavera Office e da Praça Primavera, inaugurados em 2020.





# O EMPREENDEDIMENTO

O PASSEIO PRIMAVERA é um empreendimento multiúso voltado exclusivamente para locação e inteiramente gerenciado pelo empreendedor, o Grupo Pedra Branca, que pode ser categorizado como “RETROFIT com CONSTRUÇÃO NOVA”.



O COMPLEXO ESTÁ implantado num terreno com 21.832,35 m<sup>2</sup> de área e é formado por um conjunto de edifícios, cada qual com as marcas do tipo de uso e da época em que foram construídos: um galpão para o garden center; um galpão com ares de arena para a academia de tênis (atual CIA Acate Primavera) e, por último, um edifício de 7 pavimentos, recém-construído, o Primavera Office, com arquitetura contemporânea e destinado a abrigar salas corporativas nos pavimentos-tipo e operações de gastronomia e serviços no pavimento térreo e no seu rooftop. Assim, tem-se uma agradável diversidade arquitetônica e de usos, costurada por uma teia de calçadas e por uma praça central ricamente arborizadas para convivência ao ar livre.

Atualmente, estão estabelecidas no Passeio Primavera 70 empresas, sendo

30 empresas de tecnologia no CIA Acate Primavera, 10 escritórios no Primavera Office, 6 escritórios no bloco do Garden Center, 22 operações de gastronomia (12 no Passeio e 10 na Mercadoteca Floripa), totalizando 1.200 assentos, e 7 lojas e serviços. No total, mais de 1.000 pessoas trabalham diretamente no complexo. Mensalmente, o Passeio Primavera registra a circulação de 100 mil pessoas por suas instalações.

Como elementos norteadores para a arquitetura, sempre foram priorizadas inovações, tanto no design como nos materiais empregados e na tecnologia de construção, de modo que o ambiente construído seja agradável aos olhos, simples no uso e ambientalmente sustentável. E, ainda, que possam ser aptos a novos usos no futuro.



# Plano Master





## Garden Center

Pioneiro no formato de garden center na América Latina, o Primavera Home & Garden nasceu há 34 anos sob a marca da inovação.



“O Garden Center foi a unidade pioneira do que é hoje o Passeio Primavera. Desde sua inauguração sempre foi uma atividade de sucesso. Com a implantação do Passeio, nosso movimento ampliou-se consideravelmente e tornou o ato de compra uma experiência mais ‘florida’ para nossos clientes”

### Myriam Consonni Gomes

PROPRIETÁRIA DO PRIMAVERA HOME & GARDEN E SÓCIA DO PASSEIO PRIMAVERA

EMBRIÃO DO PASSEIO Primavera, o Primavera Home & Garden foi inaugurado em setembro de 1989 pela empreendedora Myriam Gomes, que implementou um inovador conceito de comercialização de plantas ornamentais na América Latina.

No local, além do comércio de flores, plantas, insumos e objetos de decoração, são realizados cursos, palestras e eventos temáticos.

O Garden Center ocupa uma edificação no formato de galpão com área total de

2.242,00 m<sup>2</sup>, projetada originalmente pelo engenheiro civil Dilnei Silva Bittencourt e, mais tarde, atualizada a partir do projeto de retrofit desenvolvido, em 2018, pela Marchetti Bonetti + Arquitetos Associados, conquistando a qualificação dos espaços internos, setorização das áreas e acesso principal voltado para a área central do Passeio Primavera.



# CIA ACATE Primavera

Unidade pioneira da Rede Municipal de Centros de Inovação de Florianópolis, o Centro de Inovação é referência no ecossistema de tecnologia e inovação de Santa Catarina.

FUNDADO EM 2015 no Passeio Primavera, o CIA Acate Primavera reúne todas as características de um habitat de inovação, com fundamento sólido no conceito de cocriação. No local, encontram-se a sede da Associação Catarinense de Tecnologia (ACATE) - instituição gestora da Rede de Inovação Florianópolis, em parceria com a Prefeitura Municipal de Florianópolis, além de outros atores importantes, como a incubadora MIDITEC, que

integra startups; o LinkLab, que conecta as startups a grandes players do mercado; o coworking Impact Hub; e, ainda, espaços para eventos. São quase 100 empresas a compartilhar o mesmo espaço físico todos os dias.

O CIA Acate Primavera ocupa o espaço da antiga academia de tênis. O galpão, projetado pelo engenheiro civil Dilnei Silva Bittencourt, foi inteiramente revitalizado pelo arquiteto Guilherme Moki para



“A instalação da ACATE no Passeio Primavera foi um fator importante para um dos nossos principais propósitos, que é democratizar o acesso à tecnologia e aproximar o setor das pessoas. O CIA Acate Primavera é um hub de inovação que se tornou referência em todo o estado e no Brasil, por ser um espaço versátil, permitindo que a ACATE realize eventos, promova encontros e programas de capacitação em conexão com a comunidade. No mesmo local, conseguimos instalar o ACATE Experience, um marco da nossa história e um ponto-chave, pois se tornou uma vitrine sobre a entidade aos visitantes, além de se tornar um ponto turístico de Florianópolis.”

## Iomani Engelmann

PRESIDENTE DA ACATE

transformação em um ambiente corporativo, com escritórios flexíveis para empresas de tecnologia, mantendo, de certa maneira, o aspecto original da edificação, com 4.450,00 m<sup>2</sup> de área.

Mais do que espaços de trabalho, criou-se no local um estimulante ambiente de convívio unindo diferentes tipos de usuários para troca de ideias e relacionamento através de uma praça indoor com uma charmosa escadaria que funciona como arquibancada para eventos corporativos e como banco para conversas. Há um intenso compartilhamento das “facilities”, como sanitários, vestiários, recepção, rede de lógica etc.

Além do espaço colaborativo do CIA Acate Primavera, os programas da ACATE proporcionam aos empreendedores contato com investidores, mentores, grandes empresários e demais players da área de tecnologia que os auxiliam a

ingressar nesse mercado com cada vez mais força. O CIA Acate Primavera é voltado a todo tipo e porte de empresa do setor de tecnologia, e qualquer empresa interessada pode participar. “Empresas instaladas não somente no CIA Acate Primavera, mas em Centros de Inovação ACATE como um todo, contam com uma série de benefícios e vantagens. Desde o projeto arquitetônico que é visualmente agradável, passando pelos ambientes compartilhados que oferecem conforto e segurança aos empreendedores, até toda a oferta de serviços no entorno do CIA, como lavanderia, restaurantes e estacionamento. Os benefícios são muitos, mas o que mais se destaca é a oportunidade de convivência, compartilhamento e cooperação entre pessoas de diferentes organizações, em um ambiente pensado para gerar uma experiência incrível, repleta de eventos, workshops e palestras a todo





o momento”, detalha Gabriel Sant’Anna, diretor executivo da ACATE.

Rede de apoio a empreendedores presente em mais de 100 cidades no globo, o Impact Hub também vem impulsionando a formação de uma comunidade empreendedora em Florianópolis no CIA Acate Primavera, em um espaço colaborativo e inovador, no qual empreendedores, autônomos, criativos, negócios sociais e ONGs locais podem trabalhar, se desenvolver, escalar seus negócios, colaborar entre si e viver o futuro do trabalho. No local, o Impact Hub inaugurou, em 2015, sua primeira sede na capital catarinense, oferecendo um espaço físico formal, acessível e com a infraestrutura necessária para o desenvolvimento desses negócios, fomentando o empreendedorismo e a criação de empregos de forma sustentável e inclusiva.

A sede integra coworking, espaços de eventos e programas de aceleração - para

negócios de impacto e microempreendedores, ou seja, para empresas dos mais diversos portes. Atualmente, o Impact Hub Primavera dispõe de mais de 400 postos de trabalho, tanto em espaços compartilhados como em salas privativas para as empresas concentrarem seus times, oferecendo flexibilidade nos contratos e uma rede de apoio para empreendedores, além de proporcionar conexão com outros profissionais relevantes aos negócios.

O sucesso da iniciativa foi imediato, fortalecendo o ecossistema de inovação que se consolidava em Santa Catarina. Nos anos seguintes, ampliações da estrutura fizeram-se necessárias para atender à crescente demanda do Impact Hub Floripa. E a expansão foi uma consequência natural. Em 2017, a rede abriu unidade no município de Palhoça, na Grande Florianópolis, no Passeio Pedra Branca. Em 2019, inaugurou nova unidade, no Centro de Florianópolis.

“O Passeio Primavera tem proposta arquitetônica e de operação perfeita para o desenvolvimento do nosso negócio, que é centrado no encontro, na colaboração e no apoio aos empreendedores. A união do hardware do Passeio Primavera com nosso software de gestão de comunidades tem sido fundamental para o nosso sucesso e dos nossos membros”

**Gabriela Werner**

CO-FOUNDER E CEO DO IMPACT HUB FLORIPA

## DESTAQUE NACIONAL

Importante contextualizar que Santa Catarina é, atualmente, o sexto maior polo de tecnologia do Brasil, com 4,2% do total nacional, atrás de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Paraná e Rio Grande do Sul. Em 2020, o faturamento do setor foi de R\$ 19,8 bilhões, que representam 6,1% do PIB catarinense e 4,6% do faturamento do setor de tecnologia brasileiro.

Com 17.720 empresas, o ecossistema de tecnologia catarinense vem crescendo exponencialmente. Entre 2018-2020, o número de empresas cresceu 60,9% no estado, valor superior ao crescimento nacional, de 55,55%, conforme o Tech Report 2021, produzido pela ACATE. A produtividade das empresas de tecnologia no Brasil comprova a eficiência de Santa Catarina. Ocupando o terceiro lugar no ranking nacional em faturamento, a receita das empresas catarinenses somou R\$ 65,8 mil por colaborador, por ano, superando a média brasileira de R\$ 56,2 mil.

Entre as capitais, Florianópolis tem a maior densidade de empresas por mil

habitantes. Entre 2015 e 2020, o número de empresas do setor em Santa Catarina cresceu 63,2%, sendo o maior crescimento do país no período. A Grande Florianópolis concentra quase metade do faturamento do setor no estado (42,5%) e apresentou, em 2020, crescimento de 4,1% em relação a 2019.

Em 2019, mais de 10 mil colaboradores passaram a integrar o mercado de trabalho da tecnologia em Santa Catarina, totalizando 67.800 pessoas, o que faz do estado o quarto maior em número de profissionais do setor. O crescimento de 20% foi o maior desde 2012 e um dos maiores do Brasil. O número de especialistas em TI também cresceu (9,4%), totalizando 31.514 profissionais naquele ano. Conforme o relatório da ACATE, o desempenho catarinense mostra a capacidade de geração de novas oportunidades de negócios, ampliando cada vez mais a importância de Santa Catarina junto ao cenário tecnológico nacional.



# Mercadoteca Floripa

Food hall inovador, o primeiro da cidade, a Mercadoteca Floripa é um espaço de encontros conectado à Praça Primavera, onde as pessoas desfrutam bons momentos através da gastronomia.

A MERCADOTECA FLORIPA está instalada numa área antigamente ocupada pela estufa do Garden Center do Passeio Primavera e totaliza 600 metros quadrados de área, inaugurada em 2018 com projeto da Marchetti Bonetti + Arquitetos Associados.

O mercado gastronômico tem um modelo de varejo baseado no 'Store in Store' que significa áreas integradas, mas ambientes e produtos específicos num grande espaço que possibilita viver uma experiência gastronômica e uma imersão num novo jeito de consumir. É um mercado para curtir, provar sabores e também aprimorar conhecimentos sobre gastronomia.

O empreendimento foi desenvolvido a partir das experiências e referências da empresária Carolina Gomes Malucelli. Formada em Hotelaria nos Estados Unidos e muito ligada ao segmento da gastronomia, Carolina inspirou-se nos mercados de rua que conheceu durante viagens a países da Europa para a idealização da Mercadoteca. Ambiente descontraído, com mesas coletivas e balcões cercados por opções gastronômicas – essa era a tônica. A mistura de estilos e sabores e de pessoas dos mais diferentes perfis garantiriam a singularidade do espaço.





O projeto da Mercadoteca nasceu em Curitiba, em outubro de 2015, e foi um sucesso. O formato era pioneiro no estado do Paraná, e também um dos primeiros do Brasil. E logo tomou a direção de Florianópolis, onde a Mercadoteca Floripa foi inaugurada, em 2018, no Passeio Primavera. Nos planos de expansão está a instalação de uma nova unidade no Passeio Pedra Branca.

Em Florianópolis, a proposta possibilita ao público um contato com esse modelo de negócio em que o cliente pode consumir o alimento no local ou levar para casa. É um espaço planejado como uma 'vila gastronômica', com boxes de bares e restaurantes que possi-

bilitam a integração entre as pessoas e os encontros de família e amigos. Dispõe de opções variadas de gastronomia e bebidas, do almoço ao happy hour. Ao reunir num mesmo espaço todas essas operações, Carolina Gomes conseguiu adaptar aos moldes regionais a tendência dos mercados espanhóis e escandinavos, suas principais inspirações.

Em 2023, o food hall foi reinaugurado com atualizações, melhorias na estrutura e ampliação de operações. "O retrofit da Mercadoteca Floripa faz parte de um processo constante de melhoria e aperfeiçoamento do Passeio Primavera", diz Douglas Müller, gestor do Passeio Primavera.



“A Mercadoteca não é um lugar estático. Ela traz movimento, com pessoas constantemente, e gostamos disso”.

### Carolina Gomes

PROPRIETÁRIA DA  
MERCADOTECA FLORIPA





# Praça Primavera

A Praça Primavera foi concebida a partir do masterplan do complexo desenvolvido pela Triptyque Architecture com ênfase na qualificação dos espaços ao ar livre para estimular a convivência e para conectar as estruturas existentes.

PONTO ALTO DO Passeio Primavera, a arquitetura paisagística proporciona uma rica experiência de vida ao livre. “A praça foi posicionada no coração do Passeio Primavera, conectando os prédios existentes, como o da CIA Acate Primavera e a Mercadoteca Floripa, ao novo edifício, o Primavera Office”, explica Juliana Dal Piva, arquiteta do Grupo Pedra Branca. Assim, com mais de 2.000 metros quadrados, a praça desempenha primordial papel de articulação entre as áreas construídas.

O projeto de arquitetura paisagística foi desenvolvido pela JA8 Arquitetura Viva. Mais do que sugerir caminhos entre

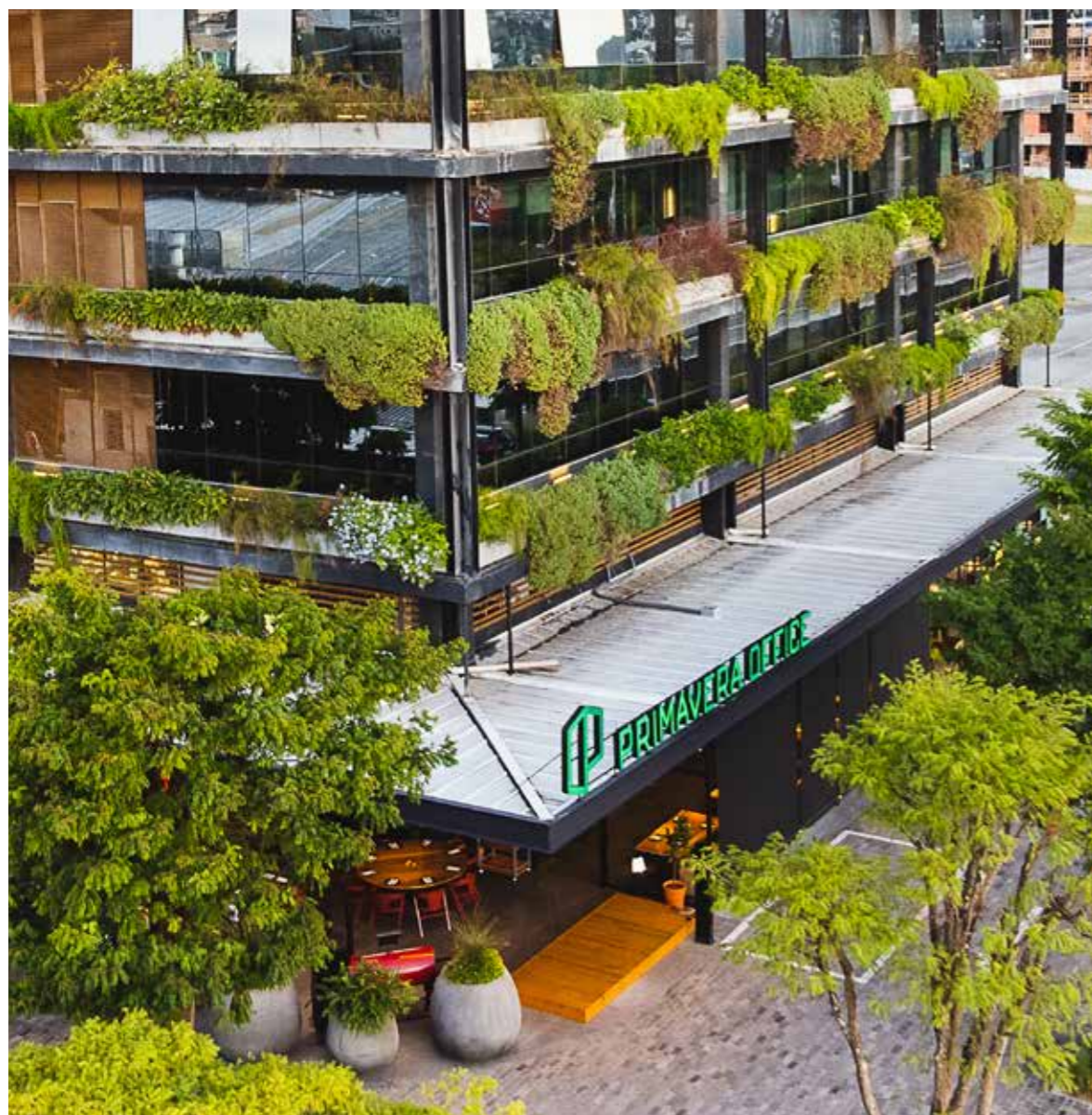
as estruturas existentes, a praça é um espaço polivalente, com espelho d’água, excelente arborização e mobiliário urbano, e com áreas para descanso e convivência, para brincadeiras, para eventos e, também, para consumir, tanto no restaurante/bar que ocupa a edificação de formato diferenciado erguida no local, como nas operações gastronômicas já existentes no Passeio Primavera. É também um local propício para trabalhar ao ar livre. “A Praça Primavera amplia as possibilidades de se estar em grupos nesse lugar que já é tão coletivo”, avalia a arquiteta Juliana Castro, uma das titulares da JA8 Arquitetura Viva.





# Primavera Office

O mais recente edifício do conjunto é voltado a escritórios corporativos com arquitetura ousada onde se destacam as elegantes floreiras que ornaram sua fachada.



INTEIRAMENTE CONSTRUÍDO e operado segundo os critérios da certificação LEED PLATINUM, o Primavera Office é simples, por suas formas; imponente, pelo impacto visual que proporciona; e surpreendente, pela infraestrutura que oferece.

Essas características fazem do Primavera Office muito mais do que um novo edifício comercial em Florianópolis. Inserido no complexo Passeio Primavera, a edificação é a síntese dos conceitos de inovação, eficiência, sustentabilidade e de estímulo à convivência já reconhecidos no ecossistema do lugar.

“Falar do Primavera Office sem falar do Passeio Primavera é quase impossível. A nossa intenção, com o projeto, sempre foi poder agregar valor a esse ecossistema já existente. Contribuindo para uma interface do Office com todo o Passeio, criamos, ali, área de gastronomia, multifuncionalidade de usos, possibilidade e flexibilidade de adaptações de novos usos no futuro, sem deixar de também pensar nas outras conexões que nós temos no local e na realidade dos visuais do entorno, tirando partido deles”, afirma o arquiteto Giovanni Bonetti, um dos titulares da ARK7 Arquitetos, responsável pelo projeto arquitetônico do Primavera Office.





Esta conexão com o entorno está também evidenciada na própria edificação, implantada junto à entrada principal do Passeio Primavera, ao lado do Primavera Garden, que foi o embrião do complexo. “O edifício busca trazer essa pauta da vegetação para as fachadas, a partir do uso de jardineiras, e, também, uma pauta modular que reflete a sua estrutura construtiva”, acrescenta o arquiteto Marcos Jobim, também titular da ARK7 Arquitetos.

Essa modulação, de 10 X 10 metros, é revelada nas fachadas, envidraçadas, a partir da modulação rigorosa dos montantes verticais, porém bem finos e esbeltos para dar leveza ao edifício. A coloração predominante, em concreto preto, torna o edifício discreto na paisagem; porém, com linhas fortes. O Primavera Office é um edifício que tem as quatro faces desenhadas com a mesma importância e protagonismo na paisagem. “A simplicidade dele não é simplória. É uma simplicidade que permite um entendimento claro de sua volumetria”, pontua Marcos Jobim.

O Primavera Office apresenta seis pavimentos para escritórios; térreo com hall de acesso, lojas e restaurantes; uma cobertura de lazer aberta ao público, com restaurante e ambientes de estar ao

ar livre com vista panorâmica para a exuberante paisagem do entorno; e estacionamento subterrâneo, totalizando 20.414 m<sup>2</sup> de área construída.

Com plantas flexíveis, o edifício pode abrigar empresas dos mais diversos portes e áreas de atuação. São quatro pavimentos-tipo, de 1.200 metros quadrados cada, disponíveis para locação, tanto para ocupação da laje completa como para subdivisão em quatro salas menores, de 300 metros quadrados cada.

O pavimento térreo é ocupado por operações que completam o mix de gastronomia do complexo, além de serviços e uma escola infantil. “Assim como no Passeio Primavera, o pavimento térreo foi pensado de forma especial para ser convidativo ao pedestre. Os restaurantes receberam portas de vidro que poderão ser recolhidas, gerando grande conexão entre o espaço interno e o externo”, explica Juliana Dal Piva, arquiteta do Grupo Pedra Branca. A transparente relação entre espaços internos e externos está reforçada no tratamento das calçadas, executadas em basalto, cobertas por uma grande marquise. Com cinco metros de extensão, a marquise configura uma “grande varanda”, com forro de madeira, farta iluminação e mobiliário urbano, para conforto dos usuários.





O rooftop do Primavera Office é aberta ao público, e tornou-se um novo e disputado ponto de encontro da cidade. Com uma estrutura de 500 metros quadrados, o local é ocupado pelo restaurante Nipô Sushi. Uma qualificada área de lazer e de contemplação da paisagem foi planejada, para atender usuários e visitantes, oferecendo um privilegiado visual do mar e do mangue logo

em frente e, ainda, do espetacular pôr do sol sobre a baía do Distrito de Santo Antônio de Lisboa.

“O rooftop é uma área bacana de contemplação da paisagem, de atividade urbana e, ao mesmo tempo, contemporânea, com lounge bar. Isso faz com que o Primavera Office se conecte com o Passeio Primavera de uma forma potente”, considera Giovani Bonetti.

“Um dos motivos de o nosso escritório estar no Primavera Office, com certeza, decorre da preocupação com a sustentabilidade que o empreendedor teve na sua concepção e construção, em especial, pela chamada ‘certificação verde’ que o prédio possui. Outro fator determinante - e que nos agrada sobremaneira - é o fato de o prédio estar inserido dentro do ambiente do Passeio Primavera, o qual congrega espaços de trabalho (empresariais e comerciais), com agradáveis espaços de convivência e lazer. Você percebe claramente uma preocupação com o bem-estar das pessoas que aqui trabalham ou circulam. É uma atmosfera incrível e estamos muito satisfeitos aqui”.

### **Marcus Vinícius Borges**

SÓCIO DA MENEZES NIEBUHR  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS





## Arte Urbana

A arte é a vertente que vem sendo expandida nos empreendimentos do Grupo Pedra Branca. Sob os conceitos de cidade criativa e cidade para pessoas, que consagraram as iniciativas do grupo, obras de arte passam a compor os espaços de uso público.



A EXEMPLO DO Passeio Pedra Branca, em Palhoça, que já conta com a “Praça das Esculturas” e 22 totens da série Taron Pedra Branca, criada pelo artista e poeta Rodrigo de Haro (1939-2021), uma das maiores expressões da arte brasileira, o Passeio Primavera, em Florianópolis, também se tornou, em 2023, um museu a céu aberto. No local foram expostas cinco esculturas, dando início à coleção Primavera: Unidade Neoconcreta, de Franz Weissmann; Mockingbird e Topdog, de Huang Yulong; Duas Graças, de Laura Vinci; Sem título, de

Iole de Freitas; e Linha da Terra, de Túlio Pinto. A ideia é provocar o encantamento, a reflexão e a ressignificação da relação das pessoas com o lugar.

“Sensibilizando e intrigando as pessoas com a coleção de arte Primavera, os novos Espaços de Arte projetados têm a intenção de expor e trazer para mais perto do público o convívio com o artista e sua trajetória de criação e produção”, acrescenta Myriam Consonni Gomes, proprietária do Primavera Garden, âncora do Passeio Primavera. Segundo ela, a coleção vem sendo imple-





mentada com a colaboração de alguns consultores de arte e curadores. Trata-se de uma coleção de arte particular dos empreendedores que vem sendo exposta nos empreendimentos do Grupo Pedra Branca.

O Grupo Pedra Branca reforça o propósito de associar e valorizar as mais diferentes formas de arte em seus empreendimentos. "Nossa conexão é

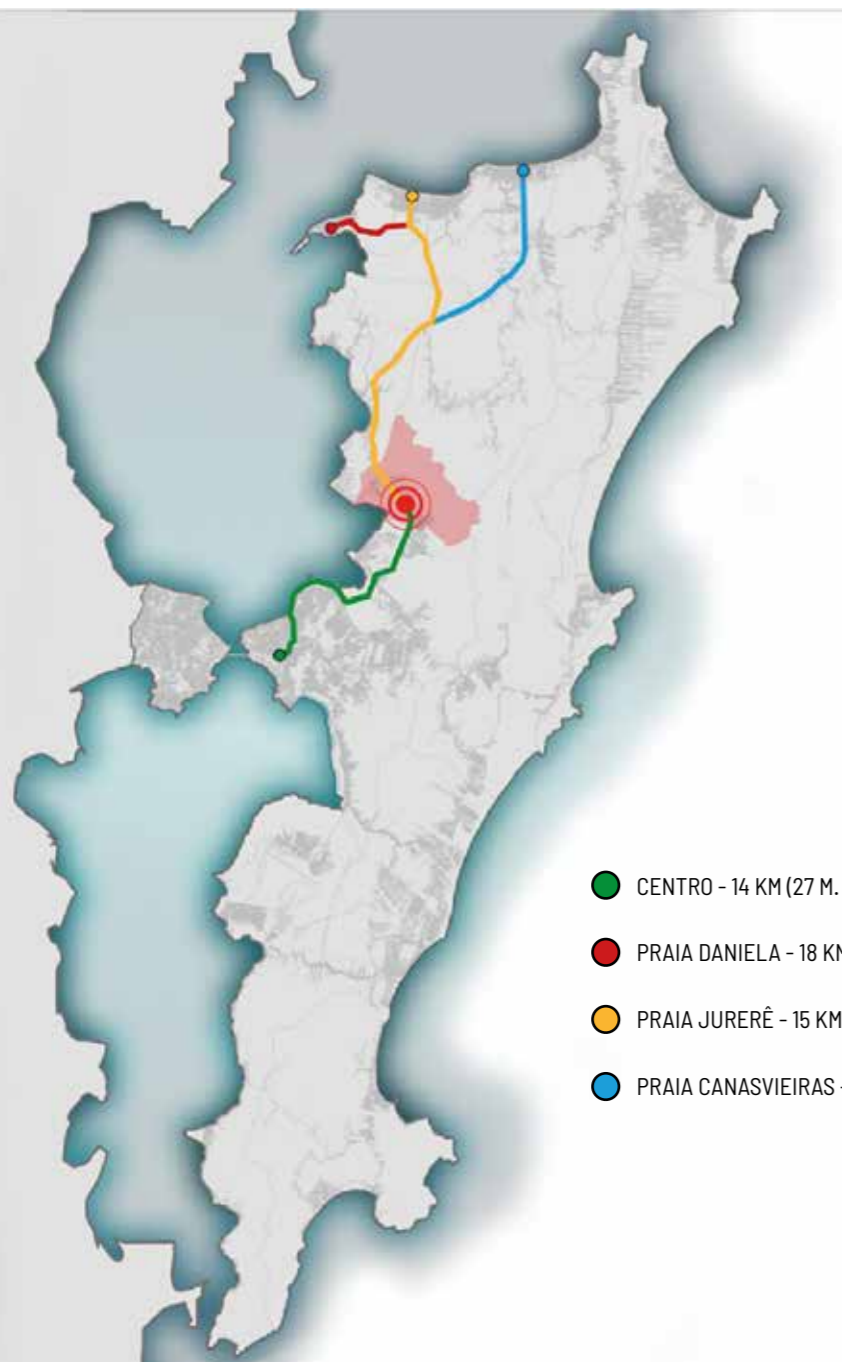
cada vez mais forte com as diversas formas de arte. E a arte urbana é um importante elemento das nossas entregas urbanísticas. Estamos consolidando e ampliando esse nosso propósito, contribuindo para aproximar o público da arte em geral, poderoso instrumento de transformação social e cultural", afirma Marcelo Consonni Gomes, CEO do Grupo Pedra Branca.



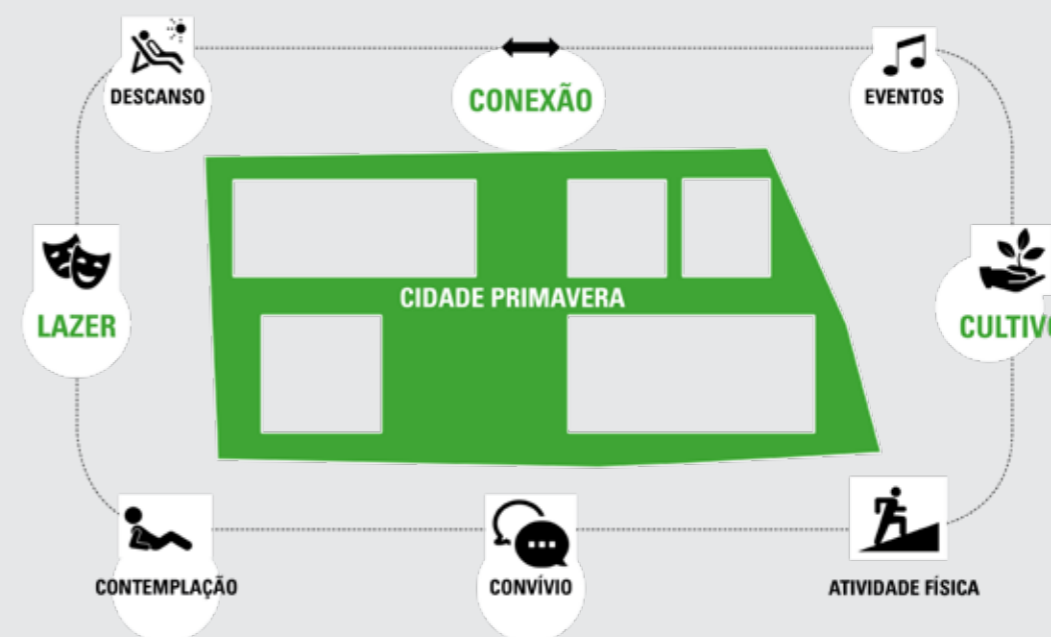


# URBANIDADE

Com a participação de arquitetos e urbanistas, engenheiros, consultores imobiliários, dos empreendedores e até de futuros usuários, o Passeio Primavera foi planejado com foco na cocriação.



- CENTRO - 14 KM (27 M. DE CARRO, 42 M. DE ÔNIBUS, 48 M. DE BICICLETA).
- PRAIA DANIELA - 18 KM (22 M. DE CARRO, 60 M. DE ÔNIBUS, 56 M. DE BIC).
- PRAIA JURERÉ - 15 KM (17 M. DE CARRO, 55 M. DE ÔNIBUS, 45 M DE BIC).
- PRAIA CANASVIEIRAS - 16 KM (18 M DE CARRO, 57 M. DE ÔNIBUS, 54 M. DE BIC).



O MASTERPLAN, elemento fundamental para materialização do Passeio Primavera, foi resultado de uma enriquecedora sequência de oficinas de trabalho, com a técnica de Charrete, tendo a participação dos empreendedores, arquitetos e urbanistas, engenheiros, consultores do mercado imobiliário e, inclusive, de futuros usuários.

Liderados pela arquiteta Carol Bueno (*in memoriam*), da Triptyque Architecture, os trabalhos seguiram os padrões estabelecidos para ruas, calçadas, praça, bem como os usos de cada prédio. Algumas ideias criativas, apesar de heterodoxas, se mostraram vitoriosas, como a instalação de um colégio infantil no andar térreo do edifício Primavera Office, que trouxe

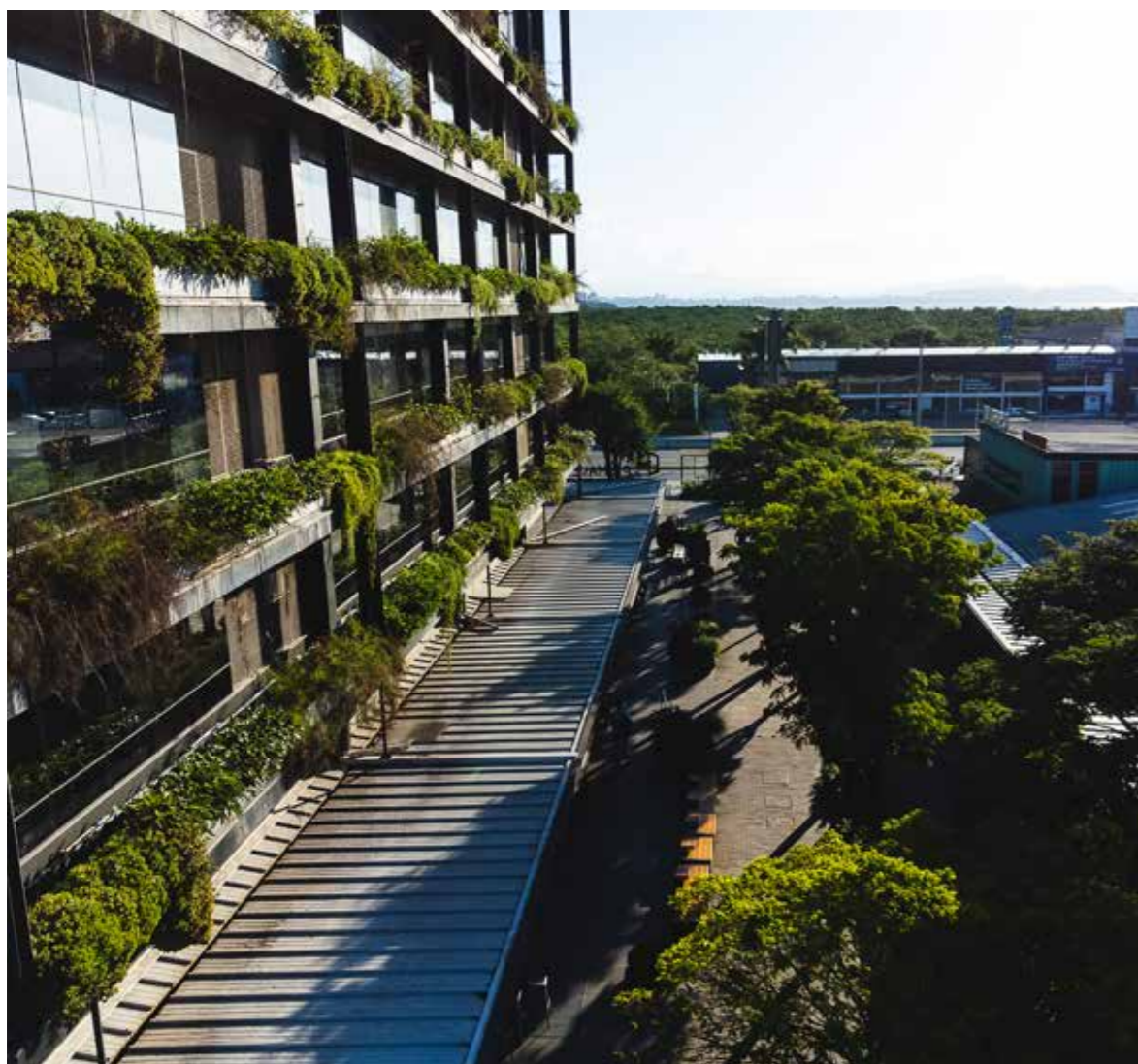
aos espaços coletivos uma animação singular além de extrema comodidade aos filhos dos usuários do Passeio.

Fator relevante na concepção geral foi a compatibilização da sua dinâmica interna com o entorno, de modo a qualificar também a vizinhança. Isto resultou no projeto e na implantação de uma rua marginal à rodovia SC 401, priorizando o pedestre, a ciclovia e o transporte público, com trânsito acalmado. Ressalta-se que a rodovia SC 401 é a mais movimentada de todo o estado de Santa Catarina. Ela liga o Centro de Florianópolis às belas praias do Norte da Ilha, e, por isso mesmo, é indutora da expansão urbana da cidade, consolidando-se como rota turística e de inovação



# MEIO AMBIENTE

Item fundamental no início deste século, frente ao caos climático que se avoluma, com consequências nefastas para toda a sociedade, a sustentabilidade é um dos pilares dos empreendimentos do Grupo Pedra Branca.



O SETOR DA CONSTRUÇÃO civil é um dos mais impactantes nas questões ambientais e cabe a ele buscar formas de mitigação. O Passeio Primavera buscou, tanto durante o processo de construção como no seu uso, meios para atingir este objetivo. Entre as soluções implementadas, destacam-se:

- » Implantação e operação de estação de tratamento de efluentes;
- » Implantação e operação de uma usina fotovoltaica com capacidade instalada de 144 mil kw, suprimindo cerca de 15% da energia consumida;
- » Captação e tratamento de água de chuva;
- » Paisagismo com plantas nativas;
- » Construção racionalizada e industrializada;
- » Sistema de coleta seletiva de resíduos;
- » Eletropontos para automóveis elétricos;
- » Estruturas de apoio e estímulo ao uso da bicicleta;
- » Dispositivos de ventilação e iluminação natural;
- » Certificação LEED Platinum para o prédio corporativo.



Além do aproveitamento da água da chuva, o Garden Center também trabalha a gestão dos resíduos sólidos, sejam recicláveis ou orgânicos, no conceito “Zero Waste” (Lixo Zero), implantando as melhores práticas ambientais no dia a dia da empresa através de uma gestão diferenciada de resíduos, prezando pela limpeza, organização, transparência e conscientização da equipe. Entre os pilares do Primavera Garden também estão a seleção de fornecedores certificados com atestado fitossanitário e o uso de inseticidas orgânicos no controle de pragas.

O Primavera Office é um edifício certificado LEED Platinum por seguir os critérios

para construções sustentáveis estabelecidos pela organização não governamental United States Green Building Council (USGBC). A atenção a esses parâmetros reforça o compromisso do Grupo Pedra Branca com a sustentabilidade.

Entre as decisões de projeto que atendem aos critérios para certificação estão a diversidade de usos; o bicicletário, com estrutura para ciclistas; soluções que contribuem para a redução da ilha de calor; além do gerenciamento da água da chuva, da otimização do desempenho energético, da redução do consumo de água e do gerenciamento da qualidade do ar interno.

O sistema de captação da água da chuva prevê o aproveitamento da água pluvial em vasos sanitários e mictórios. Essa solução proporciona uma redução de 79% no consumo de água potável, considerando a estimativa de usuários da edificação. Além disso, o reservatório de água projetado oferece capacidade para abastecer o prédio por até dez dias de estiagem.

As soluções de projeto, com excelente aproveitamento da iluminação natural e elementos que contribuem para o controle da incidência solar, assim como a proposta luminotécnica adotada, deverão proporcionar uma redução de consumo

de energia elétrica em torno de 30% em relação às edificações tradicionais.

Outros quesitos atendidos, entre os critérios determinados para construções sustentáveis, são o aproveitamento dos visuais – a partir das fachadas envidraçadas, todos os ambientes regularmente ocupados têm janelas com vista para a vegetação e para a movimentação da área externa –; e o acesso a trânsito de qualidade: próximo à entrada do empreendimento, a uma distância de menos de 400 metros, há quatro pontos de ônibus, pelos quais circulam 33 linhas do transporte coletivo de Florianópolis.





# TECNOLOGIA

O GRANDE DESAFIO em matéria de tecnologia foi o de logística da construção. Tanto nos "retrofit" como nas novas construções, era necessário executar as obras sem prejudicar as unidades que estavam em operação, com total segurança aos usuários.

Assim, optou-se por sistemas construtivos industrializados e de rápida execução tais como: estruturas metálicas, steel deck, steel frame, gesso acartonado, painéis de concreto pré-moldados, isopainéis metálicos etc. No edifício Primavera Office, usou-se concreto colorido.



# MERCADO/GESTÃO

A GESTÃO, tanto a comercial como a operacional, é inteiramente executada com estrutura própria, buscando ter agilidade no atendimento às demandas dos locatários e dos usuários. O mix de operações que atuam no Passeio Primavera é sempre revisto em consequência de demandas do mercado e com o objetivo de manter e ampliar a atratividade do local.

Três núcleos compõem o gerenciamento: Comercial, encarregado das locações; Operacional, encarregado da segurança, manutenção, limpeza, ordem; e Marketing, encarregado pela divulgação, publicidade e circuito de eventos coletivos.

## NÚMEROS

- » 70 unidades locadas
- » 25 Escritórios no CIA ACATE
- » 10 Escritórios no Primavera Office
- » 6 Escritórios [Bloco Garden + Escritório Muller]
- » Operações
- » 22 Operações de Gastronomia [12 no Passeio + 10 da Mercadoteca]
- » 7 Lojas e Serviços
- » 750 pessoas trabalham no Passeio Primavera
- » 1.100 veículos acessam o empreendimento diariamente
- » R\$120 milhões em investimento
- » Valor do aluguel variando entre R\$90,00/m<sup>2</sup> e R\$350,00/m<sup>2</sup> - maiores que a prática do mercado local e a vacância é nula





# QUADRO DE ÁREAS

AMBIENTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Terreno	21.831,35
Praça Primavera	2.230,00
CIA ACATE Primavera	7.196,01
Primavera Garden Center	4.015,39
Primavera Office	20.724,25
Bar da Praça	453,38
Mercadoteca Floripa	1.051,36
<b>ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>33.440,39</b>

## PROJETISTAS

GARDEN CENTER: Eng. Dilnei Silva Bittencourt e Ruschel e Teixeira Netto Arquitetura

MERCADOTECA: Marchetti Bonetti + Arquitetos Associados

ACADEMIA DE TÊNIS: Eng. Dilnei Silva Bittencourt

RETROFIT GARDEN CENTER: Marchetti Bonetti + Arquitetos Associados

RETROFIT ACADEMIA: Guilherme Moki Arquitetura

PAISAGISMO: JA8 Arquitetura Viva

PRIMAVERA OFFICE: ARK7 Arquitetos

MASTERPLAN E PRAÇA PRIMAVERA: Triptyque Architecture e JA8 Arquitetura Viva

GERENCIAMENTO DE PROJETOS, OBRAS E OPERAÇÃO: Grupo Pedra Branca

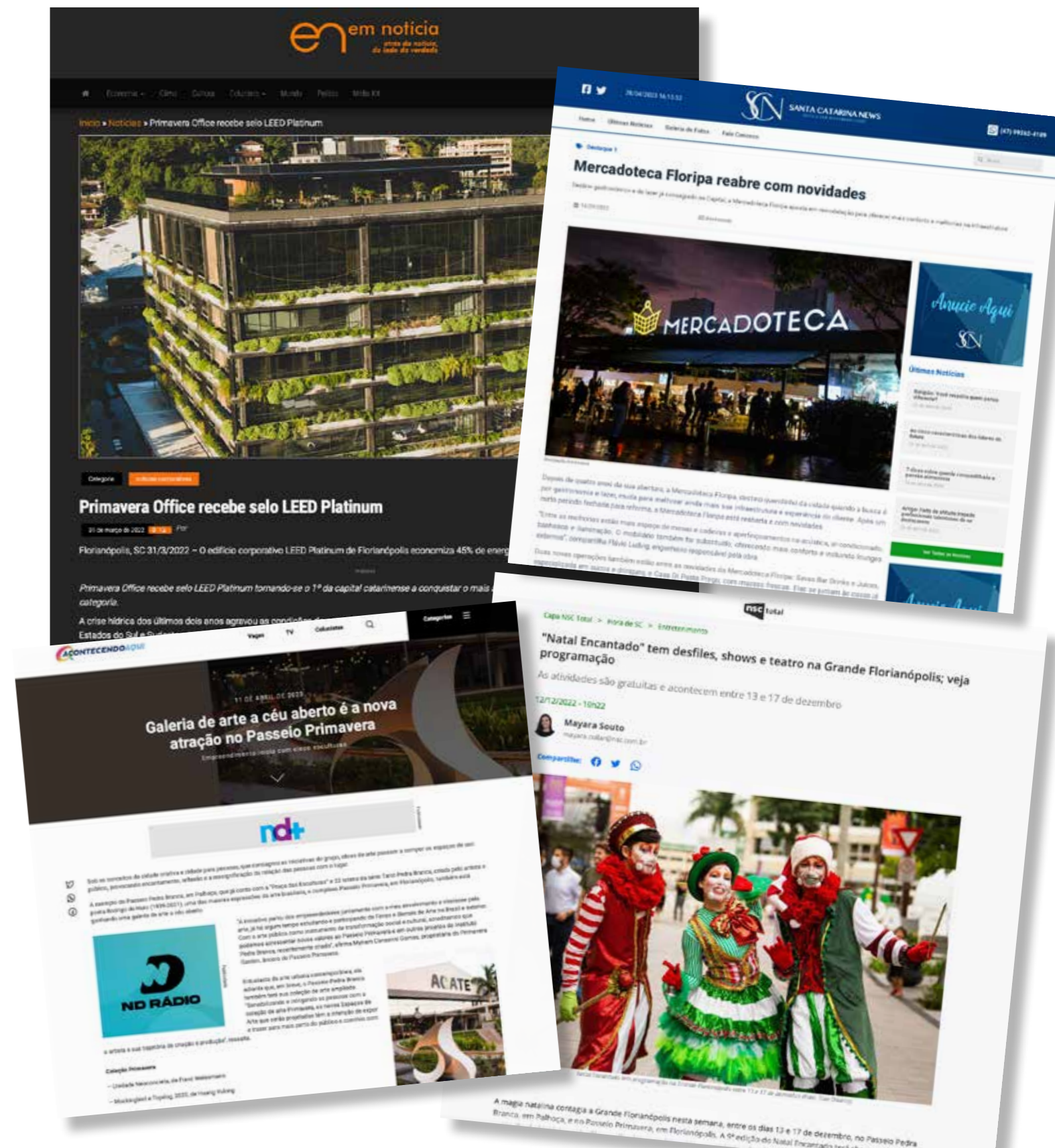
## PRAÇA PRIMAVERA

ÁREA TOTAL: 2.230,00 m<sup>2</sup>

PROJETO ARQUITETÔNICO: Triptyque Architecture | Arq. Sávio Jobim

PROJETO ARQUITETURA PAISAGÍSTICA: JA8 Arquitetura Viva | Arq. Juliana Castro | Eng. Clarice Wolowski

# NA MÍDIA







## *Passeio Primavera*

