



CAMINHOS DA LAPA

Redesenhando um bairro: do fabril ao verde

PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2026
CATEGORIA EMPREENDIMENTO



CAMINHOS DA LAPA

Redesenhando um bairro: do fabril ao verde



Erguido onde antes havia plantas fabris abandonadas, o Caminhos da Lapa é mais do que um complexo com cinco condomínios totalmente independentes já entregues e VGV de cerca de R\$ 2,8 bilhões, além de dois lançamentos. Trata-se de um plano urbanístico, concebido pela Helbor e pela Tegra, que impactou toda uma região, a partir da criação da primeira rua-jardim de São Paulo. Com investimentos de R\$ 20 milhões, é um projeto de gentileza urbana que transformou a Rua Fortunato Ferraz, na Vila Anastácio, em uma via pública de 1,3 km de extensão – com muito verde, praças, estação de exercícios, playgrounds e fachada ativa com opções de serviços e gastronomia aberta a todos: moradores e a comunidade.

CONTEXTO E NATUREZA DO EMPREENDIMENTO

Galpões abandonados e grandes terrenos tornaram-se atraentes

A chegada da ferrovia e a proximidade com um Rio Tietê ainda não poluído e fonte de água para a produção, durante décadas serviram de atração para a instalação de plantas fabris na região do Distrito da Lapa, na zona oeste de São Paulo, especialmente nos bairros da Lapa, Lapa de Baixo, Vila Romana, Vila Anastácio e Água Branca. Outro incentivo para a expansão industrial era o preço baixo, devido à localização distante do centro da cidade.

Essa oferta de trabalho foi atraindo imigrantes e os operários passaram a encontrar moradia nessas regiões.

Com o passar dos anos, porém, muitas fábricas se mudaram desses bairros, atraídas para outros municípios pelos incentivos fiscais e por melhor

sistema viário para escoamento dos produtos, deixando um saldo de galpões industriais em extensos terrenos, muitos deles, abandonados.

O valor mais baixo dos imóveis, apesar de localizados em áreas de infraestrutura consolidada e mobilidade privilegiada, chamou a atenção do setor imobiliário, que passou a adquirir essas instalações desocupadas para seus bancos de terrenos, com o objetivo de utilizar para empreendimentos verticais de médio e alto padrão, assim como as unidades menores.

Esse movimento ganhou tração ao longo do tempo: em 2025, segundo o Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), a zona oeste assumiu o alto do ranking de lançamentos na cidade de São Paulo, respondendo por 34% do total, com 1.394 unidades disponibilizadas, com um VGO de R\$ 22,8 bilhões.

O preço do m² na região também tem apresentado evolução positiva*

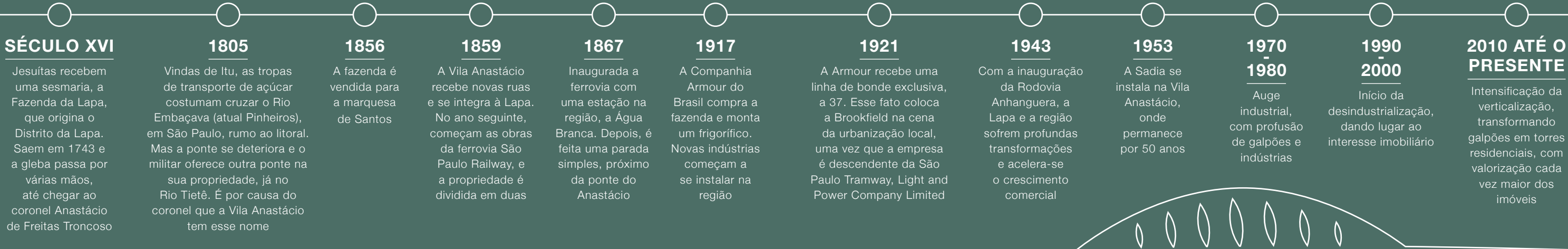
Ano	Lapa	Vila Leopoldina	Vila Anastácio
2015	R\$ 6.800	R\$ 7.900	R\$ 6.500
2020	R\$ 7.600	R\$ 9.100	R\$ 7.800
2025	R\$ 10.500	R\$ 13.000	R\$ 10.800

*valor médio estimado; pode haver variações conforme o tamanho, a localização e as características do empreendimento

TODAS AS INFORMAÇÕES DESTES CASE SÃO DE RESPONSABILIDADE DA HELBOR E DA TEGRA



Linha do tempo



CONTEXTO E NATUREZA DO EMPREENDIMENTO

Os fatores que impulsionaram o interesse por construir na região

A região também foi alvo de medidas na revisão do Plano Diretor, que intensificou o incentivo à construção de prédios altos (verticalização) próximos a eixos de transporte público. Áreas próximas às estações de trem/metrô na região receberam estímulos para novos empreendimentos.

Dentro dos planos da prefeitura, a mobilidade, por exemplo, deve ganhar melhorias reivindicadas há muitos anos, como a ponte Pirituba-Lapa, que vai beneficiar a circulação nesse novo eixo de desenvolvimento imobiliário, aumentando as opções de travessia do Rio Tietê, com investimentos em melhorias no sistema viário do entorno, também. **A obra, que ficou paralisada, foi retomada e há previsão de entrega ainda em 2026.**

Outra intervenção importante que faz parte desse projeto é a construção de uma nova passagem inferior (subterrânea) sob as linhas férreas da CPTM (Linha 8-Diamante), localizada na região da Vila Anastácio/Lapa. O objetivo é eliminar conflitos entre trens e veículos, melhorar a fluidez no trânsito e facilitar a conexão entre o Terminal Lapa e Pirituba. A obra vem sendo aguardada há mais de 40 anos.



Retomada da construção da ponte Pirituba-Lapa | Prefeitura de São Paulo



PROBLEMA/OPORTUNIDADE QUE ORIGINOU O PROJETO

Helbor e Tegra compraram dois dos terrenos vizinhos mais desejados da Vila Anastácio, na Rua Fortunato Ferraz, onde ficavam, respectivamente, a sede da Mercantil Farmed e a Sadia. Em vez de rivalizarem, encontraram uma grande oportunidade ao unir forças para criar um projeto de polo de desenvolvimento urbano — um verdadeiro bairro dentro do bairro, com uma área total de 121,5 mil m²

A saída de muitas indústrias também atingiu a região da Vila Anastácio, parte do Distrito da Lapa, e deixou um passivo de plantas fabris abandonadas, com galpões de grande porte e terrenos imensos. As instalações da Sadia, por exemplo, que resistiram por 50 anos na Rua Fortunato Ferraz, foram fechadas a partir de 2008. Sem o vaivém dos funcionários, a região perdeu movimento, perdeu vida.

Mas, o que parecia desenhar o destino sombrio de uma área desvalorizada, na verdade foi a oportunidade de traçar uma nova realidade. **A Brookfield adquiriu, em 2012, o passivo da Sadia e, por meio de uma de suas empresas, a Tegra, planejou erguer empreendimentos na área.** Ao mesmo tempo, a Helbor, que tinha um terreno contíguo ao da concorrente, antiga sede da Mercantil Farmed, tinha resolvido expandir seus negócios imobiliários também naquela área da Vila Anastácio.

E não é que as vizinhas decidiram unir forças, em vez de competir? Um dos motivos foi aproveitar o potencial construtivo da área. Com a junção de seus ativos, conquistaram um enorme terreno de 121,5 mil m² e resolveram oferecer mais do que prédios de médio e alto padrão.

O plano foi criar um polo de desenvolvimento urbano na zona oeste de São Paulo, um bairro dentro do bairro, com impacto muito maior do que o complexo de 11 condomínios totalmente independentes a serem desenvolvidos, com uma expectativa de VGV que deve ultrapassar os R\$ 5,5 bilhões até a conclusão dos empreendimentos.

Mais que um projeto, um plano urbanístico

O Caminhos da Lapa é um plano urbanístico que se apoia na entrega de unidades de qualidade, em condomínios independentes, cada um com lazer completo; na fachada ativa, com a oferta de opções de gastronomia e de serviços para atender moradores e o entorno; e, especialmente, na criação de uma rua-jardim, que se transforma no cartão de visitas do empreendimento e referência de qualidade de vida. Totalmente aberta, a via é uma gentileza urbana, um presente para toda a comunidade. Um convite à convivência.

Como o Caminhos da Lapa é um plano extenso e de longo prazo, o complexo vem passando por correções de rota. Desde as primeiras aquisições de áreas, em 2012, o conjunto de condomínios teve de se adequar às alterações de dois Planos Diretores e do Código de Obras do Município. Ajustes também foram feitos para atender ao perfil dos clientes.



Antiga fábrica da Sadia | Acervo Histórico Sadia

A PRIMEIRA RUA-JARDIM DE SÃO PAULO

Todo o projeto do Caminhos da Lapa, um conjunto de condomínios de alta qualidade na Vila Anastácio, proporcionou a transformação de uma via pública que se encontrava degradada, trazendo para a região a primeira rua-jardim da capital. Uma intervenção urbanística icônica, aberta aos moradores e à comunidade, que impactou a região

“É uma gentileza urbana e, ao mesmo tempo, um modelo de vida e de convivência urbana para São Paulo”

Benedito Abbud
Paisagista

SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

Com investimentos de R\$ 20 milhões, a Helbor e a Tegra entregaram à cidade um presente, um convite para aproveitar o novo bairro: uma rua-jardim aberta ao público, de 1,3 km de extensão, com muito verde, ciclovia, praças, espaços de estar e de brincar, que interligou os condomínios do Caminhos da Lapa e impactou toda a região

O projeto do Caminhos da Lapa teve como ponto de partida a remodelação da Rua Fortunato Ferraz, na Vila Anastácio, e sua transformação em rua-jardim, com 1,3 km lineares de um projeto urbanístico inédito na cidade, interligando os condomínios. “Ele segue as mais novas tendências internacionais do bom viver nas cidades, que é tornar o urbano mais humanizado, um espaço para as pessoas e com muita natureza”, afirma Benedito Abbud, que assina o paisagismo de todo o empreendimento.

A Fortunato Ferraz foi alargada e ganhou um canteiro central generoso, com palmeiras que dão monumentalidade ao projeto. “A gente procurou trazer nas calçadas muito sombreamento, ora rendilhado e delicado, ora denso, porque o sombreamento melhora a amplitude térmica, traz frescor, ventilação, amplia a qualidade ambiental e humana”, explica Abbud. **Foram usadas espécies nativas, como os ipês amarelos, e mesmo aromáticas.**

A rua ganhou calçadas largas e piso intertravado, antiderrapante e, ao longo do trajeto, o paisagista criou espaços com muito verde para toda a família. Mas não só isso: “Tem playground para crianças pequenas, para maiorzinhas, e locais de estar para adolescentes, adultos, idosos. Há pracinhas e lugar para pets.”



SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

Também as fachadas ativas, com serviços e gastronomia, todas acessíveis a moradores e público em geral, são uma oportunidade de encontro, de relacionamentos, de movimento, trazendo segurança para a rua e o entorno. “É uma gentileza para cidade e, ao mesmo tempo, um modelo de vida e de convivência urbana para São Paulo.”

A Fortunato Ferraz recebeu, ainda, iluminação de led, fiação subterrânea do lado esquerdo, sinalização viária renovada. Oferece também ciclovias e ciclofaixas, estações de exercícios e de alongamento, calçadas acessíveis com diferenciação de piso e piso tátil; e mobiliários urbanos, como bancos, lixeiras e bicicletários, com acesso ao público em geral. “Tudo junto para criar uma coisa que se chama beleza, que é uma função importante e faz parte do orgulho das pessoas de morar nesse lugar”, explica Benedito Abbud.

O paisagismo ao longo da rua está concluído, mas na frente dos empreendimentos é um projeto em andamento, que vai sendo entregue conforme cada condomínio é finalizado.

Moradores e vizinhança contam com serviços e gastronomia na fachada ativa do complexo Caminhos da Lapa, que já dispõe de sete pontos locados, de restaurante a farmácia e lavanderia: mais uma oportunidade de convivência urbana



SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

Como foi a transformação:

ANTES



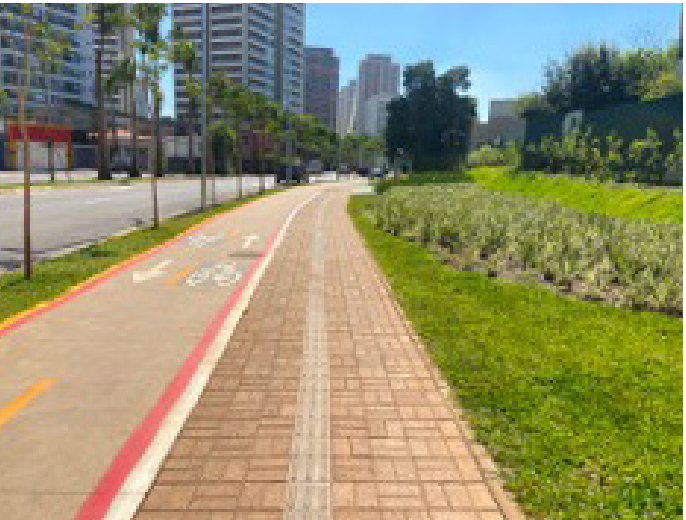
DEPOIS



ANTES



DEPOIS



SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

Cartão de visita

Além de canteiro central com palmeiras exuberantes, a rua-jardim recebeu espécies nativas, com floração garantida ao longo do ano. As calçadas largas, com bancos, estações de exercícios, pracinhas e playground, se somam a esse oásis urbano – um cartão de visitas do Caminhos da Lapa para ser desfrutado por todos.

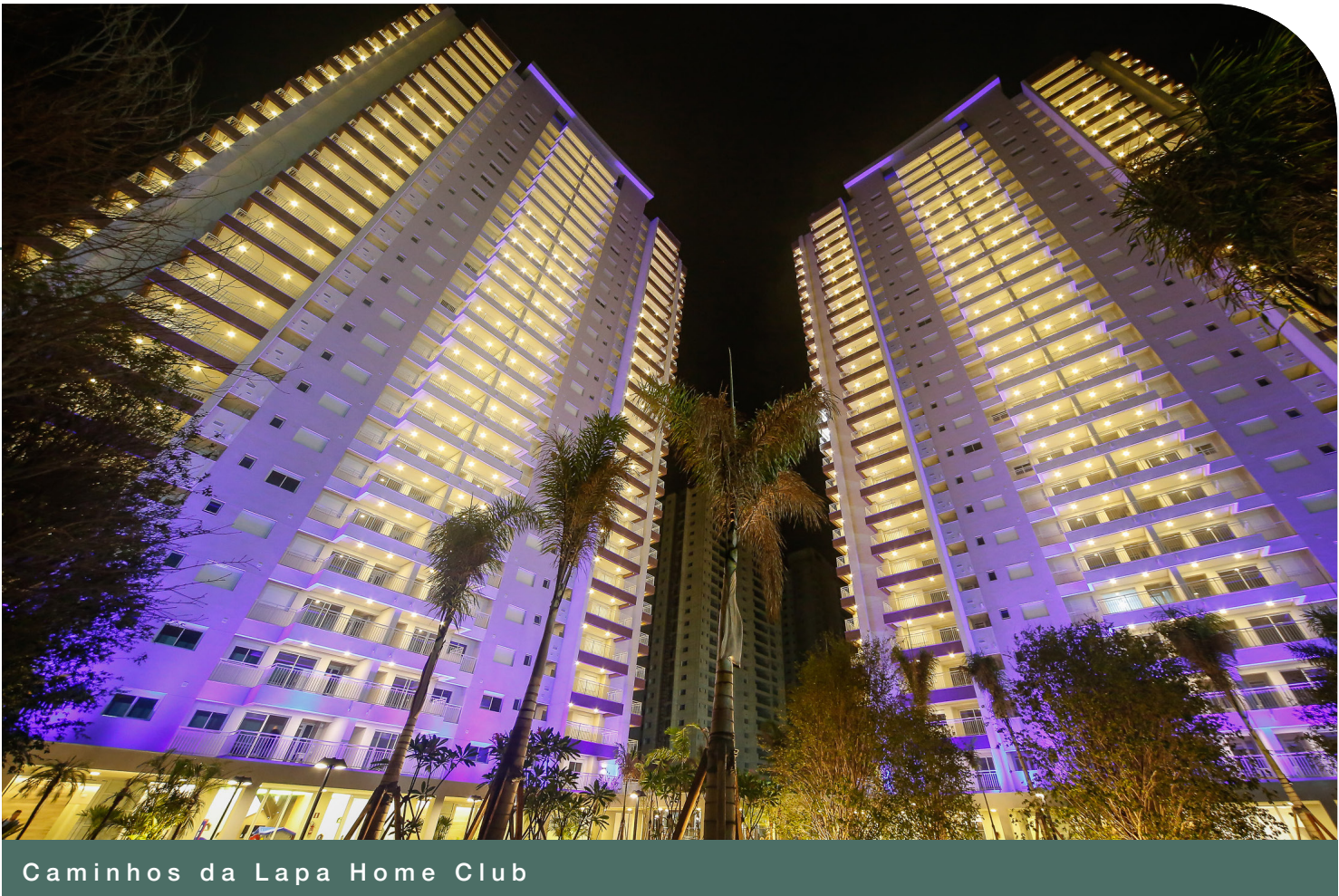


SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

Uma década de empreendimentos que vêm influenciando o mercado

Dezembro de 2026 é um marco importante para o Caminhos da Lapa: dez anos do lançamento do primeiro condomínio do complexo, o **Caminhos da Lapa Home Club**, pela Helbor, a Tegra e a Toledo Ferrari. Muitas mudanças ocorreram nesse período, a começar pelo preço. Em 2016, o metro quadrado nesse condomínio estava sendo comercializado em torno de R\$ 6 mil. Este ano, o recém-lançado Nova Vivere Caminhos da Lapa, também no Caminhos da Lapa, com características semelhantes ao Home Club, com 2 e 3 dormitórios, alcançou R\$ 13,5 mil o m². Mais do que o dobro do veterano.

Essa valorização vigorosa tem influência estreita no desenvolvimento do empreendimento que, de áreas de antigos galpões industriais da Sadia e da Farmed, abandonados, produziu um complexo de condomínios independentes de médio/alto padrão, **assinados por profissionais de peso: arquitetura de Königsberger Vannucchi e Itamar Berezin, projeto de interiores de Cláudia Albertini e Sílvia Aguiar, e paisagismo de Benedito Abbud.**



Caminhos da Lapa Home Club



Portaria do Nova Vivere Caminhos da Lapa

Perfil “família” ainda é maioria, mas investidores estão avançando

Como o Caminhos da Lapa é um projeto de longo prazo, foram realizadas várias pesquisas para desenvolver o mix de opções de metragem e de padrão em cada fase de projeto, além do monitoramento de mercado. No decorrer dos anos, foi identificada uma mudança de perfil do cliente, que desencadeou novas propostas de produto e de diferenciais, atendendo às demandas da região.

Desde o primeiro lançamento (Home Club/2016), a maior parte dos compradores possui um perfil “família”.

Algo que mudou ao longo dos lançamentos foi a proporção da finalidade de uso das unidades entre os compradores: nos primeiros lançamentos (Home Club/2016 e Jerivás/2020), mais de 80% dos compradores adquiriram a unidade para moradia. Já no Elo/Elo Duo, o percentual de investidores ficou por volta de 25%.

As pesquisas de pós-venda mostram que essa alteração ocorreu por motivos variados, como o tamanho das unidades. Os primeiros empreendimentos tinham metragens relativamente maiores (Home Club – 62 e 79 m²; Jerivás – 104/105 e 136 m²; Reserva – 91, 127 e 157 m²), influenciando diretamente o valor final do ticket, que não ficava atrativo para investidores. **Conforme ocorria a revitalização da rua e os empreendimentos eram entregues e ocupados, a região/localização passou a se valorizar, mudando de caráter fabril/galpões para residencial, atraindo o olhar de locação para moradia.**

Os clientes continuam muito atraídos pelo custo-benefício: o valor do m² é ainda mais baixo (na comparação com outros bairros da zona oeste), além da contínua valorização, tanto dos imóveis quanto da própria localização. É o cumprimento de uma perspectiva do que ia acontecer após a revitalização da Rua Fortunato Ferraz e a criação da rua-jardim e os lançamentos dos empreendimentos.

■ SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS



O QUE TEM NO

CAMINHOSDALAPA

A Helbor e a Tegra já entregaram cinco condomínios, com onze torres, e lançaram mais dois em 2025 e 2026. São mais de 1,5 mil unidades disponibilizadas e deve chegar a onze empreendimentos, no total. Até agora, o VGV está cerca de R\$ 2,8 bilhões e deve alcançar o dobro na conclusão do complexo.

CAMINHOS DA LAPA
HOME CLUB

EU DUO

CONDOMÍNIO
Jerivás

RESERVA Caminhos da Lapa

GARDEN
DESIGN
PRIVATE PARK RESIDENCE

NOVA VIVERE
• CAMINHOS DA LAPA •

SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

CAMINHOS DA LAPA HOME CLUB	
Metragem do terreno	11.608 m²
Unidades	400
Torres	2
Pavimentos por torre	25
Cômodos	2 dormitórios (1 suíte) e 3 dormitórios (1 suíte)
Área	62,33 m² a 92,63 m²

CONDOMÍNIO
ENTREGUE

CAMINHOS DA LAPA
HOME CLUB



Planta tipo padrão 61m²



Academia



Caminhos da Lapa Home Club

SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS



Espelho d'água



Spa



Salão de beleza



Salão de festas



SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

ELO CAMINHOS DA LAPA	
Metragem do terreno	10.008 m²
Unidades	304
Torres	1
Pavimentos por torre	30
Cômodos	2 e 3 dormitórios (1 suíte)
Área	47 m² a 68 m²

CONDOMÍNIO
ENTREGUE

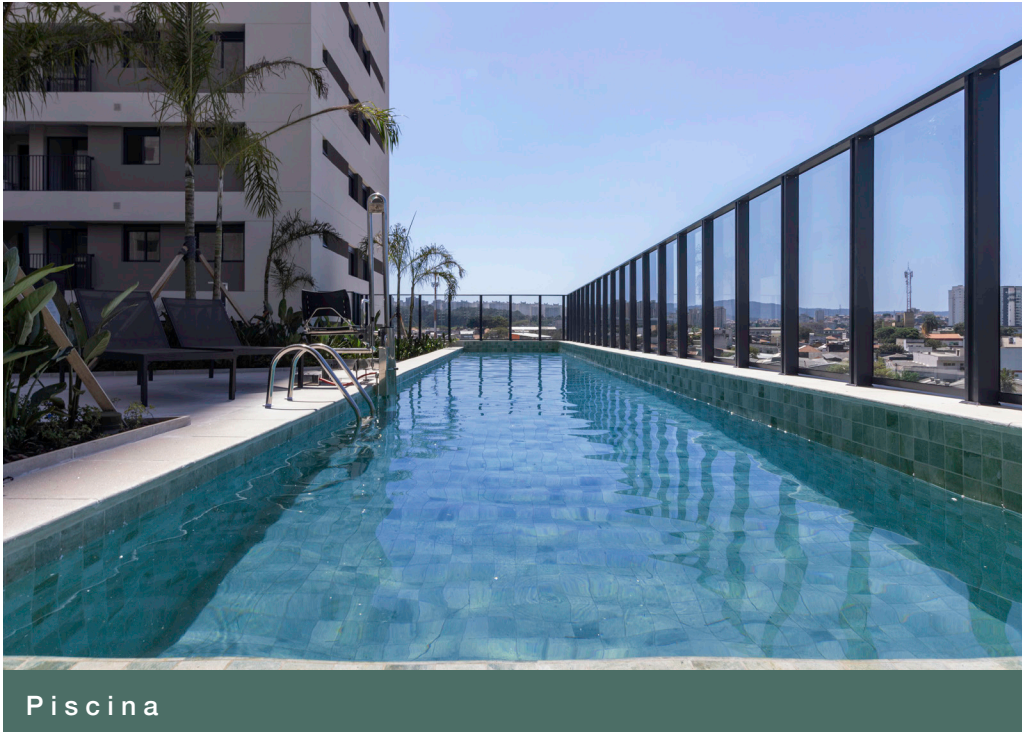


Planta tipo 47m²



Elo

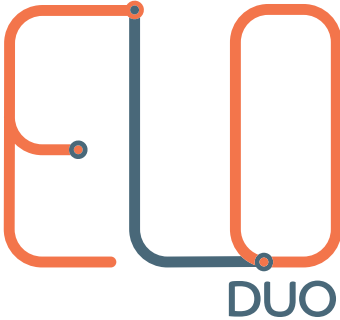
SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS



SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

ELO DUO CAMINHOS DA LAPA	
Metragem do terreno	10.007 m²
Unidades	376
Torres	1
Pavimentos por torre	39
Cômodos	2 e 3 dormitórios
Área	47 m² a 67 m²

CONDOMÍNIO
ENTREGUE



Elo Duo



Planta tipo 67/68m²



Salão de Festas

SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS



Salão de jogos



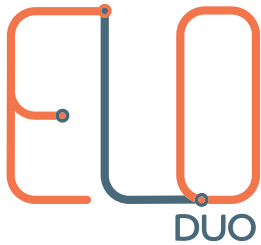
Brinquedoteca



Bar



Elo Duo



SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

CAMINHOS DA LAPA JERIVÁS	
Metragem do terreno	19.163,35 m²
Unidades	400
Torres	4
Pavimentos por torre	25
Cômodos	3 e 4 dormitórios (1 e 2 suítes)
Área	104 a 136 m²

CONDOMÍNIO
ENTREGUE

CONDOMÍNIO
Jerivás



Acesso



Estação de exercícios



Planta tipo 136 m²

SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS



Jerivás

CONDOMÍNIO
Jerivás

SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

RESERVA CAMINHOS DA LAPA	
Metragem do terreno	18.466,89 m²
Unidades	336
Torres	3
Pavimentos por torre	33
Cômodos	3 suítes e 3 dormitórios (1 suíte)
Área	91,35 m² a 127,82 m²

CONDOMÍNIO
ENTREGUE

RESERVA Caminhos da Lapa



Reserva



Área de lazer



Planta apto 3S opção sala ampliada

SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS



Apoio festas



Beach tennis



Brinquedoteca baby



Espaço gourmet

SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

GARDEN DESIGN	
Metragem do terreno	6.862,52 m²
Unidades	467
Torres	1
Pavimentos por torre	36
Cômodos	2 dormitórios (1 suíte) ou 3 dormitórios (1 suíte)
Área	61 a 78 m²

LANÇAMENTO
2025/2026

GARDEN DESIGN
PRIVATE PARK RESIDENCE



Piscina



Planta 62m²



Garden Design

SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS



Piscina



Churrasqueira



Quadra

SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

NOVA VIVERE CAMINHOS DA LAPA	
Metragem do terreno	5.519,62 m²
Unidades	380
Torres	1
Pavimentos por torre	41
Cômodos	2 ou 3 suítes
Área	72 a 145 m²

LANÇAMENTO
2025/2026

NOVA VIVERE

• CAMINHOS DA LAPA •



Nova Vivere



Acesso portaria

SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS



Living decorado



Pilates



Piscina



Bicicletário

NOVA VIVERE
• CAMINHOS DA LAPA •



IMPLEMENTAÇÃO/EXECUÇÃO

Por ser um projeto de longo prazo, um dos desafios do marketing é conscientizar os futuros investidores de que, a exemplo das unidades já entregues e habitadas, há uma série de diferenciais nos lançamentos, fortalecendo sua posição destacada no mercado.



ESTANDE

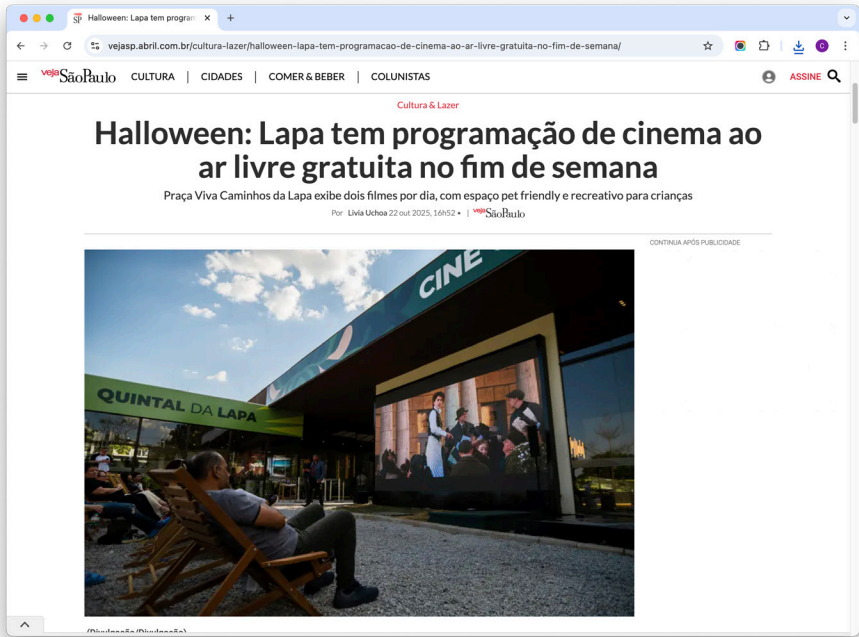
Mais de 25 mil pessoas já passaram pelo showroom do Caminhos da Lapa, na Rua Fortunato Ferraz, que conta com quatro apartamentos decorados, assinados por Cláudia Albertini e Sílvia Aguiar. O espaço tem ainda uma enorme maquete que mostra o complexo inteiro.



IMPLEMENTAÇÃO/EXECUÇÃO

EVENTOS NA PRAÇA

A Helbor e a Tegra montaram, também, o Viva Caminhos da Lapa, um espaço ao ar livre, muito descontraído, onde ocorreram diversas ativações para engrandecer o PDV, como show, cinema open air, food trucks, oficina para crianças, espaço de descanso e descompressão e 100% Pet friendly. Um ponto de encontro que conecta pessoas, sabores e experiências.



IMPLEMENTAÇÃO/EXECUÇÃO

Ações de marketing

Todo o material de marketing focou em mostrar que o Caminhos da Lapa oferece ruas arborizadas, opções de lazer públicas, espaços de convivência para a comunidade, além de muito conforto, qualidade de vida e mobilidade estratégica. Na campanha, foram utilizadas as principais mídias on e off, como Google Ads, Meta, portais de notícias, portais de negócios, LinkedIn, TV, rádio, OOH. Em guerrilha, o time realizou blitz, ações de gentileza na vizinhança, distribuição de jornal em semáforo, ações em estabelecimentos comerciais e cancelas de shopping.



Book Garden

ComVem assume fachada ativa

Mall montado na fachada ativa do condomínio Elo já está 100% ocupado. Não apenas os moradores, mas todo o entorno já conta com opções dentro do tripé que norteia o ComVem: serviço, conveniência e gastronomia. Estão em atividade uma farmácia, um restaurante, uma casa de milkshake, um salão de beleza, uma lavanderia, uma loja de suplementos e uma clínica médica. Outros pontos comerciais serão disponibilizados, conforme novos empreendimentos vão sendo concluídos.



Fachada ativa Garden



Estande de vendas Garden

Qualidade do produto se reflete no sucesso de vendas

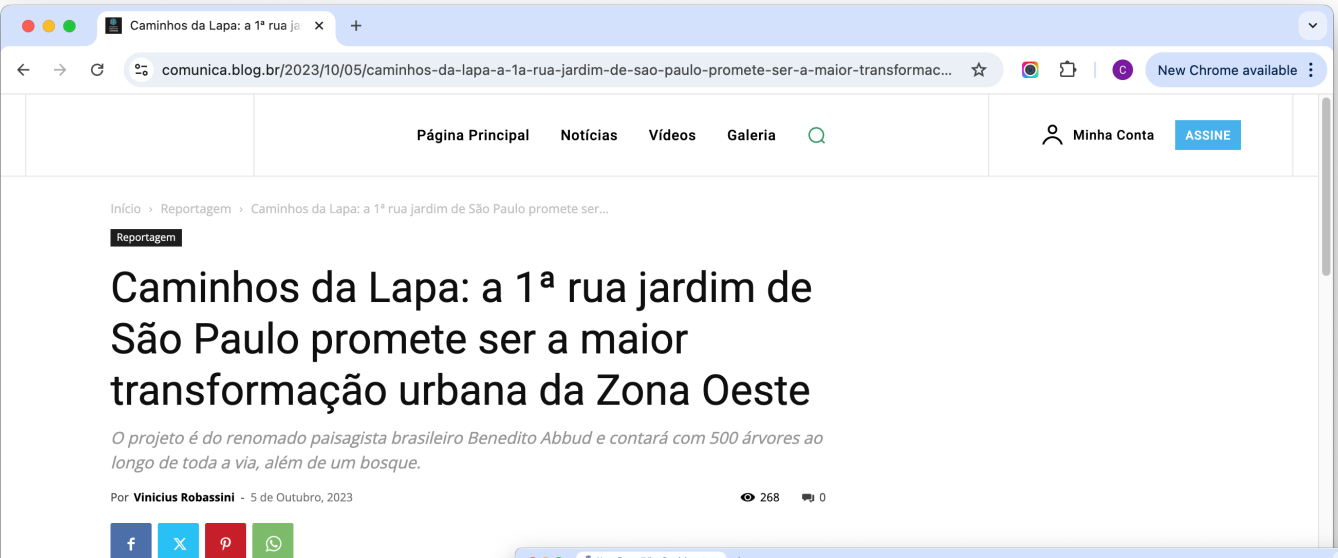
Veterano na comercialização do Caminhos da Lapa, Leandro Rizzi, o Véri, da Tegra Vendas, virou cliente também. Já comprou e vendeu este ano um apartamento e acaba de adquirir outro. “O complexo contribuiu para a valorização do bairro, com a transformação de uma área fabril em residencial, trazendo melhorias”, avalia Véri.

O corretor Cláudio Thiago, o Lima da Helbor Vendas, concorda. “O Caminhos da Lapa provou ser um projeto de requalificação urbana significativo, com foco em moradia, lazer e infraestrutura e grande conexão com a natureza.”

Desde 2016 na equipe de vendas, Luís Carlos Maria da Cunha, o Katio da Lopes, ressaltou que pessoas que já compraram apartamentos do Caminhos da Lapa estão retornando para adquirir outras unidades para investimento, assim como filhos seguindo o caminho dos pais. “Vão fazer dez anos; e isso prova que se trata de um empreendimento sólido, um bairro totalmente planejado, com a rua-jardim que conquistou a comunidade, e que recebe diversos públicos diariamente para caminhadas e passeios com a família.”

IMPLEMENTAÇÃO/EXECUÇÃO

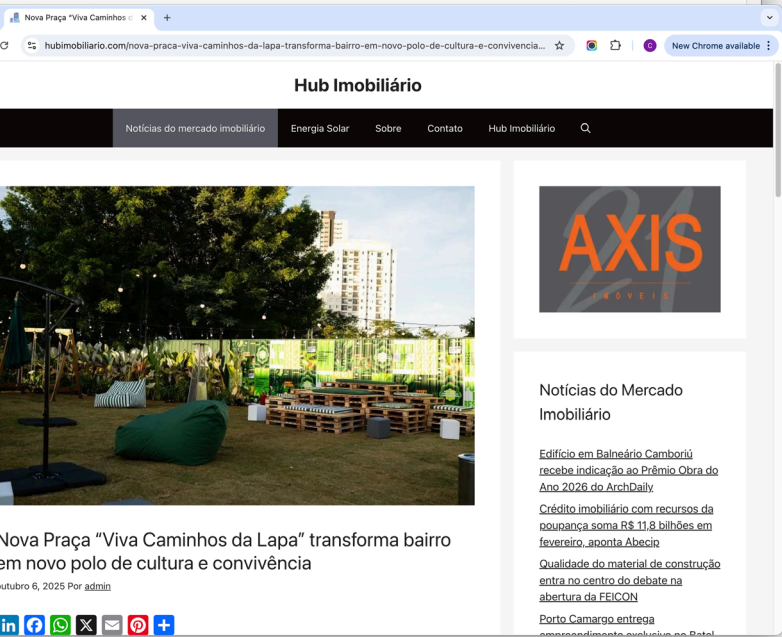
Clipping



Notícia • Estadão / Economia / Blogs

Dos galpões às torres, Vila Anastácio é repaginada

Perfil do bairro é alterado com a troca de antigos terrenos de armazenamento por condomínios fechados





RESULTADOS E EVIDÊNCIAS DE SUCESSO

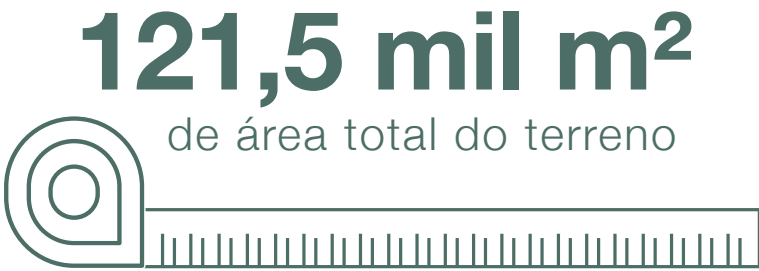


+ de 25 mil
pessoas passaram
pelo showroom

+ de 1,5 mil
unidades vendidas



+ de 7 mil
pessoas
levadas para a região



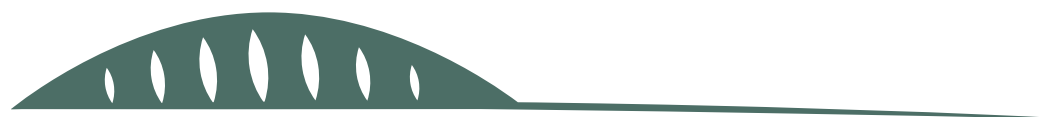
R\$ 20 milhões
investidos na rua-jardim

1,3 km
lineares
da rua-jardim



7
espaços comerciais
em funcionamento
na fachada ativa





CAMINHOS DA LAPA

PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2026
CATEGORIA EMPREENDIMENTO

Produção do case

Scribas Produção de Conteúdo

Direção Editorial

Jorge Tarquini

Edição e reportagem

Marisa Folgato

Direção de arte

Cristiane Pino/ Rodney Monti

Revisão

Alzimar Ramalho

Produção editorial

Cristina Redoschi