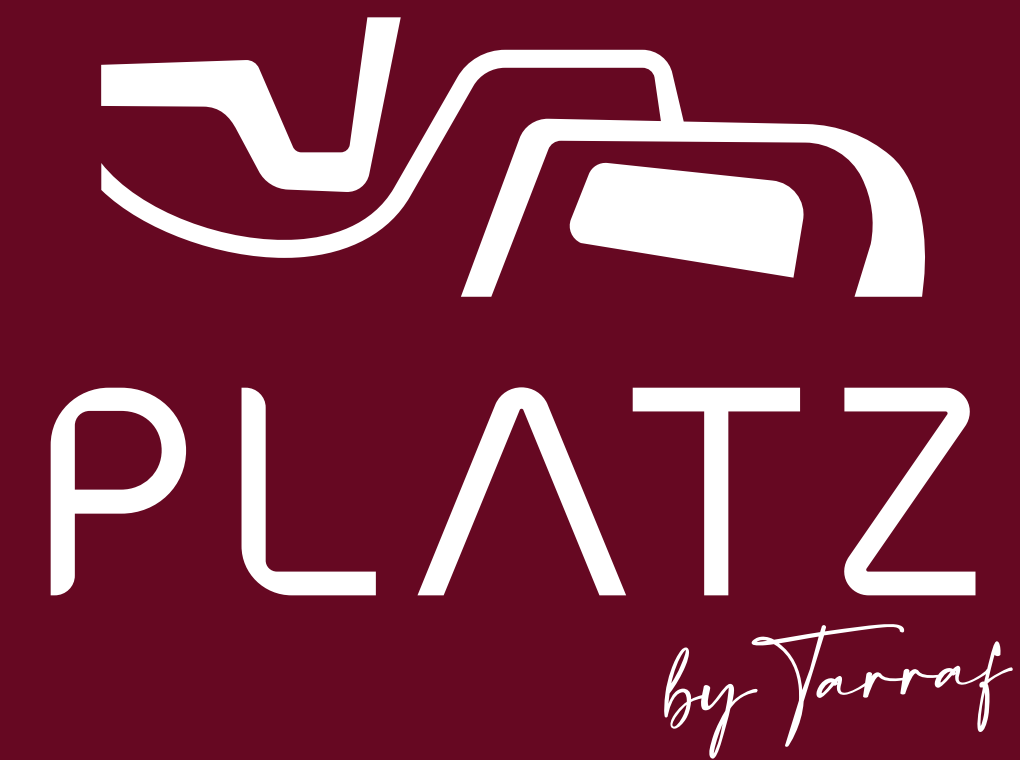




PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2026

CATEGORIA: **SOLUÇÕES ARQUITETÔNICAS**

QUANDO A CIDADE **MUDA**,
O MORAR **TAMBÉM MUDA**



FICHA TÉCNICA

INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO:
TARRAF

REALIZAÇÃO:
TARRAF

PROJETO ARQUITETÔNICO:
Königsberger Vannucchi Arquitetos Associados

PROJETO PAISAGÍSTICO:
Burle Marx Escritório de Paisagismo

PROJETO DE INTERIORES:
Pitá Arquitetura

PLANEJAMENTO DO PRODUTO:
TARRAF

PROJETO ESTRUTURAL:
ZEPLIN Engineering Solutions

PROJETO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:
ZEPLIN Engineering Solutions

PROJETO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:
ZEPLIN Engineering Solutions



PROJETO DE INSTALAÇÕES MECÂNICAS:
ZEPLIN Engineering Solutions

PRODUÇÃO DO CASE:
WGB Comunicação

Wiliam Batista e Beto Carlomagno (Jornalistas responsáveis)

REDAÇÃO:
Mário Policeno

DIAGRAMAÇÃO:
Carlos Eduardo de Souza

IMAGENS:
TARRAF e Kaaza Computação Gráfica (Perspectivas Ilustrativas)

CASE:
Platz by Tarraf
Quando a cidade muda, o morar também muda

Av. Pres. Juscelino K. de Oliveira, esquina com a Av. Francisco das Chagas Oliveira, nº 192 | CEP 15091-450

INCORPORAÇÃO REGISTRADA NO Nº. 06 DA MATRÍCULA 207.829 DE 11/01/2022 DO PRIMEIRO RI DE SJRP

EMPRESA INSCRITA:
TARRAF

AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA, 2.000,
JARDIM TARRAF II, CEP 15092-415, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – SP

SUMÁRIO

MANIFESTO 05

CONTEXTO 08

OPORTUNIDADE 16

DIAGNÓSTICO 21

SOLUÇÃO 27

IMPLEMENTAÇÃO 38

RESULTADOS 47

MANIFESTO TARRAF

PLATZ BY TARRAF

Ao Prêmio Master Imobiliário 2026

Há projetos que nascem de uma oportunidade de mercado.
Outros, de uma leitura técnica da cidade.
E há aqueles que surgem de um impulso mais profundo: o desejo de transformação.

O Platz by Tarraf pertence a essa terceira categoria.
Para mim, este projeto não começa apenas no terreno da Avenida JK, nem nas plantas ou nos números. Ele nasce de um instante simbólico:

9 de novembro de 1989.

Ao assistir à queda do Muro de Berlim, testemunhei um marco que ia além da política. Ali estava representada a ruptura de barreiras e a abertura de novos caminhos.



Nascia, naquele momento, uma ideia que atravessaria o tempo: romper muros.

Não apenas os físicos, mas também aqueles invisíveis que limitam a forma como pensamos a cidade e vivemos seus espaços.

O Platz by Tarraf é a materialização desse conceito.



Inspirado na energia de Berlim — especialmente na Potsdamer Platz, símbolo de diversidade, integração e inovação — o empreendimento foi concebido como um gesto urbano de abertura. Um convite à convivência. **Um espaço pensado para conectar.**

Em São José do Rio Preto, isso se traduz em uma escolha central: a **quadra aberta.**

Uma decisão que exige coragem, porque abrir é também confiar. Confiar na cidade e convidá-la a fazer parte do projeto.

A partir dessa premissa, uma pergunta guiou todo o desenvolvimento: como criar um espaço que não pertença apenas a quem mora ali, **mas também a quem vive a cidade?**

A resposta se materializa em uma praça central, viva, onde arquitetura, paisagismo, arte e pessoas se encontram. Um espaço de permanência, de encontro e de experiência urbana real. Mais do que um elemento do projeto, essa praça **é o seu coração.**

Ao redor dela, o Platz se estrutura como um ambiente de fruição, onde a caminhada, o encontro e a permanência são incentivados — onde a walkability deixa de ser conceito e se torna prática.

Cada decisão foi guiada por um propósito: **criar um lugar que inspire.**

Porque acreditamos que o papel da incorporação **vai além da entrega de unidades**. Está na capacidade de propor novos caminhos e ampliar o repertório das cidades.

O Platz by Tarraf é, assim, um passo em direção a uma **cidade mais conectada, mais humana e mais aberta**.

Ao apresentá-lo ao Prêmio Master Imobiliário 2026, fazemos isso com respeito e gratidão por um certame que reconhece a **excelência do setor e estimula sua evolução**.

Mais do que buscar reconhecimento, queremos contribuir para um diálogo maior sobre o futuro das cidades.

Porque, no fim, é isso que nos move: **desafiar o mercado com algo que também nos transforma**.

Olavo Tarraf

Presidente da TARRAF Incorporadora



CONTEXTO

VANGUARDA DA QUADRA ABERTA NA EXPANSÃO DA ZONA SUL



501.597
habitantes
S.J. do Rio Preto
IBGE 2024



8^a
Cidade
+desenvolvida
FIRJAN, 2025



R\$ 5.834,00
valor do m²
ABRIL, 2026



O desempenho recente do mercado imobiliário brasileiro ajuda a explicar o surgimento de **projetos de vanguarda como o Platz by Tarraf**, que rompe com padrões convencionais ao propor para São José do Rio Preto (SP) um ousado e original conceito de integração urbana, o da “quadra aberta”, num empreendimento que é sucesso da tradicional incorporadora.

Para se ter uma ideia do volume de negócios no país, o setor registrou, em 2025, **valorização média de 6,52%**, a segunda maior dos últimos 11 anos, superando a inflação e consolidando um ciclo de crescimento consistente.



O protagonismo desse movimento nacional desloca-se das capitais para o interior. São José do Rio Preto tornou-se um dos principais exemplos desse fenômeno: a cidade do noroeste paulista registrou **crescimento de mais de 200%** nos lançamentos imobiliários, no primeiro semestre de 2024, liderando o avanço no interior.

Esse dinamismo se reflete também na valorização dos ativos. O preço médio do metro quadrado na cidade atingiu cerca de **R\$ 5.834 em abril de 2026**, com alta acumulada de **10,49% em 12 meses**, um ritmo superior à média nacional e indicativo de mercado em consolidação.

Dentro desse contexto, três atributos vêm caracterizando as cidades do porte de São José do Rio Preto: preços ainda competitivos em relação às capitais, crescimento acelerado de demanda e a expansão qualificada da infraestrutura urbana.

É nesse cenário que o Platz by Tarraf se posiciona não como uma exceção, mas como **síntese de uma nova fase do mercado.**

A cidade tem vivenciado um processo consistente de expansão urbana qualificada, com especial valorização da Zona Sul. Historicamente marcada por uma expansão de condomínios fechados horizontais, a região tem passado por um processo agudo de verticalização. O adensamento populacional recente nesta área da cidade é direcionado a um público de rendas média-alta e alta.

AVENIDA JK

EIXO DE IMPORTANTES ÂNCORAS

A região reúne fatores estruturantes que impulsionam sua atratividade, dos quais a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira se apresenta como **protagonista de um eixo marcado por importantes âncoras.**

Avia serve como um elo de **conectividade rápida** com a Rodovia Washington Luís (SP-310), a Rodovia Transbrasiliana (BR-153) e o Aeroporto Estadual. Dotado de desenvolvida infraestrutura, o entorno da Avenida JK sustenta o **alto valor agregado dos imóveis.**



No ramo comercial, abriga polos varejistas e de conveniência de grande porte, com a proximidade do **Riopreto Shopping**, do **Shopping Iguatemi** e de hipermercado, além de centros empresariais como o Georgina Business.

A região reflete a forte vocação de São José do Rio Preto para o setor médico e universitário, localizando-se a poucos minutos do **Hospital de Base**, o segundo maior do estado de São Paulo, mantido pela **Fundação Faculdade Regional de Medicina de Rio Preto** (Funfarme-Famerp), sendo referência para 102 municípios. Lá, trabalham 8.800 colaboradores, responsáveis por mais de 1,5 milhão de procedimentos por ano, entre cirurgias e atendimentos ambulatoriais e de emergência.

Também estão localizados na região sul, nas proximidades da Avenida JK, centros educacionais de excelência em medicina, como a própria **Famerp** e a **Faceres**.



NO CORAÇÃO DA EFERVESCÊNCIA





É precisamente na confluência entre a JK e a Avenida Francisco Chagas de Oliveira que o tecido urbano local passa por uma transição de áreas antes fragmentadas para novos polos de uso misto, um cenário que pavimentou o desenvolvimento do ousado **Projeto Platz by Tarraf**.

Localizado estrategicamente na **aAv. Pres. Juscelino K. de Oliveira, esquina com a Av. Francisco das Chagas Oliveira, nº 192 | CEP 15091-450**, o Platz by Tarraf não é um projeto solitário, mas resultado de uma curadoria que reuniu o que há de mais expressivo na arquitetura e no paisagismo brasileiro.

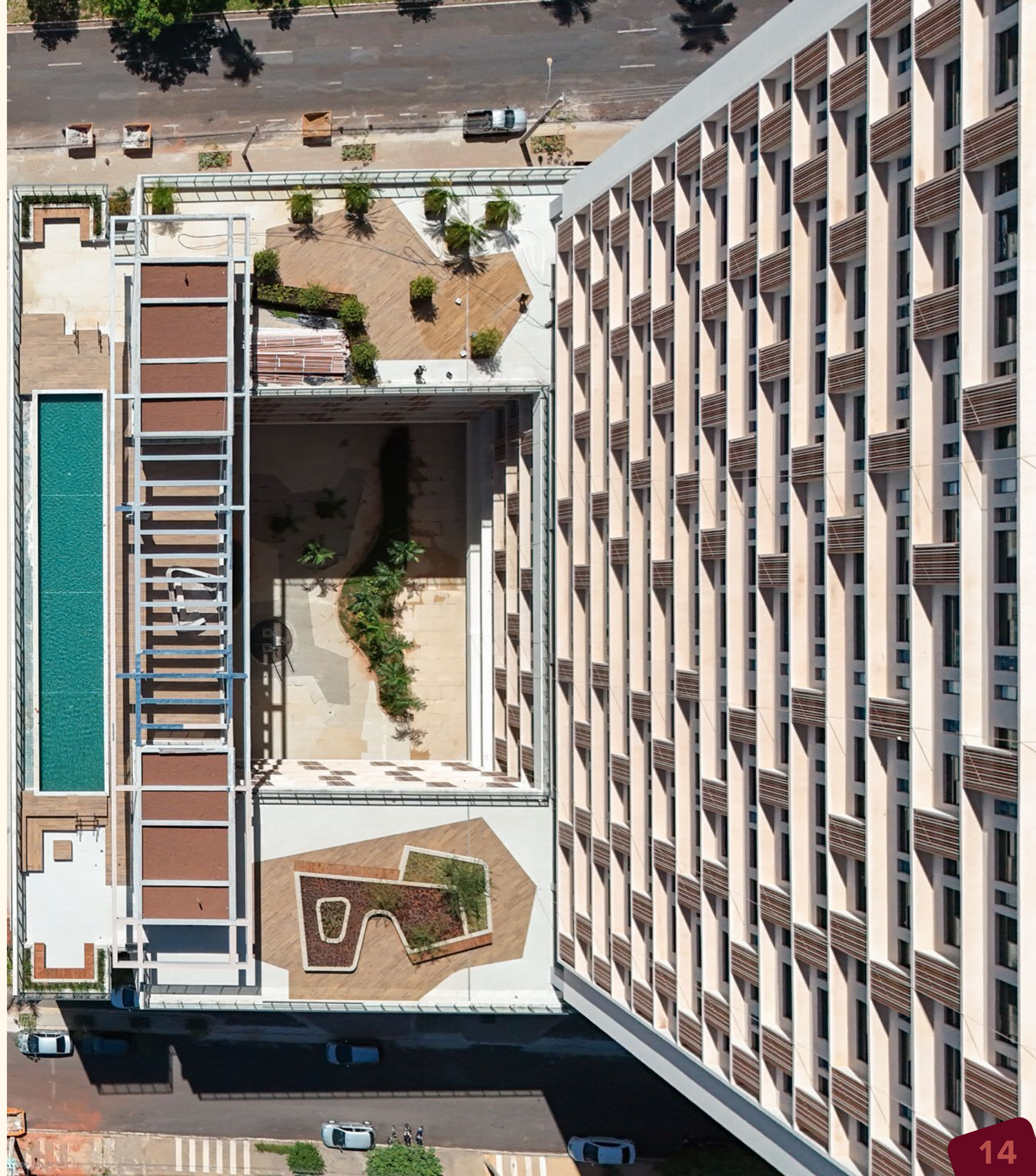
Para este projeto, a TARRAF trouxe a **expertise do renomado escritório Königsberger Vannucchi** com mais de cinco décadas de atuação, com o intuito de introduzir o inovador conceito de **quadra aberta, de inspiração alemã**, para assegurar a permeabilidade espacial do empreendimento.

Para assinar o paisagismo, a **TARRAF** estabeleceu outra parceria de peso, concretizando o primeiro projeto assinado e desenvolvido pelo icônico escritório **Burle Marx** na região noroeste de São Paulo. O projeto de interiores ficaram a cargo da **Pitá Arquitetura**.

Com uma área total construída de **28.547,87 m²**, trata-se de um empreendimento de grande porte.

O completo multiuso conta com uma torre com 21 pavimentos integrada a áreas comuns, executadas em fase única, abrigando um ecossistema diversificado, alternando entre residencial e comercial.

Na parte residencial: são **367 unidades**, sendo 184 studios de 27 m², 96 studios de 35 m², 72 apartamentos de dois dormitórios (58 m²) e 15 unidades de três dormitórios (75 m²).



Na parte comercial (mall), são **22 lojas**, que variam de 33 a 595 m², desenhadas para oferecer de cafeterias a serviços essenciais, como academia, criando o que os urbanistas chamam de fachada ativa.

O mall em formato de praça aberta está integrado a um posto de combustíveis vizinho do terreno, promovendo a convivência e ativação urbana inspiradas no **conceito da praça alemã (“Platz”)**, que **dá nome ao empreendimento**.

O 6º pavimento do bloco horizontal é um rooftop, dotado de área de lazer elevada com piscina e sky bar, **proporcionando uma experiência diferenciada de vista e uso**.

Lançado em novembro de 2022, o Platz by Tarraf tem **conclusão prevista para julho de 2026**, quando está programada a entrega de chaves e o início da operação do condomínio. **Representa um sucesso de vendas**, com os studios totalmente comercializados no lançamento, e os apartamentos, no primeiro ano.



O EMPREENDIMENTO TROUXE UM VALOR GERAL DE VENDAS (VGV) DE R\$200 MILHÕES COM VALORIZAÇÃO DE 60% DURANTE A OBRA.

O caso Platz by Tarraf ilustra como o urbanismo de integração superou as barreiras de um lote complexo em São José do Rio Preto, promovendo vitalidade aos espaços públicos e uma incomparável valorização imobiliária.



OPORTUNIDADE

A ANATOMIA DE UM LOTE IMPROVÁVEL

A concepção do Platz by Tarraf está diretamente **ligada a um descompasso urbano** verificado pela incorporadora em 2019. Enquanto São José do Rio Preto avançava como polo regional de serviços, saúde e educação, sua produção imobiliária ainda operava, em grande medida, sob paradigmas tradicionais — compartimentados, previsíveis e pouco permeáveis.

O problema não era ausência de crescimento. Era a forma como esse crescimento se organizava.

A cidade expandiu-se, mas manteve uma lógica de separação entre funções: **morar de um lado e trabalhar de outro**. E consumir, ainda, em outro ponto. Esse modelo, outrora eficiente, começa a mostrar sinais de esgotamento diante de novas dinâmicas sociais e econômicas.



A TARRAF percebeu a carência de empreendimentos capazes de integrar usos e reduzir a fragmentação da vida urbana.

A **expansão urbana ampliou a circulação de pessoas, renda e serviços**, mas expôs uma lacuna cada vez mais evidente em Rio Preto: **faltavam empreendimentos** capazes de integrar essas dinâmicas em um único espaço.

A primeira necessidade concreta identificada pela TARRAF nasce dessa leitura: a carência de empreendimentos capazes de integrar usos e reduzir a fragmentação da vida urbana local.

Essa necessidade se intensifica com a mudança no perfil do consumidor. A valorização da proximidade, da mobilidade reduzida e da multifuncionalidade transforma a expectativa em relação ao espaço habitacional. **O imóvel deixa de ser apenas abrigo e passa a ser plataforma de vida — e, muitas vezes, de renda.**

É nesse ponto que surge uma segunda camada da oportunidade: **a demanda por unidades compactas voltadas à locação flexível**. É o chamado **modelo short stay** (estadia curta).

Demanda latente por unidades compactas para locação no modelo SHORT STAY

Em uma cidade como Rio Preto, com forte presença de equipamentos médicos e educacionais, o fluxo de usuários temporários é constante — mas a oferta estruturada para esse público ainda era incipiente, como percebeu a TARRAF.

O terreno escolhido pela TARRAF potencializa essa leitura.

Localizado na Avenida JK, ele concentra atributos ímpares: visibilidade, fluxo intenso, proximidade com polos geradores de demanda e inserção em uma região em valorização. Trata-se de um ponto de convergência urbana, onde diferentes dinâmicas se sobrepõem.

Mas a oportunidade não era isenta de desafios para a equipe da incorporadora.

Do ponto de vista urbanístico, a presença de um posto de combustíveis vizinho ao terreno impunha **restrições de integração e exigia soluções arquitetônicas cuidadosas**. Não se tratava apenas de construir — mas de **construir dialogando com um entorno complexo**.



As condições geotécnicas do terreno também revelaram uma complexidade técnica. **O solo mostrou-se impenetrável, com elevado lençol freático, exigindo soluções construtivas complexas.** Esses fatores aumentaram o risco da operação e elevavam o nível de planejamento necessário.

Havia ainda o desafio mercadológico. Embora a demanda por produtos inovadores fosse crescente, o modelo de uso misto com forte presença de unidades compactas e integração urbana **ainda representava uma ruptura em relação ao padrão consolidado da cidade.**

Ainda assim, a **TARRAF, com sua experiência em projetos inovadores no interior paulista**, compreendeu que o risco de não agir era maior. O mercado vivia um ciclo favorável, e a região se consolidava rapidamente como eixo estratégico. **Adiar o projeto significaria perder timing** — e abrir espaço para concorrência em um território em transformação.

O Platz nasce, portanto, da leitura precisa desse momento: um ponto em que **problema e oportunidade não apenas coexistem, mas se alimentam.**

DIAGNÓSTICO

CICATRIZ URBANA E A LACUNA DO MERCADO

5 DEMANDAS DE QUEM VIVE EM GRANDES CIDADES



MORAR



LOCOMOVER



PRODUZIR



TROCAR



DIVERTIR-SE

O diagnóstico do Platz by Tarraf parte de uma pergunta essencial: **como traduzir as transformações da cidade em um produto imobiliário coerente e inovador, com o DNA da construtora?**

Se o problema estava na fragmentação e a oportunidade na localização, o diagnóstico funciona como a ponte entre esses dois pontos. É nele que a leitura de mercado, território e comportamento se organiza em uma lógica de projeto.

A base analítica parte de um conjunto estruturado de estudos por parte das equipes da **TARRAF: pesquisas de mercado, análise de demanda habitacional, viabilidade econômica e levantamento de tendências arquitetônicas e urbanísticas.**

Mais do que um protocolo técnico, esse conjunto revela uma preocupação em compreender não apenas o “quanto vender”, mas o “como viver”.

As pesquisas indicavam uma mudança consistente no perfil do consumidor imobiliário em cidades médias brasileiras, com a procura cada vez maior por unidades compactas, aumentando o interesse por produtos com potencial de renda, como no **modelo short stay**, e a valorização de áreas comuns e serviços compartilhados.

Ao mesmo tempo, estudos de benchmarking apontaram para a **ascensão de modelos urbanos mais integrados**, nos quais empreendimentos deixam de ser enclaves fechados para se tornarem partes ativas da cidade.



Esse conjunto de informações converge para um diagnóstico central: **o mercado rio-pretense estava pronto para absorver um produto mais complexo**, com boa localização e bem resolvido.

A partir desse diagnóstico, a TARRAF percebeu a relevância em desenvolver o projeto de um complexo multiuso, capaz de integrar áreas comuns, residências e lojas no melhor estilo europeu.



O Platz by Tarraf nasceu desse desejo de transformar desafios urbanos em oportunidades para a cidade. Ver esse conceito ganhar forma é a **realização de um sonho** que reflete nosso compromisso em criar espaços que inspiram.”

Olavo Tarraf - Presidente da Tarraf Incorporadora



A linha de raciocínio do projeto se estrutura, então, **a partir de quatro etapas interligadas.**

LEITURA DO TERRENO

A primeira é a leitura do terreno. A Avenida JK não é apenas um eixo viário: é um corredor de centralidade em formação. Sua capacidade de conectar diferentes regiões da cidade e sua proximidade com equipamentos estratégicos criam um ambiente propício para usos múltiplos.

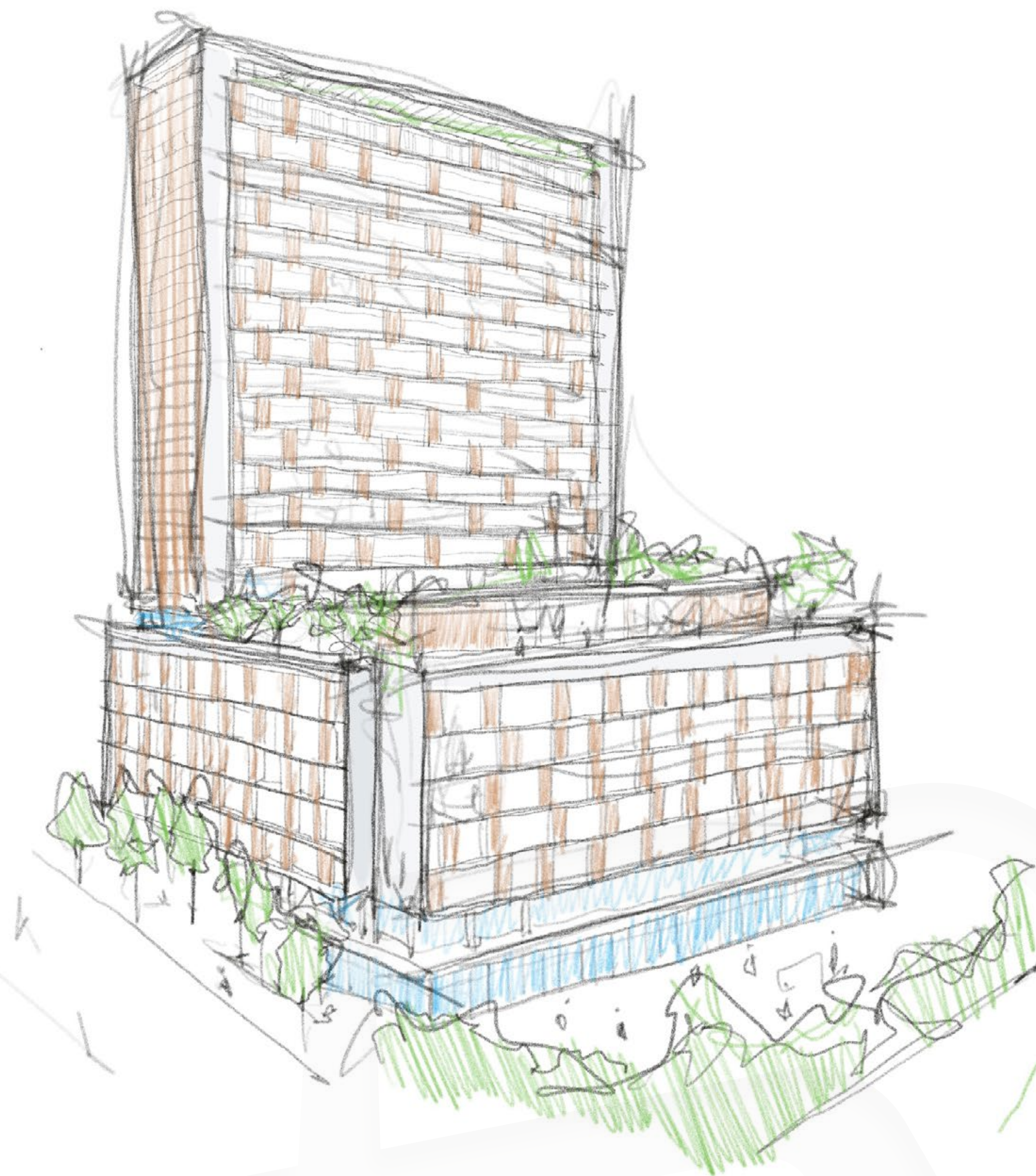
LEITURA DO CONTEXTO URBANO

A segunda etapa é a leitura do contexto urbano. A região apresentava sinais claros de transição: de um padrão predominantemente horizontal para um processo crescente de verticalização, com aumento da densidade e diversificação de usos.

DIAGNÓSTICO DE OPORTUNIDADE

A terceira etapa é o diagnóstico de oportunidades. A combinação entre demanda por integração, carência de produtos adequados e valorização do entorno indicava espaço para um empreendimento que extrapolasse o modelo tradicional.

**EM VEZ DE SE FECHAR, O PROJETO DO PLATZ BY TARRAF SE ABRE FÍSICA
E SIMBOLICAMENTE**



DEFINIÇÃO DO CONCEITO

A quarta etapa é a definição do conceito. **É nesse ponto que surge a ideia inovadora da quadra aberta** proporcionada pelo empreendimento Platz by Tarraf.

Inspirado em referências urbanísticas europeias, especialmente a **praça alemã**, o conceito propõe um empreendimento permeável, conectado à cidade e estruturado a partir da convivência entre diferentes usos. **Em vez de se fechar, o projeto se abre**, física e simbolicamente.

Para elaborar o “concept design”, a **TARRAF se associou a um dos mais importantes escritórios do país**, referência no conceito de permeabilidade espacial, o **Königsberger Vannucchi**, uma das assinaturas mais respeitadas e influentes da arquitetura brasileira contemporânea.

Desta forma, a parceria entre TARRAF e KV assegurou que a escolha pela quadra aberta, como identidade do Platz by Tarraf, não fosse apenas estética ou conceitual. A decisão responde diretamente ao diagnóstico inicial: se o problema é a fragmentação, a solução precisa ser integração.

Pois é da filosofia do escritório **Königsberger Vannucchi** que o toque de vida das cidades esteja nas pessoas e elas queiram viver próximas umas das outras.

O conceito central é reunir em um só lugar todas as cinco demandas principais de quem vive em uma grande cidade: **morar, locomover, produzir, trocar e se divertir**. As premissas do produto reforçam essa lógica. O empreendimento foi concebido para um público diverso, com diferentes necessidades e formas de uso. O mix de tipologias — studios, apartamentos e unidades comerciais — amplia o espectro de atendimento.

A multifuncionalidade se torna elemento central. **Morar, trabalhar, consumir e conviver** passam a coexistir no mesmo espaço, reduzindo deslocamentos e aumentando a eficiência urbana.

A valorização das áreas comuns também ganha protagonismo. Elas deixam de ser acessórios e passam a **estruturar a experiência do usuário**.

O programa final do empreendimento — com unidades residenciais, mall comercial e espaços de convivência — é resultado direto desse processo. **Ele não é arbitrário, mas consequência lógica de uma sequência de análises.**

O diagnóstico do Platz by Tarraf não apenas identifica um problema, **mas constrói um raciocínio** que conecta território, mercado e comportamento em uma proposta coerente. **Ele sustenta o projeto e transforma uma leitura de contexto em estratégia de desenvolvimento urbano.**

SOLUÇÃO

CONCEITO DE QUADRA ABERTA E O DESIGN DISRUPTIVO



A resposta do Platz by Tarraf ao problema identificado não se limita à configuração de um empreendimento de uso misto. Sua proposta avança ao introduzir, em São José do Rio Preto, um conceito urbano ainda pouco explorado em cidades médias brasileiras: o da **quadra aberta**.

Essa escolha reposiciona o projeto não apenas como produto imobiliário, mas como peça de articulação urbana, **marcando a experiência contemporânea de viver e de conviver**.

O conceito parte de uma premissa simples, mas potente: **integrar, em vez de separar**. Ao contrário dos modelos tradicionais, marcados por barreiras físicas e funcionais, o Platz propõe permeabilidade de fluxos, de usos e de experiências, sem muros a separar o empreendimento de seu entorno.

O empreendimento está a poucos metros de pontos-chave como o **Rio Preto Shopping** e o **hipermercado Super Muffato**, reforçando a proposta de um **estilo de vida dinâmico e urbano**.



O desenho do empreendimento materializa essa ideia. O **mall, com 22 lojas**, cria uma fachada ativa que dialoga diretamente com a rua. Cafeterias, serviços e comércios de conveniência deixam de ser complementos e passam a ser **elementos estruturantes da relação com o entorno**.



Um dos pontos altos da integração é o **porte-cochère** (do francês “porta de coche”), para embarque e desembarque de carros dentro do próprio empreendimento, projetado para oferecer uma experiência de chegada elegante, segura e funcional, **característica marcante dos empreendimentos de alto padrão da incorporadora**.

Essa ativação do espaço público é reforçada pela integração com o posto de combustíveis vizinho, **formando uma espécie de praça urbana** — uma interpretação contemporânea do conceito de “Platz” alemã, que dá nome ao projeto.

A TARRAF foi buscar na **Postdamer Platz, de Berlim**, a inspiração para o empreendimento na Avenida JK. É um dos pontos mais emblemáticos da capital alemã, representando a transformação de um cenário de guerra e divisão em um centro de **modernidade e inovação**.

Acima desse plano de convivência, o empreendimento se organiza com uma torre residencial com unidades de diferentes tipologias. A diversidade do mix, de studios compactos a apartamentos de três dormitórios, **permite atender múltiplos perfis.**

Alinhado às mais atuais tendências em sustentabilidade, o empreendimento também apresenta ponto coletivo de carregamento de carro elétrico. Entre as funcionalidades do Platz, estão **fechadura eletrônica** nas unidades, **ambientes climatizados**, portaria com **private locker e delivery room.**

Esse é um dos principais diferenciais do projeto: sua capacidade de funcionar simultaneamente como **moradia, investimento e espaço de convivência.**

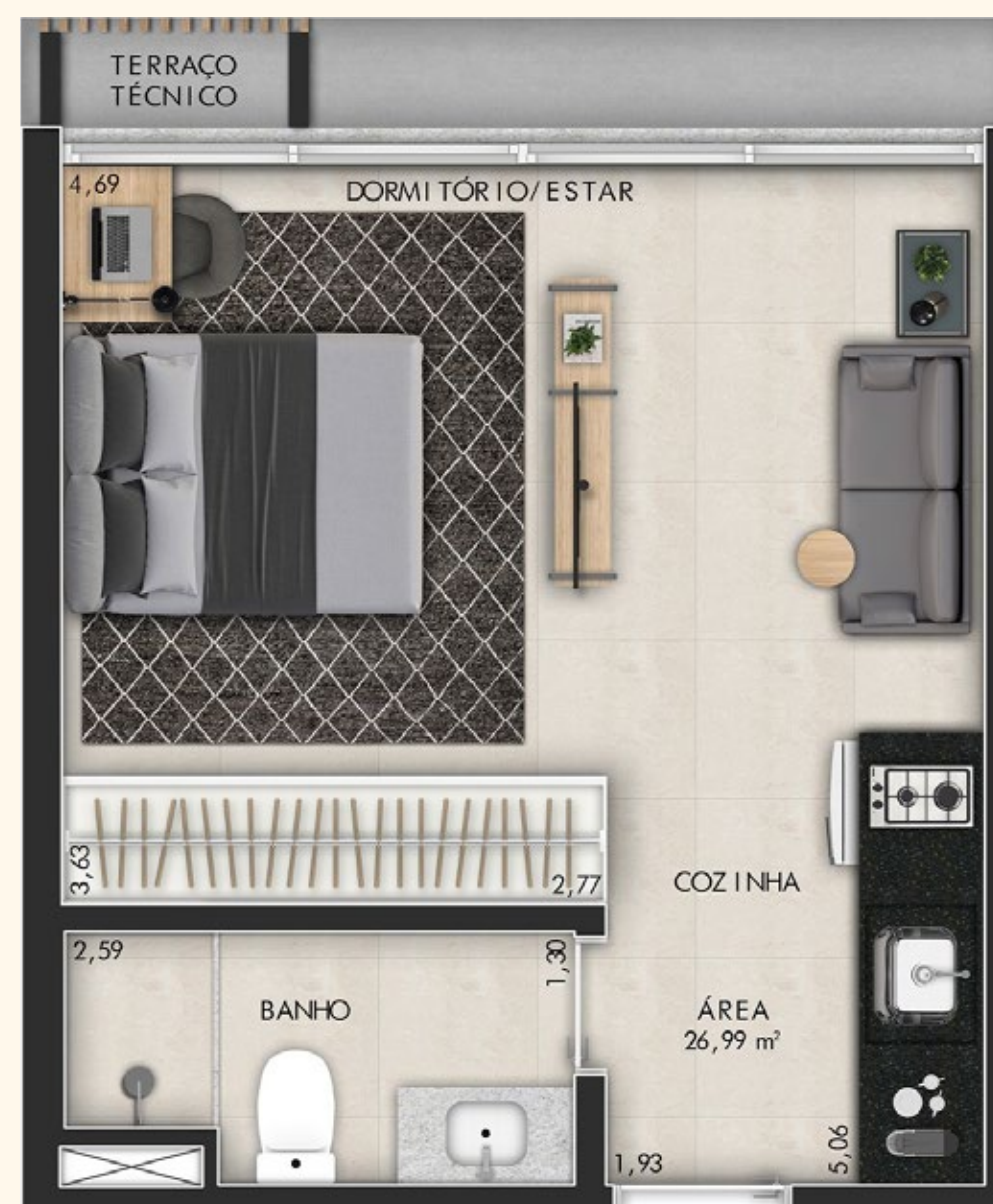




A presença de studios, em especial, dialoga diretamente com a demanda pela locação flexível representada pelo **modelo short stay**. O Platz by Tarraf oferece **184 studios de 27 m²** e **96 studios de 35 m²**, distribuídos pelos pavimentos da torre residencial.

As unidades menores integram dormitório e estar, com cozinha, banheiro e área de serviço, enquanto os maiores foram desenhados de modo a **permitir a divisão interna para criar um dormitório separado**.

STUDIOS



STUDIO
27M²



STUDIO
35M²



Integrados aos studios, os apartamentos de 2 e de 3 dormitórios garantem a **permanência de moradores de longo prazo**, criando um equilíbrio entre rotatividade e estabilidade.

São 72 unidades de dois quartos, com 58 m², e 15 unidades de três quartos, com 75 m², distribuídos pela torre vertical. Trata-se de espaços para **investir ou morar** de forma inteligente, destacando o espaço e o conforto.

APARTAMENTOS



2 DORMS.
58M²



3 DORMS.
75M²

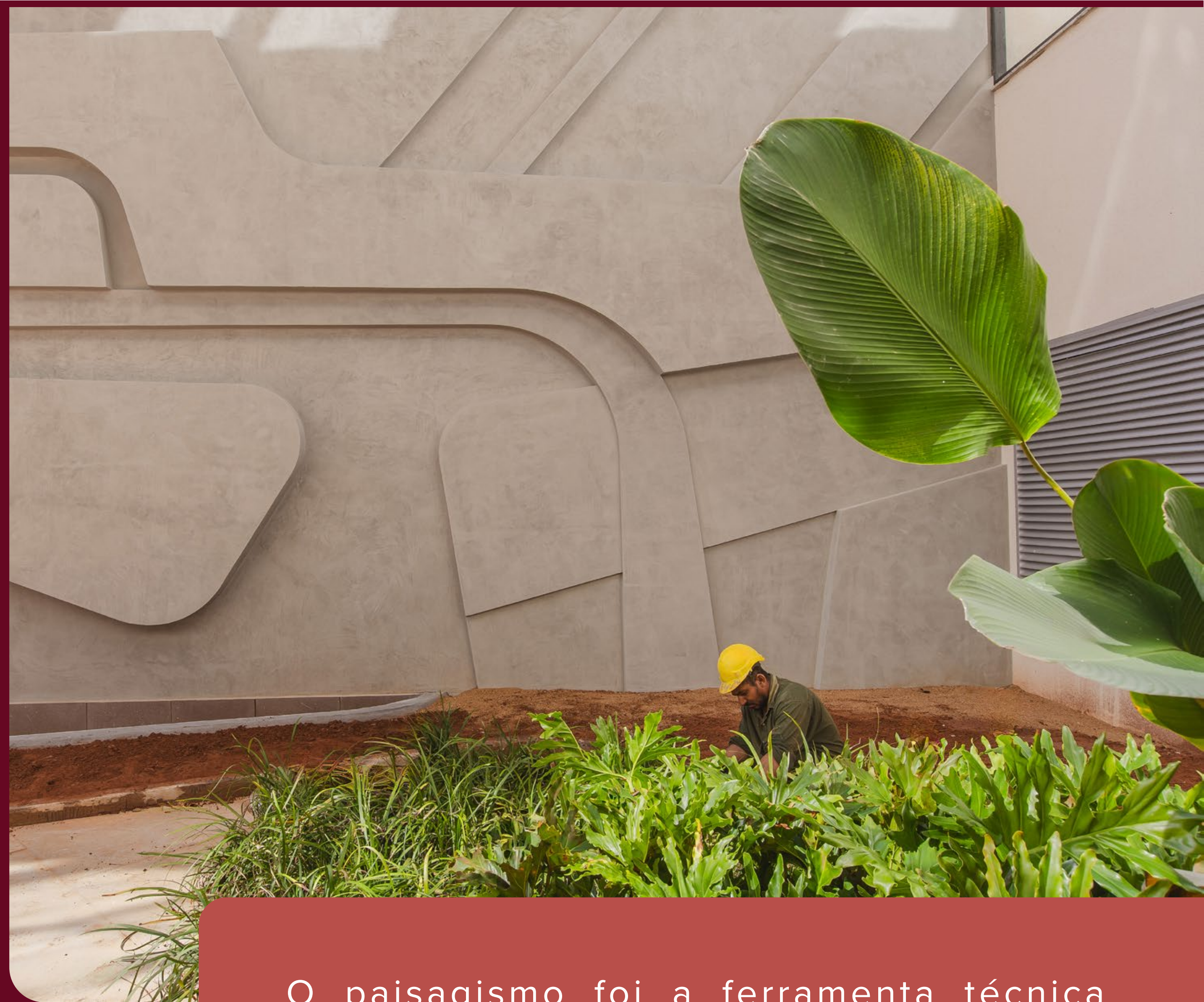
PAISAGISMO



Outro ponto de destaque é a qualidade da concepção arquitetônica e paisagística.

Além da participação do escritório **Königsberger Vannucchi** para introduzir uma abordagem contemporânea, alinhada a referências internacionais, o empreendimento da TARRAF conta com paisagismo **inédito no noroeste paulista**, assinado pelo renomadíssimo Escritório **Burle Marx**.

O envolvimento da equipe, que mantém vivo o **legado do paisagista**, não foi meramente decorativa ou complementar.



O paisagismo foi a ferramenta técnica utilizada para dar vida ao conceito de “cura urbana” e **viabilizar a quadra aberta**.

A presença do conceituado escritório representa um marco simbólico, ao trazer para o interior paulista uma **tradição reconhecida mundialmente**. Disposto a criar uma identidade própria para o empreendimento, o Escritório **Burle Marx** apostou na solução paisagística que destaca a linguagem orgânica com predominância de formas livres e linhas anguladas no desenho dos canteiros e jardineiras.

Esta linguagem está presente no desenho dos espaços de estar, como a **Praça Central do pavimento térreo**. Ali, foi criado um painel artístico em alto e baixo relevo com cascata e acabamento em concreto aparente. Este painel, integrado a um espelho d'água, segue a linguagem artística e DNA de **Burle Marx**, mesclando arte e vegetação na composição de espaços.

O projeto de interiores, desenvolvido pela **Pitá Arquitetura**, complementa essa curadoria, garantindo unidade estética e funcional ao projeto.





Outro aspecto relevante é a integração entre arquitetura e estratégia de uso. O projeto foi pensado para potencializar a ocupação tanto por moradores quanto por usuários temporários. Isso se **reflete na configuração dos espaços, na escolha das tipologias e na oferta de serviços.**

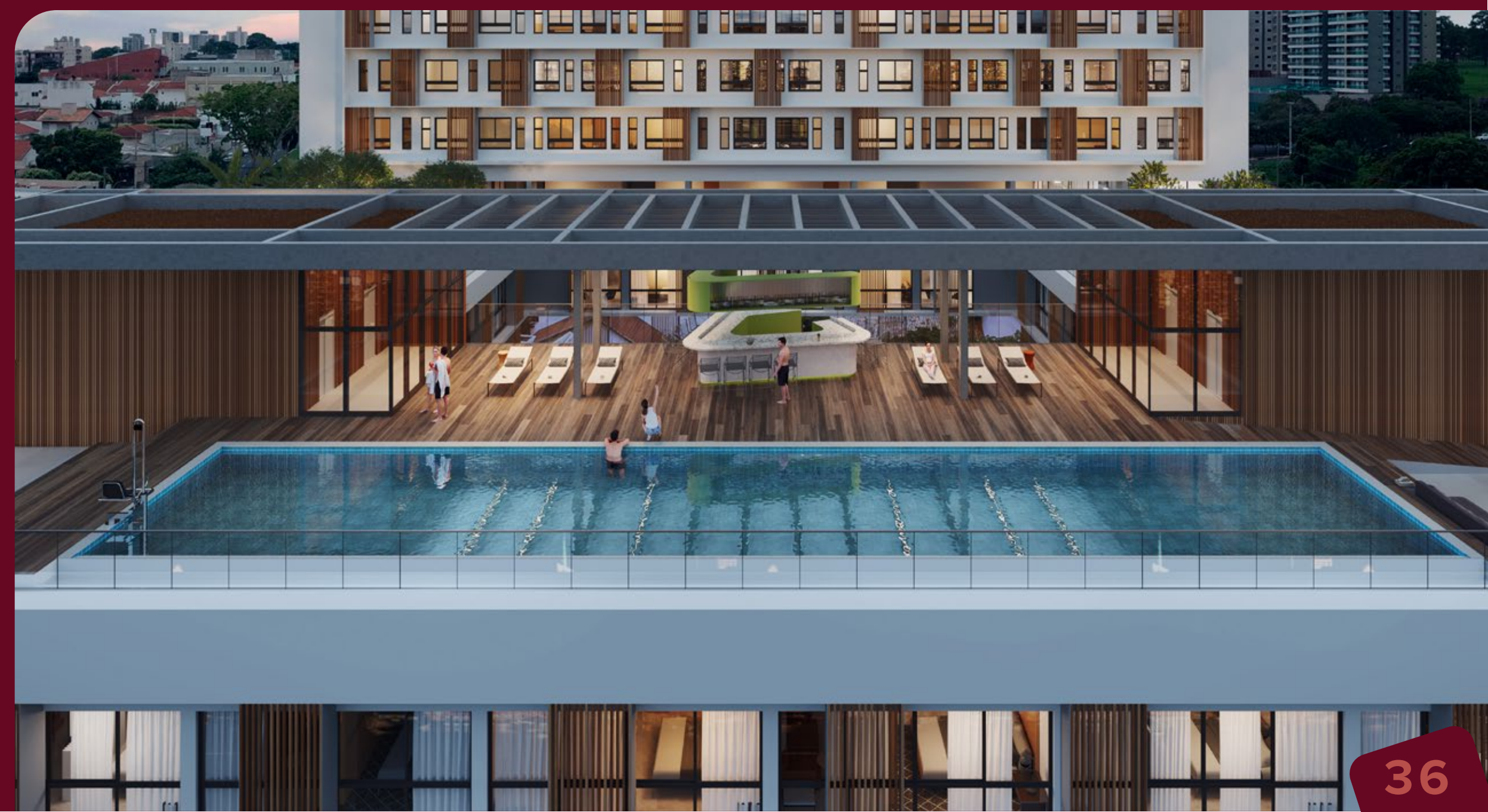
A multifuncionalidade deixa de ser discurso e se torna operação. Ao reunir moradia, comércio e convivência em um mesmo espaço, o Platz propõe a **redução da necessidade de deslocamentos**, criando um ambiente mais dinâmico. Essa característica é particularmente relevante em um contexto urbano marcado pelo aumento do tráfego e pela **valorização do tempo.**

DIFERENCIAIS

Um dos diferenciais mais sofisticados do Platz by Tarraf está no sexto pavimento: **um rooftop com piscina, sky bar, área de lazer e pet place.** Trata-se de uma área de lazer e convivência elevada, com piscina, proporcionando uma experiência de **vista privilegiada da cidade** e de uso de espaços comuns.

Esse pavimento conta ainda com **salão de festas, espaço beleza, lounge coworking e sala de jogos.**

Esses elementos não são apenas soluções diferenciais de imagem. Eles reforçam o posicionamento do empreendimento como produto de **alto padrão** dentro de um conceito inovador.



Do ponto de vista de mercado, o empreendimento **também se diferencia pela capacidade de antecipar tendências.**

Enquanto parte da oferta ainda se concentra em modelos tradicionais, o Platz aposta em um formato **mais alinhado às transformações contemporâneas.**

Essa antecipação é uma vantagem competitiva. O projeto ainda se destaca pela coerência entre conceito e execução.

A quadra aberta não é apenas uma ideia, pois se materializa na forma como o empreendimento se insere na cidade, se relaciona com o entorno e organiza seus espaços internos. Essa consistência é o que transforma o empreendimento em mais do que um conjunto de edificações.

O Platz by Tarraf se apresenta como uma **Proposta Urbana Integrada**, capaz de gerar valor não apenas para seus usuários, mas para o território onde está inserido.



IMPLEMENTAÇÃO

UMA VITRINE DE GRIFES

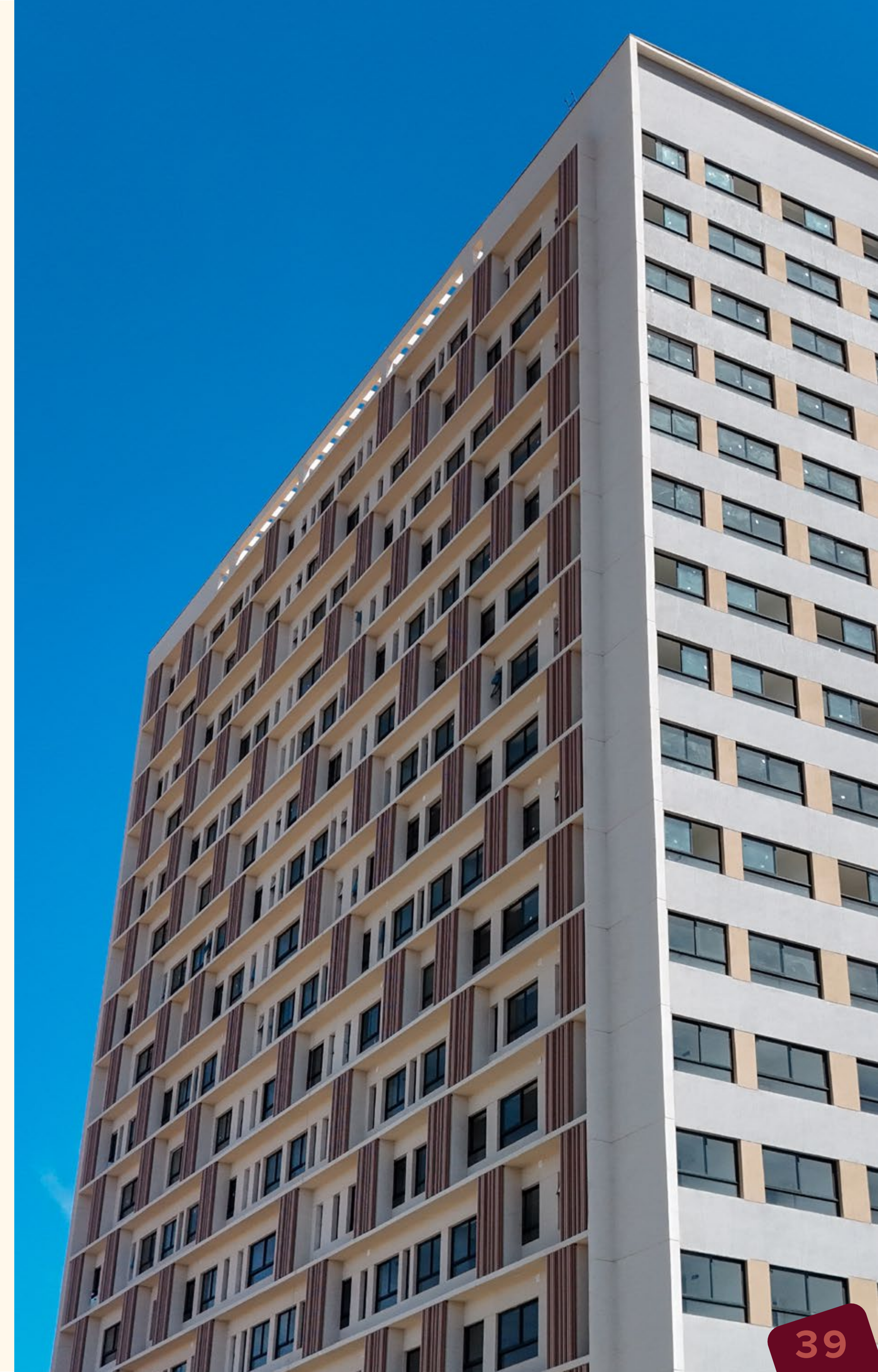
IMPLEMENTAÇÃO

UMA VITRINE DE GRIFES

Transformar conceito em cidade construída é, invariavelmente, o momento em que projetos inovadores são colocados à prova. No caso do Platz by Tarraf, a etapa de implementação revela um dos aspectos **mais consistentes do empreendimento**: a capacidade de traduzir uma proposta urbana complexa em soluções técnicas viáveis, dentro de um cronograma desafiador.

Desde o início, a execução foi condicionada por fatores que exigiram **planejamento rigoroso e integração entre diferentes disciplinas**. O terreno, embora estrategicamente localizado, apresentava limitações físicas importantes. A presença de solo impenetrável, associada a um lençol freático elevado, **impôs desafios significativos à engenharia de fundações e contenções**.

A solução adotada foi a da execução invertida da estrutura, evidenciando o grau de sofisticação técnica do projeto. Nesse método, as lajes superiores são construídas antes das inferiores, funcionando como elementos de travamento das contenções durante o processo de escavação.



Trata-se de uma estratégia que reduz riscos estruturais e contribui para o cumprimento do cronograma, **especialmente em terrenos com restrições geotécnicas**. Esse tipo de decisão não é trivial. Ele exige compatibilização precisa entre **projeto estrutural, planejamento executivo e controle de obra**. No caso do Platz, a adoção dessa técnica permitiu avançar na construção mesmo diante de condições adversas, mantendo o ritmo necessário para atender às metas estabelecidas.

Outro ponto crítico foi a relação com o entorno imediato. A proximidade com edificações vizinhas e a **presença de um posto de combustíveis adjacente** demandaram cuidados adicionais tanto na fase de projeto quanto na execução. A necessidade de garantir **segurança, estabilidade e integração urbana** exigiu soluções arquitetônicas e construtivas específicas.

Do ponto de vista urbanístico, a implantação do conceito de **quadra aberta** também trouxe desafios próprios. Diferentemente de empreendimentos fechados, que operam de forma mais isolada, o Platz exige articulação constante com o espaço público e com os fluxos urbanos.



Isso se reflete, por exemplo, **na execução do mall aberto e na integração com o entorno**. A criação de uma fachada ativa implica não apenas desenho arquitetônico adequado, mas também coordenação com infraestrutura urbana, acessos e circulação de pedestres.

A gestão da obra, nesse contexto, assume papel central. A complexidade do empreendimento, que reúne usos residenciais e comerciais em um mesmo conjunto, demanda sincronização entre diferentes frentes de trabalho.

A execução do complexo, com a torre residencial e as áreas comerciais e espaços de convivência, exige **planejamento detalhado de etapas, logística eficiente e controle rigoroso de prazos.**

Outro aspecto relevante é a escolha dos parceiros envolvidos no projeto. A participação de escritórios reconhecidos nacionalmente, como **Burle Marx** (paisagismo) e **Königsberger Vannucchi** (arquitetura), amplia o nível de exigência na execução, uma vez que o resultado final precisa refletir a qualidade conceitual proposta.

No projeto do Platz, a intervenção da Königsberger Vannucchi foi determinante para transformar limitações físicas em diferenciais competitivos na implementação. A relevância do escritório manifestou-se em três pilares fundamentais.

SOLUÇÃO DA QUADRA ABERTA

O terreno do Platz era considerado **complexo** devido ao seu formato estreito e à vizinhança com um posto de combustíveis. A KV aplicou o conceito da **quadra aberta**, uma solução urbanística que rompe com a tradição brasileira de condomínios murados.

Ao projetar um embasamento comercial em pilotis, a KV devolveu o térreo à cidade, criando uma praça de convivência que integra o fluxo de pedestres das avenidas JK e Francisco das Chagas Oliveira. Essa é uma marca registrada do escritório: **tratar o lote privado como um componente do espaço público.**



SETORIZAÇÃO INTELIGENTE

A expertise do escritório em projetos multifuncionais permitiu a criação de um design que garante privacidade sem isolamento.

- **Bloco comercial:** desenhado para ser um polo de atração, com lojas voltadas para fora e para a praça central, ativando as calçadas.
- **Bloco residencial:** Uma torre de 21 pavimentos que utiliza a altura para buscar as melhores vistas e ventilação, afastando as unidades habitacionais do ruído e da atividade do posto de combustíveis vizinho.

ESTÉTICA FUNCIONAL E FACHADA ATIVA

A KV utilizou a fachada do Platz para **resolver problemas técnicos de forma artística.**

Brises desencontrados: O uso de brises não foi apenas decorativo. Eles foram estrategicamente posicionados para ocultar as condensadoras de ar-condicionado e criar uma barreira visual.



LINGUAGEM CONTEMPORÂNEA

A estética de linhas retas e o uso de materiais modernos conferiram ao empreendimento o **caráter disruptivo** que o mercado de São José do Rio Preto demandava para o público de **alto padrão** e investidores.

PAISAGISMO

O Escritório **Burle Marx**, sediado no Rio de Janeiro, é a continuidade direta do legado de **Roberto Burle Marx**, um dos maiores paisagistas do século 20 e o homem que revolucionou o conceito de jardim tropical no mundo.

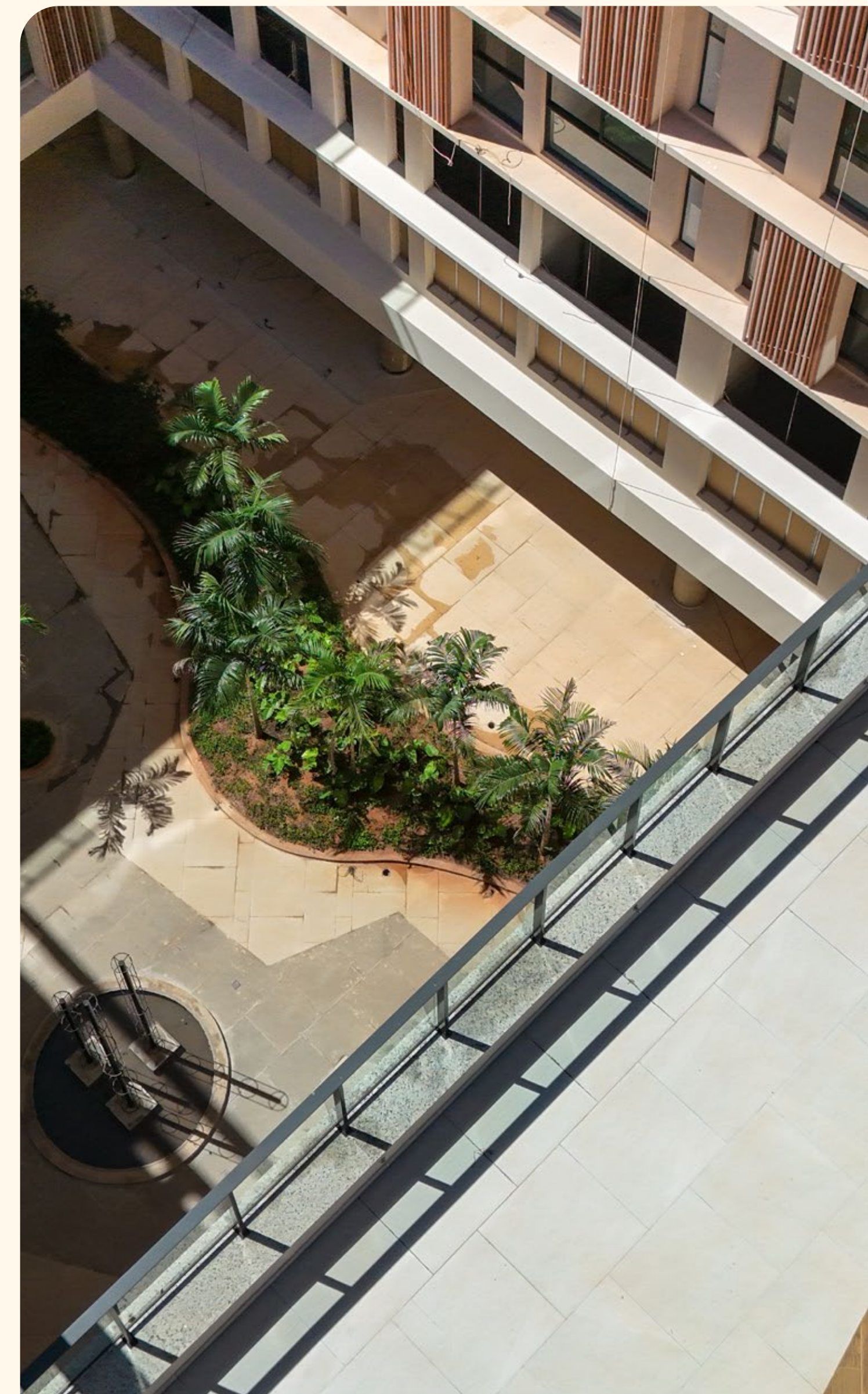
Para o empreendimento Platz, o escritório desenvolveu o paisagismo como **ferramenta técnica utilizada para dar vida ao conceito**.

OÁSIS EM LOTE URBANO

O terreno do Platz era estreito e confrontava uma área adjacente ocupada por um posto de combustíveis. O Escritório **Burle Marx** utilizou a vegetação como uma barreira visual e sensorial. Ao criar **um oásis central**, o projeto conseguiu desviar a atenção das interferências do entorno para a harmonia interna, sem precisar levantar muros.

ESPELHOS D'ÁGUA E MICROCLIMA

O projeto incorporou espelhos d'água, marca registrada de **Burle Marx**. Além do valor estético e da referência aos jardins modernistas, esses elementos desempenham uma função técnica crucial em São José do Rio Preto, cidade conhecida pelo clima quente e seco. A água ajuda a regular a umidade e a temperatura local, aumentando o conforto térmico da praça central.



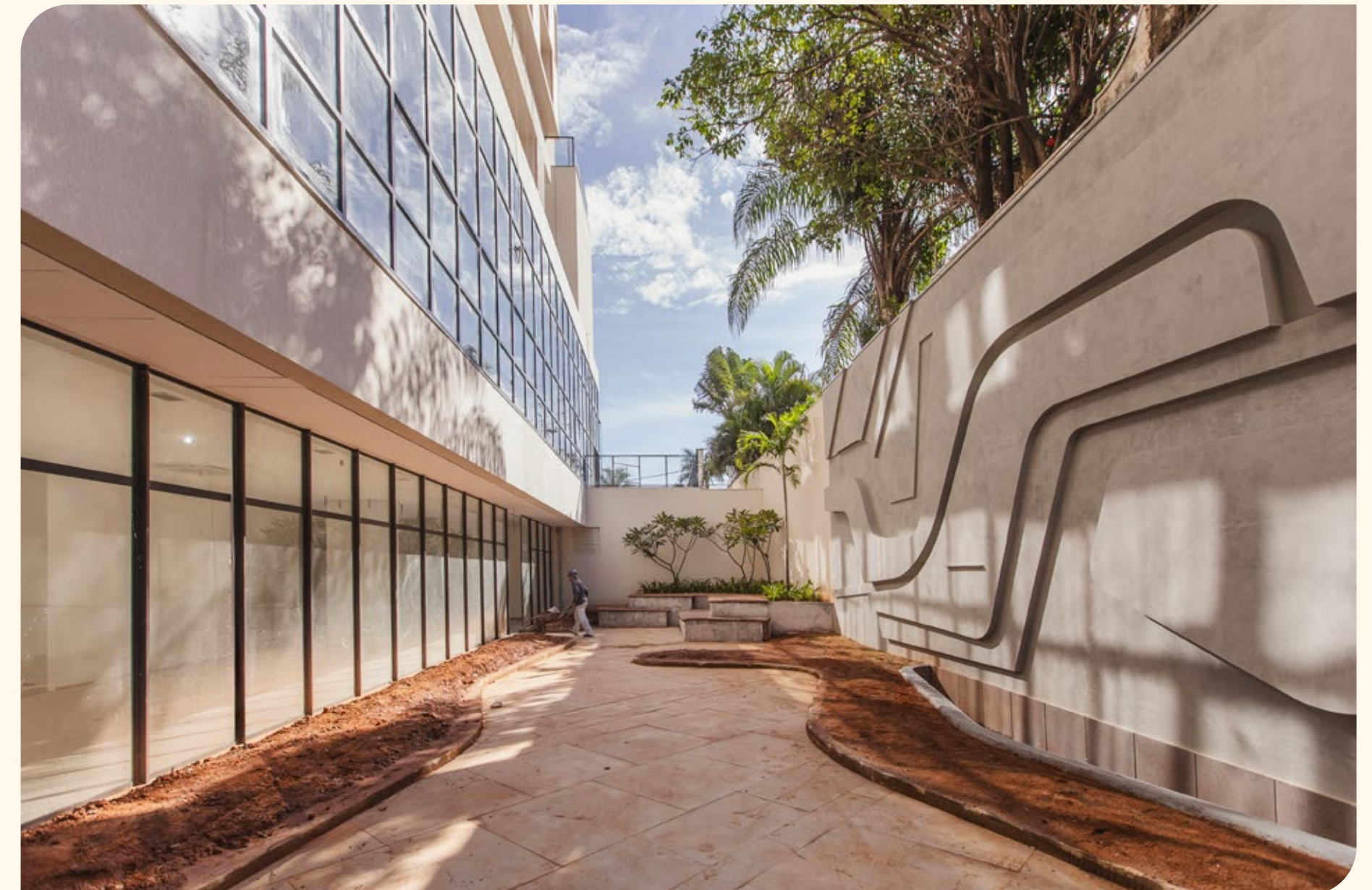
PAINEL ARTÍSTICO

Uma das contribuições mais icônicas para o Platz é o **painel artístico com acabamento em concreto aparente**, que dialoga diretamente com as fachadas do prédio. Roberto Burle Marx era também pintor e escultor, e o escritório mantém essa tradição de integrar murais e elementos escultóricos ao jardim.

No Platz, esse painel não serve apenas como um fundo artístico para a praça, mas também **ajuda a delimitar espaços e conferir uma identidade cultural única ao empreendimento.**

TRAÇADOS ORGÂNICOS E FLUXO DE PEDESTRES

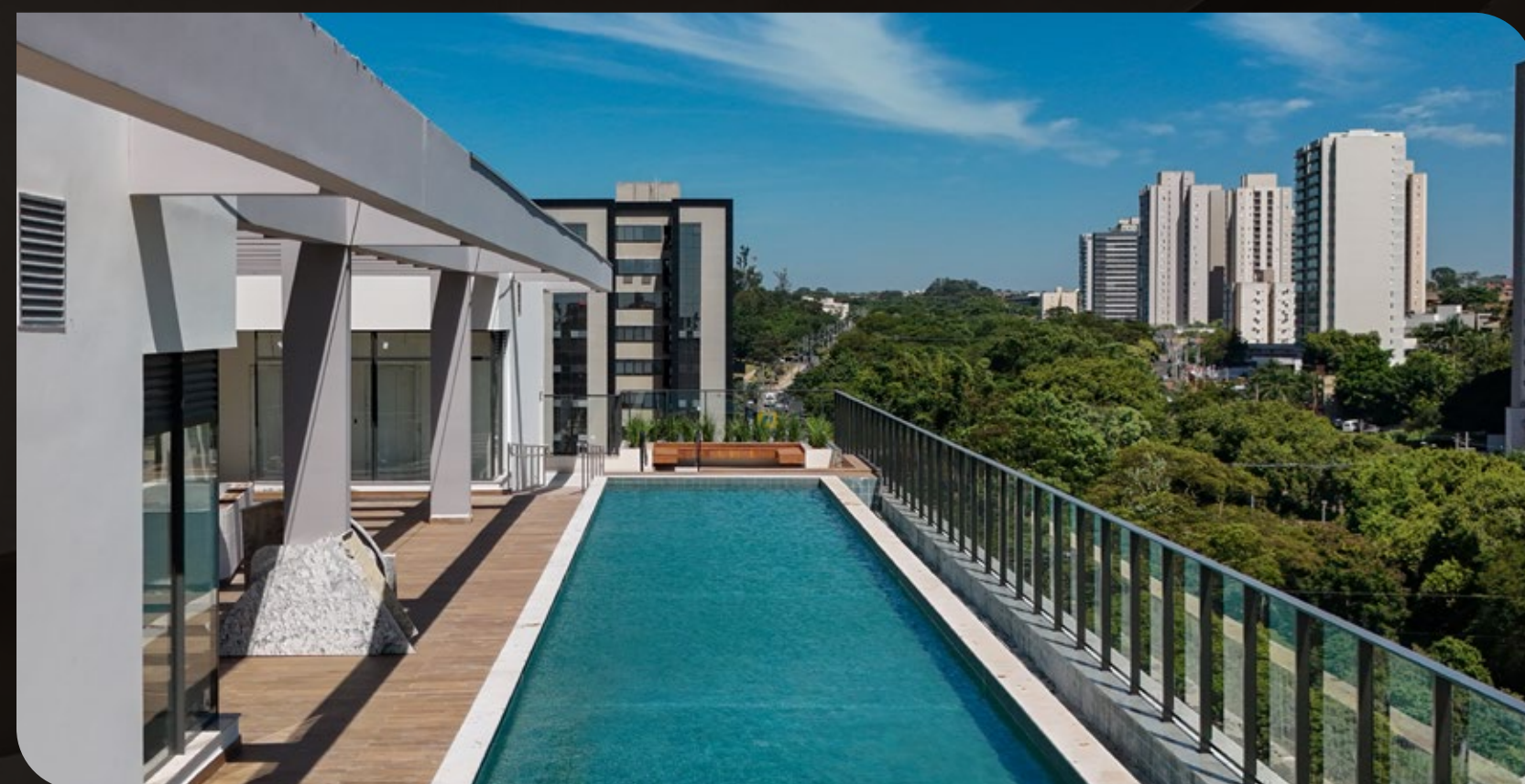
Enquanto a arquitetura da torre segue linhas mais ortogonais, o traçado do piso e dos canteiros assinado pelo Escritório **Burle Marx** é fluido. Isso é essencial para a proposta de quadra aberta: as linhas sinuosas do chão convidam o pedestre a entrar no lote, transformando a calçada em uma extensão da praça de convivência.



A presença da “grife” Burle Marx é um diferencial de ESG e valorização patrimonial do Platz by Tarraf. O empreendimento promove a sustentabilidade, ao usar espécies nativas que reduzem a manutenção e o consumo de água.

Tudo isso implica atenção especial a acabamentos, materiais e detalhamento construtivo, garantindo que o projeto seja fiel às intenções originais.

A dimensão do empreendimento também contribui para a complexidade da execução. Com mais de 28 mil metros quadrados de área construída, o Platz exige coordenação de grande escala, envolvendo múltiplos fornecedores, equipes técnicas e processos simultâneos.



O Platz foi implementado com uma torre residencial de 21 pavimentos parte de um complexo multiuso que conta com rooftop com piscina e sky bar.

A área total construída é de 28.547,87 m², com área total privativa de 15.492,82m². Dispõe de dez elevadores.

Apesar desses desafios, o cronograma foi estruturado de forma a garantir a entrega dentro do prazo previsto, com conclusão programada para julho de 2026.

Esse cumprimento de prazo, em projetos dessa magnitude, não é apenas um indicador operacional. Ele reflete a capacidade de gestão e a maturidade dos processos envolvidos.

Além da engenharia e da arquitetura, a execução do Platz também envolve uma dimensão estratégica relacionada à ativação do empreendimento. A preparação para operação, especialmente das áreas comerciais e de convivência, exige planejamento antecipado. Isso garante que o projeto não apenas seja entregue, mas funcione de acordo com o conceito proposto.

MARKETING

FLUXO QUALIFICADO

A estratégia de marketing combinou campanhas on e off-line com foco em geração de fluxo qualificado para o stand de vendas. O stand foi concebido como uma experiência sensorial, com destaque para a maquete interativa, que facilitava a compreensão do projeto, e uma galeria de arte com imagens do produto, reforçando seu posicionamento.

O vídeo do empreendimento, inspirado no conceito da Potsdamer Platz, foi utilizado como principal ferramenta de storytelling, conectando o projeto a referências urbanas contemporâneas.

Foram investidos R\$ 2.693.977,02 em ações de marketing e comunicação, representando 2,11% do VGV.

CADA DESAFIO ENFRENTADO (TÉCNICO, URBANÍSTICO OU OPERACIONAL) FOI TRATADO COMO PARTE INTEGRANTE DO PROJETO, E NÃO COMO OBSTÁCULO ISOLADO.

NO CASO DO PLATZ BY TARRAF, A IMPLEMENTAÇÃO EVIDENCIA UMA CARACTERÍSTICA ESSENCIAL: A COERÊNCIA ENTRE PROPOSTA E EXECUÇÃO

A integração entre canais, aliada à construção de uma narrativa consistente e imersiva, foi fundamental para o engajamento do público e para os resultados comerciais alcançados.

Em empreendimentos de uso misto, essa etapa é fundamental. Não basta construir, mas é preciso garantir que os espaços sejam ocupados de forma coerente, criando vitalidade e continuidade de uso.

Essa abordagem permite que o conceito de quadra aberta, inicialmente formulado no campo do diagnóstico, se materializasse de forma concreta.

RESULTADOS

SUCESSO DE MERCADO
E IMPACTO REGIONAL





R\$200
milhões
VGV DO PLATZ



100%
dos studios
VENDIDOS
no lançamento

Os resultados do Platz by Tarraf começam a se revelar antes mesmo da conclusão física do empreendimento, programada para **julho de 2026**. Em um mercado cada vez mais orientado por percepção de valor e velocidade de absorção, o desempenho comercial do projeto oferece **evidências concretas de sua aderência à demanda identificada**.

Logo no lançamento, em novembro de 2022, os studios (a tipologia central da estratégia do empreendimento) **foram integralmente comercializados**. Esse dado, por si só, indica um acerto relevante na leitura de mercado. A aposta em unidades compactas, voltadas tanto para moradia quanto para investimento, encontrou **resposta imediata do público**.

Na sequência, os apartamentos foram **vendidos ao longo do primeiro ano**, consolidando o sucesso de vendas do projeto. O Valor Geral de Vendas (VGV), **superior a R\$ 200 milhões**, reforça a escala do empreendimento e sua capacidade de geração de receita.

Mais do que números absolutos, esses resultados revelam um aspecto qualitativo: **a aceitação de um produto que rompe com padrões tradicionais.** Em um mercado onde a inovação nem sempre é absorvida com rapidez, o desempenho do Platz by Tarraf **sugere maturidade do público local e validação do conceito proposto.**

Outro indicador relevante é o perfil dos compradores. A presença significativa de investidores, interessados na exploração de locação, especialmente no modelo **short stay**, confirma a existência da demanda identificada no diagnóstico.

Esse movimento reforça a lógica de multifuncionalidade do empreendimento. O Platz não se limita a atender moradores finais, mas **se posiciona também como ativo de renda**, ampliando seu alcance no mercado.



A ativação do mall e dos espaços de convivência deve gerar **impacto direto na dinâmica do entorno**, contribuindo para a vitalidade da região e **fortalecendo o eixo da Avenida JK** como centralidade urbana.

Esse tipo de efeito, embora menos imediato que o desempenho comercial, é fundamental para avaliar o **sucesso de empreendimentos de uso misto**. Eles não apenas ocupam espaço, mas **transformam o território**.

A valorização imobiliária da região também funciona como evidência indireta do acerto do projeto. O crescimento do preço do metro quadrado em São José do Rio Preto, com alta superior à média nacional, indica um **mercado aquecido e receptivo** a produtos de **maior qualidade e inovação**.

Nesse contexto, empreendimentos bem localizados e conceitualmente consistentes, como o Platz, **tendem a se destacar, contribuindo para a elevação do padrão urbano.**

Outro aspecto importante é o posicionamento da marca. Para a TARRAF, o Platz representa mais do que um empreendimento bem-sucedido: consolida uma **estratégia de atuação baseada em inovação e integração urbana.**

Ao dar continuidade ao conceito de uso misto já explorado em projetos anteriores, a incorporadora reforça sua identidade e amplia seu portfólio com um produto de **maior complexidade e visibilidade.**



Esse ganho institucional é relevante, especialmente em mercados competitivos, onde diferenciação e reputação desempenham papel decisivo.

Além disso, o projeto contribui para a difusão de novas práticas urbanísticas em cidades médias. Ao introduzir o conceito de quadra aberta, o Platz amplia o repertório local e abre caminho para futuras iniciativas que busquem maior integração entre espaço privado e público.

Em termos de legado, esse pode ser um dos **principais resultados do empreendimento.**

Um aspecto menos tangível, mas igualmente importante, é a capacidade de o projeto responder às transformações contemporâneas do modo de viver.

Os resultados, portanto, não se limitam ao desempenho comercial. Eles se expressam na validação de um conceito, na transformação de um território e na consolidação de uma nova forma de pensar o desenvolvimento urbano.

O Platz by Tarraf, nesse sentido, não é apenas um empreendimento bem-sucedido. **É um indicativo de para onde as cidades médias brasileiras estão caminhando.**



Ao integrar moradia, trabalho, serviços e convivência, o Platz by Tarraf se alinha a uma tendência global de reconfiguração das cidades, em que a **proximidade, eficiência e qualidade de vida se tornam valores centrais.**

OBRIGADO!

Criar espaços que inspiram, segundo Sua vontade!

Proporcionar às pessoas o espaço ideal
para que vivam suas melhores experiências,
escrevam suas histórias e sejam felizes!

Essa é nossa missão, esse é nosso propósito!