

OLHOS GREGOS

Otavio Zarvos, no prédio Corujas (2013), com salas comerciais de 95 a 726 m²

Um cortiço invadido na Vila Madalena. O imóvel pode não parecer promissor para a maioria das pessoas, mas saltou aos olhos aguçados de Otavio Zarvos, em 2004, como oportunidade de negócio imobiliário. “Vi que tinha potencial, mas, claro, parecia uma loucura, tentaram me desaconselhar...”, lembra o empresário paulistano, hoje com 56 anos, pai de três filhas (10, 16 e 21 anos). “O bairro era bem localizado, hiper, hiperbarato e tinha tradição de inovação. Resolvi arriscar.” E deu (muito) certo – nasceu ali o primeiro empreendimento da sua nova empresa, Idea!Zarvos, o edifício 4X4, assinado por Gui Mattos, com apartamentos de 65 a 552 metros quadrados.

Hoje, a incorporadora (de 2005), apoiada no tripé “estética, uso e entorno”, tem 41 empreendimentos entregues, que se destacam no mar de prédios de São Paulo, 12 em obra e 13 em desenvolvimento – quase todos concentrados na Vila Madalena, Pinheiros, Perdizes e Vila Ipojuca. Ao lado do sócio, Luiz Felipe Carvalho, trabalhando em parceria com arquitetos e escritórios do naipe de Isay Weinfeld, Marcio Kogan, Thiago Bernardes, Gui Mattos, Paulo Jacobsen,

Triptyque, Nitsche Arquitetos e Andrade Morettin, Otavio fechou 2022 com 12 lançamentos no valor total de R\$ 2,5 bilhões.

“No período pré-pandemia, a gente já estava crescendo, mas, nos últimos três anos, crescemos muito”, compara. “2023 é um ano desafiador, juros altos, inflação, o mundo todo com tendência de não crescimento, mas o empreendedor brasileiro está acostumado com isso, não tem do que reclamar: há instabilidade, mas há oportunidade para quem trabalha, tem inteligência e se arrisca. Este é basicamente o papel do empreendedor.”

A semente deste espírito empreendedor veio da Ilha de Rodes (Grécia), de onde Nicolau, avô de Otavio, saiu de navio aos 12 anos, com o irmão, de 14. “Eles eram muito pobres, mas meu avô foi um gênio. Depois de Santos, ele foi pra Lins [interior de SP]. Lá, havia trem. Ele começou a comprar coisas em uma cidade e vender na próxima – com 20 e poucos anos, já era o maior empresário da cidade”, conta o neto. “Ganhou dinheiro com café antes da crise de 29, acumulou uma fortuna e priorizou a educação dos filhos.”

AO LADO DOS ARQUITETOS MAIS TALENTOS DO PAÍS, OTAVIO ZARVOS CONSTRUIU 41 PRÉDIOS EM 17 ANOS EM SÃO PAULO. “OBSERVO AS PESSOAS E IMAGINO ONDE ELAS PODERIAM VIVER E TRABALHAR MELHOR”, CONTA O NETO DO IMIGRANTE NICOLAU, QUE SAIU POBRE DA ILHA DE RODES PARA FAZER FORTUNA NO BRASIL

POR DÉCIO GALINA

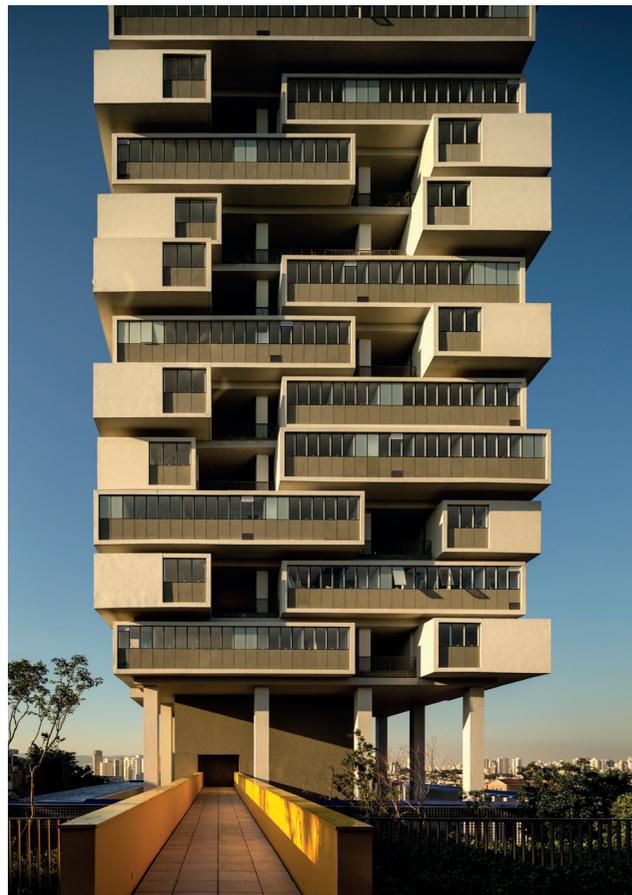
Décadas mais tarde, Tito, o pai de Otavio, entrou no ramo imobiliário construindo casas populares – o único emprego de Otavio (formado em administração na FAAP) antes de empreender foi como estagiário na construtora. “Ele foi um grande empreendedor, mas faliu na época do Collor, confisco, inflação altíssima.” Otavio cresceu ao lado do Jockey Club de São Paulo – o pai tinha cavalos velozes, adorava ver as corridas aos domingos e almoçar lá com a família.

Antes de falir, ele deixou dois apartamentos de 50 metros quadrados para cada um dos quatro filhos. “Fui morar em um deles com 19 anos e aluguei o outro para um amigo. Depois, eles viraram o capital para começar a minha vida empreendedora: vendi os dois e dei entrada no terreno do meu primeiro empreendimento em sociedade com meu irmão (Zarvos Engenharia), um pequeno condomínio de seis casas, próximo ao Jockey.” A empresa com o irmão durou oito anos e cerca de 10 projetos.

Com a saída do irmão da sociedade, Otavio,

apaixonado por windsurf, partiu para Jericoacoara em busca dos ventos cearenses. Então, teve o clique para construir algo inédito: uma pousada (Vila Kalango). “Foi totalmente instintivo. O turismo internacional estava começando, as condições para o esporte eram ótimas e virou uma meca. Dois amigos investiram, e a pousada sempre foi lucrativa.” Após cinco anos, compraram outro terreno, mais afastado, para uma segunda pousada (Rancho do Peixe). De novo, sucesso. “Aí, queria voltar a São Paulo. Vendi muito bem a minha parte na primeira pousada e, com esse capital, fiz duas coisas: um condomínio em Ilhabela (SP) e o edifício 4X4, onde tinha o cortiço.”

Escalando excelentes arquitetos que só desejavam casas, a Idea!Zarvos pôs em pé edificações criativas (residenciais, corporativas e de uso misto), comprometidas com o bem-estar da vizinhança – e únicas. Entre as 40 obras que surgiram após a inaugural, veja a seguir as cinco mais emblemáticas, escolhidas por Otavio com exclusividade para a Forbes.



BOX 298

(Andrade Morettin, 2013.
Rua Wisard, 298)

“Um modelo de prédio comercial também na escala do bairro da Vila Madalena. Térreo aberto e convidativo. Arquitetura impactante, mas que se mistura bem com o bairro misto.”



360°

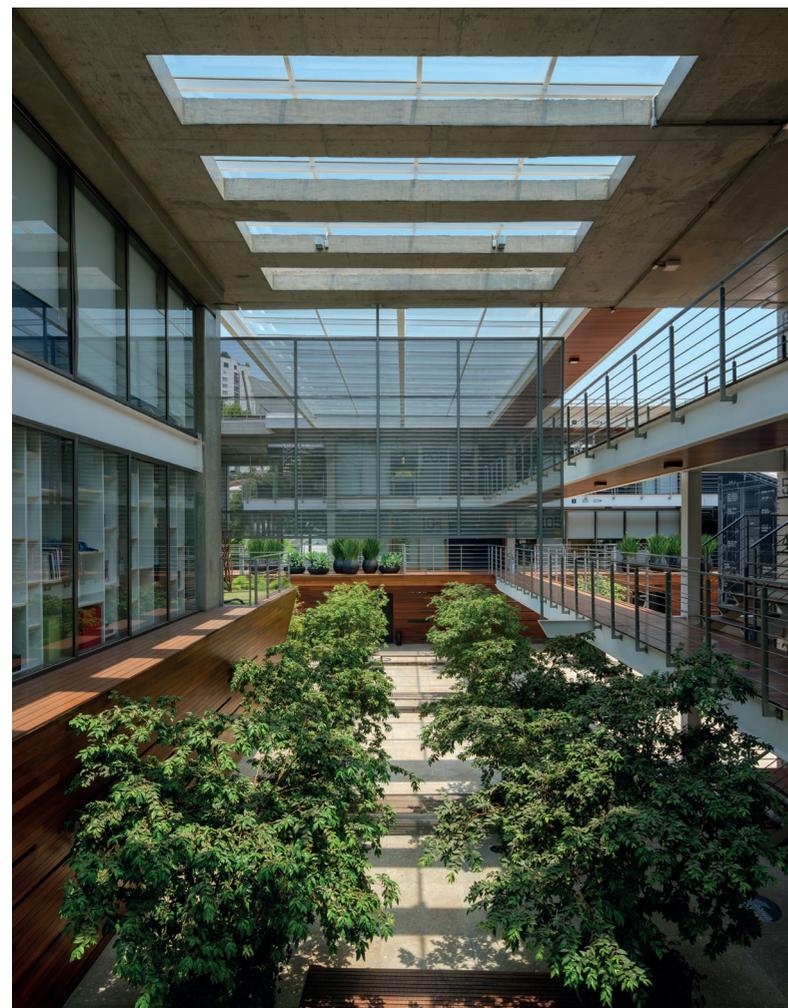
(Isay Weinfeld, 2013.
Rua Camburiú, 651)

“É um de nossos prédios com mais visibilidade, feito em um momento ainda inicial da empresa, e que nos projetou para o mercado imobiliário de São Paulo como uma nova empresa incorporadora, com uma proposta muito diferente do que existia.”

CORUJAS

(FGMF, 2013.
Rua Natingui, 442)

“Representa um modelo de prédio de escritórios que acredito ser mais atual do que nunca neste momento de reflexão sobre como será o ambiente de trabalho nos próximos anos. A sensação de não estar confinado num espaço hostil é mandatória para qualquer empresa que valorize seu ativo mais importante, que são os colaboradores.”





OURÂNIA 231

(Marcio Kogan, 2019.
Rua Ourânia, 231)

“Representa nossa consolidação com prédios de alto luxo, com apartamentos maiores (de 450 metros quadrados) e com um posicionamento mais alto em termos de preço e sofisticação construtiva.”



FIDALGA 772

(Andrade Morettin, 2011.
Rua Fidalga, 772)

“Representa o período em que fizemos prédios residenciais menores, com um tamanho mais próximo à escala de bairros com prédios baixos – como a Vila Madalena era antes da nova lei de zoneamento de São Paulo, que permitiu prédios bem mais altos.”

O CONJUNTO DA OBRA

Em outubro passado, foi lançado o livro 15, com fotos dos edifícios da incorporadora e prefácio de Raul Juste Lores. O lançamento foi na Galeria IdealZarvos – espaço com mais de 3 mil metros quadrados, desenhado por Isay Weinfeld, com jardins a céu aberto e um anfiteatro circular iluminado por uma claraboia central. Na galeria, até 12 de março, é possível visitar a exposição Bob Wolfenson: Perambulações, com 23 fotografias de São Paulo. (Rua Sampaio Vidal, 978)

