



O que o mercado imobiliário ainda não entendeu sobre a vida urbana

Rodrigo Mendonça (*)

Durante muito tempo, o mercado imobiliário mediu o sucesso de um empreendimento por indicadores objetivos: metragem, padrão construtivo, localização e valorização

Esses fatores continuam importantes, mas tenho a impressão de que já não são suficientes para responder à principal pergunta que as pessoas fazem hoje, mesmo sem perceber: como eu quero viver?

Nos últimos anos, vimos crescer discussões sobre saúde mental, pertencimento, mobilidade, qualidade de vida, bem-estar e novas formas de convivência. O lugar onde vivemos deixou de ser somente um patrimônio ou um endereço e passou a representar o espaço onde trabalhamos, descansamos, construímos relações, buscamos equilíbrio e damos forma à nossa rotina. Ainda assim, boa parte do mercado continua tratando o empreendimento como um produto isolado, quando ele faz parte de uma experiência muito mais ampla.

Quem escolhe um lugar para viver está escolhendo vizinhança, rotina, relação com o espaço público e um ambiente que influenciará sua vida pelos próximos anos. Por isso, acredito que desenvolver um empreendimento nunca deveria significar se limitar a ocupar um terreno ou lançar um produto. Antes de tudo, exige interpretar a cidade e compreender como as pessoas desejam viver nela.

Essa é uma tarefa que envolve observar como as pessoas circulam, onde se encontram, quais espaços favorecem a convivência, quais estimulam o isolamento e de que forma um bairro influencia as relações que se constroem ao longo do tempo. São aspectos que dificilmente aparecem em uma planta, mas que determinam a qualidade da experiência urbana.

Quando um projeto nasce exclusivamente para atender a uma lógica financeira, dificilmente deixa um legado para a cidade. Em contrapartida, quando o planejamento começa pelas pessoas, o próprio empreendimento ganha outro significado. Áreas comuns deixam de ser apenas itens de lazer, espaços comerciais passam a estimular permanência e convivência, e ruas deixam de funcionar somente como locais de passagem para se tornarem pontos de encontro.

Foi essa visão que também transformou a maneira como passei a enxergar os próprios negócios. Durante muito tempo, parecia estranho

reunir iniciativas tão diferentes dentro de uma mesma organização. Afinal, o que um loteamento teria em comum com um espaço de convivência, um projeto esportivo ou um cemitério?

Com o tempo, percebi que todos eles respondem à mesma pergunta: como podemos contribuir para que as pessoas vivam melhor a cidade?

Essa forma de enxergar a cidade nasceu da minha própria relação com Juiz de Fora. Depois de quase três décadas atuando em projetos por diferentes regiões do país, escolhi concentrar meus investimentos na cidade onde nasci porque acredito que desenvolvimento urbano também é um exercício de pertencimento. É quando conhecemos a história de um lugar, compreendemos sua identidade e valorizamos as pessoas que vivem ali que conseguimos desenvolver projetos capazes de fortalecer a cidade, e não só ocupar seus espaços.

A vida urbana é construída diariamente pelas relações que desenvolvemos, lugares onde convivemos, oportunidades que oferecemos às novas gerações, memórias que acumulamos e, inevitavelmente, pelos momentos em que nos despedimos das pessoas que fizeram parte dessa trajetória.

Por isso que passei a acreditar que empreendimentos não deveriam ser concebidos como iniciativas isoladas. Quando moradia, convivência, esporte, comércio e memória dialogam entre si, deixam de representar negócios diferentes e passam a compor uma mesma experiência urbana. A cidade deixa de ser um conjunto de construções para se tornar um ambiente capaz de fortalecer vínculos, gerar pertencimento e melhorar a vida cotidiana.

Esse talvez seja um dos principais desafios para quem empreende no setor imobiliário daqui para frente. Nosso papel é interpretar os movimentos da cidade, compreender as transformações no comportamento das pessoas e traduzir essa leitura em projetos que façam sentido ao longo do tempo.

No fim das contas, acredito que o maior valor de um empreendimento está na capacidade de transformar um espaço em um lugar onde as pessoas criam vínculos, constroem memórias e têm vontade de permanecer. Porque cidades são feitas de edifícios, mas são as pessoas que lhes dão significado.

(*) Fundador da Humanidade e CEO da Estrela Urbanidade.

Movimentação recorde nos portos amplia desafios operacionais e acelera adoção de tecnologias inteligentes

Crescimento da atividade portuária e aumento da complexidade logística impulsionam investimentos em soluções integradas para segurança, monitoramento e gestão operacional

Os portos brasileiros vivem um momento de expansão sem precedentes. Segundo a Agência Nacional de Transportes Aquaviários (ANTAQ), o setor aquaviário movimentou 1,4 bilhão de toneladas de cargas em 2025, um crescimento de 6,1% em relação ao ano anterior e o maior volume já registrado na série histórica. Apenas os portos públicos responderam por 497 milhões de toneladas, enquanto o Porto de Santos manteve a liderança nacional, com 142,8 milhões de toneladas movimentadas no período.

Ao mesmo tempo em que esse crescimento reforça a importância dos portos para a economia brasileira, ele também amplia os desafios relacionados à segurança, ao controle operacional e à rastreabilidade das operações. O Anuário Brasileiro de Segurança Pública 2026 aponta que a infraestrutura logística do país transformou o Brasil em um importante hub do tráfico internacional de drogas. O relatório destaca que a chamada Rota Caipira, principal corredor utilizado pelo Primeiro Comando da Capital (PCC), tem como principais destinos os portos de Santos (SP) e Paranaguá (PR), de onde a cocaína segue por vias marítimas para a Europa, África e Ásia. Nesse contexto, cresce a necessidade de tecnologias capazes de integrar monitoramento, inteligência e gestão em tempo real para proteger infraestruturas consideradas críticas.

Para Alexandre Krzyzanowski, diretor de Engenharia do Grupo Pumatronix, esse novo contexto exige uma mudança na forma como os terminais portuários são gerenciados. “Os portos deixaram de precisar apenas de equipamentos de monitoramento. Hoje, a operação exige um ecossistema integrado de tecnologias capaz de conectar controle



de acesso, videomonitoramento, inteligência artificial, monitoramento ambiental e análise de dados em tempo real. É essa integração que permite aumentar a segurança sem comprometer a eficiência operacional.”

Segundo o executivo, um dos principais desafios está no controle dos acessos. Com centenas ou milhares de veículos circulando diariamente, processos manuais tornam-se insuficientes para garantir rastreabilidade e agilidade. Para atender esse cenário, o Grupo Pumatronix desenvolveu soluções de controle inteligente de acesso que realizam automaticamente a leitura de placas, a identificação de contêineres conforme a norma ISO 6346, o reconhecimento facial de motoristas e a integração com bases de dados operacionais, permitindo validar acessos, identificar inconsistências e registrar toda a movimentação de pessoas, veículos e cargas.

Outra frente de atuação do grupo está no monitoramento inteligente das áreas operacionais. Por meio de câmeras equipadas com inteligência artificial, as soluções conseguem identificar veículos parados em locais inadequados, obstáculos nas vias internas, movimentações suspeitas, pessoas em áreas restritas e outras situações capazes de comprometer tanto a segurança quanto a produtividade do terminal. O processamento das informações ocorre em tempo

real, permitindo respostas mais rápidas por parte das equipes responsáveis e ampliando a capacidade de prevenção de incidentes.

No transporte de cargas, o Grupo Pumatronix também atua, por meio da WimRadar, com soluções de High Speed Weigh-in-Motion (HS-WIM), tecnologia que permite identificar caminhões com excesso de peso sem necessidade de parada. Além de apoiar a fiscalização, o sistema contribui para preservar o pavimento interno dos terminais, reduzir custos de manutenção, aumentar a vida útil da infraestrutura e garantir maior conformidade operacional durante a circulação de veículos pesados.

A segurança das cargas perigosas representa outro ponto de atenção crescente. Nesse contexto, as soluções desenvolvidas pelo Grupo Pumatronix combinam câmeras térmicas, inteligência artificial e integração com sistemas de autorização para identificar aquecimentos anormais em veículos e contêineres, verificar automaticamente permissões para transporte de produtos perigosos e gerar alertas antes mesmo da entrada no terminal, aumentando a capacidade preventiva das operações.

Além da segurança patrimonial, fatores ambientais também influenciam diretamente a eficiência portuária. Por meio da Plugfield, empresa do Grupo Pumatronix, estações meteorológicas inteligentes monitoram con-

tinuamente variáveis como velocidade do vento, chuva, temperatura e umidade, fornecendo informações que auxiliam na tomada de decisão sobre operações de atracação, movimentação de guindastes, içamento de cargas e demais atividades sensíveis às condições climáticas.

Outro diferencial do ecossistema desenvolvido pelo grupo está na capacidade de reconstruir eventos e apoiar investigações. As plataformas de busca forense da Pumatronix permitem localizar rapidamente imagens e registros a partir da placa de um veículo, contêiner ou período específico, cruzando informações de controle de acesso, videomonitoramento e pesagem para reconstituir toda a movimentação realizada dentro do terminal.

O Grupo Pumatronix reúne essas tecnologias em um ecossistema integrado voltado à infraestrutura crítica. O portfólio contempla soluções para controle inteligente de acesso, leitura automática de placas e contêineres, videomonitoramento com inteligência artificial, pesagem dinâmica em alta velocidade (HS-WIM), monitoramento climático, busca forense de eventos e gestão integrada das operações, permitindo que diferentes sistemas compartilhem informações em um único ambiente operacional.

Para Krzyzanowski, a tendência é que os portos avancem para um modelo cada vez mais baseado em dados. “A infraestrutura portuária caminha para operar com dados integrados. Quando conectamos diferentes tecnologias em uma única plataforma, deixamos de reagir aos problemas e passamos a antecipá-los. Isso significa operações mais seguras, mais eficientes e com maior capacidade de apoiar decisões estratégicas em tempo real”, conclui.

Inteligência Artificial influencia a rotina de 50 milhões de brasileiros

Blueshift explica como sistemas de inteligência artificial atuam nos bastidores de recomendações, buscas, compras, rotas, segurança digital e decisões corporativas.

Cerca de 32% dos usuários de internet no Brasil já utilizam inteligência artificial. O dado, revelado pela pesquisa TIC Domicílios 2025, do Cetic.br, indica que aproximadamente 50 milhões de brasileiros com 10 anos ou mais fazem uso da tecnologia. Desse total, 84% recorrem à inteligência artificial para fins pessoais. Mas a verdadeira influência dessa engrenagem vai muito além das telas dos chatbots. Ela opera de forma silenciosa, agindo como uma infraestrutura oculta nos bastidores de aplicativos, bancos, e-commerces e seguradoras.

Conhecida como “IA invisível”, essa tecnologia analisa volumes massivos de dados, identifica padrões e determina o que será priorizado na sua tela. Na rotina simples, o impacto parece

espontâneo, como a indicação de um restaurante, de uma música ou de uma rota de trânsito. Para calcular o que vai despertar seu interesse, o algoritmo cruza informações como seu histórico de buscas, localização, horário de uso e até preferências de pessoas com perfis parecidos com o seu. O resultado é uma experiência fluida, que parece natural, mas foi inteiramente calculada em tempo real.

Se no dia a dia o processo é inofensivo, no ambiente corporativo o cenário ganha complexidade. No mercado financeiro, esses sistemas apoiam análises de risco, concessão de crédito e barram fraudes antes que elas aconteçam. No varejo e na logística, preveem demandas de estoque e personalizam ofertas antes mesmo do cliente fechar o carrinho, enquanto o setor de seguros usa os modelos para avaliar perfis e acelerar a aprovação de propostas. Na prática, o software raramente toma a decisão final sozinho, mas dita as regras do jogo

ao escolher quais dados os humanos devem priorizar.

Esse movimento mostra que a tecnologia deixou de ser apenas uma ferramenta de interação direta e virou a base das decisões de negócios. “A tecnologia que mais molda a nossa rotina nem sempre é aquela que responde a uma pergunta na tela. Muitas vezes, ela já entrou em ação antes do primeiro clique, organizando dados, reconhecendo padrões e definindo o que será filtrado e submetido a uma nova análise”, explica Wesley Araújo, especialista da Blueshift.

Sepor um lado essa automação traz agilidade e conveniência, por outro acende um alerta urgente sobre os critérios utilizados pelas máquinas, principalmente quando o veredito envolve acesso a dinheiro, preços ou segurança digital. Por isso, a discussão não pode se limitar a quão rápido um sistema opera; é preciso avaliar quais dados alimentam a plataforma e qual o nível de supervisão humana em cada etapa.