



casa de 1500m² em terreno de 7500m² a venda na fase 2 da Fazenda Boa Vista

Sua casa:
o melhor local para
aproveitar a vida.

06

EDIÇÃO ESPECIAL

PESQUISA SOBRE
NOVOS PADRÕES
EXIGIDOS NAS
CASAS AAA

VEJA TAMBÉM OS
PROJETOS
ESPECIAIS QUE
ATENDEM ESTAS
DEMANDAS



Pedro Assumpção, CEO, High Imóveis Especiais

pedro@high.imb.br

Caro leitor,

Nos últimos anos, a casa voltou a ocupar um lugar central na vida das pessoas. Mais do que abrigo, ela passou a concentrar bem-estar, convivência, trabalho, descanso, lazer e experiências diferenciadas que antes buscávamos fora dela. Essa mudança de comportamento vem impactando diretamente o mercado imobiliário, especialmente no alto padrão, onde a expectativa já não recai apenas sobre metragem, acabamento ou localização, mas sobre a capacidade de o imóvel oferecer uma vida mais completa, mais fluida e mais prazerosa.

Nesta newsletter, analisamos o comportamento dos nossos clientes por meio de duas pesquisas que encomendamos ao **Instituto Hibou**, cada uma com mais de 600 proprietários e compradores de imóveis AAA: a primeira, para entender suas impressões sobre suas casas logo após passarem mais de um ano confinados durante a pandemia; a segunda, realizada no ano passado, para observar como aqueles pontos evoluíram e se traduziram em novas atitudes e desejos. Também analisamos a evolução dos lançamentos de novos empreendimentos, como eles vêm refletindo essas mudanças, tanto quanto os projetos das casas e apartamentos à venda no mercado mais bem avaliados por nossos clientes.

No fundo, o que está em jogo é uma nova ideia de luxo: menos centrada na ostentação e mais ligada a conforto, hospitalidade, saúde, flexibilidade e qualidade de vida.

Boa leitura!

PS – Se você é incorporador, peça-nos uma cópia da pesquisa para sua análise.

AS CASAS VOLTARAM AO CENTRO DA VIDA

Durante um bom tempo, muita gente foi, aos poucos, tirando a importância da própria casa. Para quem podia, a vida mais gostosa parecia estar fora dela: nas viagens, nos hotéis, nos restaurantes, nos clubes, nos shoppings, nas casas de temporada alugadas, nos encontros sociais e no ritmo cada vez mais acelerado da cidade.

A pandemia interrompeu isso de forma brusca e, desde então, vem provocando uma revisão profunda na maneira como passamos a enxergar nossos lares. A casa deixou de ser apenas um lugar de passagem e passou a significar mais segurança, inclusive sanitária, conforto emocional e prazer cotidiano. A casa voltou a ser espaço de proteção e o principal cenário da vida real.

A casa é hoje o porto seguro das pessoas e, mais do que isso, virou um lugar para viver grandes momentos

Não foi só uma mudança prática. Foi uma mudança emocional, cultural e até simbólica. Passou também a ser muito mais do que isso: virou escritório, escola, academia, restaurante, cinema, ateliê, espaço de descanso, de celebrar, lugar de silêncio e, cada vez mais, plataforma de bem-estar.

Talvez a maior transformação dos últimos anos tenha sido exatamente esta: deixamos de olhar a casa apenas como abrigo e voltamos a enxergá-la como nosso palco para experiências especiais.

Cozinhar deixou de ser apenas rotina e virou prazer. Receber amigos passou a ter mais valor. Descansar melhor virou meta. Estar em casa, para muita gente, deixou de ser sinônimo de limitação e passou a ser um privilégio. Esse movimento conversa diretamente com a ideia de ver os bons momentos como mais valorizados e, no topo da pirâmide de renda, muitas vezes isso vale mais do que a simples posse de bens. Uma matéria recente da revista *The Economist* aponta que, para os ultraricos, o gasto migra cada vez mais para serviços e experiências extraordinárias.



As pessoas voltam a buscar abrigo, a valorizar e aproveitar seu tempo livre em espaços privados super bem planejados. Veja esta casa de praia com 100m de frente ao mar à venda em Poxim, AL, no link [Reserva Pituba](#)



A casa passa a ter equipamentos para um maior cuidado pessoal, mais convívio e bem-estar, com qualidade antes buscada fora dela.

Casa em obras, com home office, sala de cinema, spa completo, área gourmet e quadra esportiva, horta e pomar à venda em Porto Feliz, SP, no link [Fazenda Boa Vista](#)



Cozinha gourmet aberta para estar e jantar, perfeita para celebrações e degustações.

Casa em estilo colonial brasileiro, com jardim, piscina, terraços internos e externos, anexo com sala de TV e espaço gourmet, em um terreno de 1500 m² no Morumbi à venda no link [Casa Morumbi](#)

Vidas mais fluidas pedem novas casas

Essa virada coincidiu com outras mudanças que já estavam em curso. Novos formatos de família, trabalho remoto ou híbrido, filhos que saem e voltam, casais sem filhos, famílias recompostas, moradores que recebem pais idosos, hóspedes frequentes, sem falar nos pets, que cada vez mais são tratados como membros centrais da família..... tudo isso exige casas mais flexíveis, mais adaptáveis e mais inteligentes. O lar contemporâneo já não pode ser pensado para uma família padrão, que quase não existe mais. Ele precisa responder a vidas mais complexas, mais fluidas e mais personalizadas.

A casa passou a reunir atividades que estavam dispersas

Nos últimos anos, as moradias estão sendo projetadas para permitir que se organizem almoços, jantares e festas em espaços gourmets supercompletos; saunas, massagens e tratamentos são realizados em verdadeiros spas privados; muitos home theaters são melhores que salas de cinema; os home offices atendem às necessidades de qualquer executivo, superando o conforto dos escritórios externos e até há espaço dedicados à rotina dos filhos, com ambientes para estudos e home schooling. Mais do que ganhar novos cômodos, o lar passou a concentrar funções que antes estavam espalhadas pela cidade, com espaços para receber delivery, compras online e com apoio de concierges. O resultado é uma casa muito mais equipada para sustentar o dia a dia com praticidade e autonomia.

Os projetos se sofisticaram

Justamente por isso que os projetos mudaram tanto. Nas casas de alto padrão, jardins ganharam nova importância como refúgios para aproveitar o tempo livre, para uso efetivo e não apenas como paisagismo. Academias deixaram de ser improvisos e passaram a ser ambientes bem estruturados. Foram incorporados ateliês e até oficinas para hobbies. Escritórios passaram a ser quase obrigatórios e, em muitos casos, mais de um. Até áreas de apoio, como entradas de serviço e transição entre rua e casa ganharam nova relevância até para reforçar a segurança.



Plantas mais adaptáveis respondem melhor a rotinas híbridas, arranjos familiares diversos e usos múltiplos.

Nesta casa, este ambiente multifuncional, o home office com sofá-cama vira quarto de hóspedes para receber convidados. À venda no link: [Haras Larissa](#)



Receber, cozinhar, trabalhar, estudar, treinar e descansar passam a coexistir dentro da mesma casa com mais qualidade e permanência.

Casa de 1.000m² com living integrado a um terraço e à área externa, em obra avançada. Projeto da Neu Inc em rua arborizada no Jardim Paulistano à venda no link: [Neu Inc](#)



Os condomínios de casas unem a praticidade e a segurança de um edifício com entradas blindadas, CFTV e vigilância 24 horas com a privacidade e o conformação de uma casa.

Casa pronta no Condomínio Villa Ibiá no Jardim Paulistano com 580m² à venda no link: [Villa Ibiá](#)

A cozinha gourmet virou núcleo social

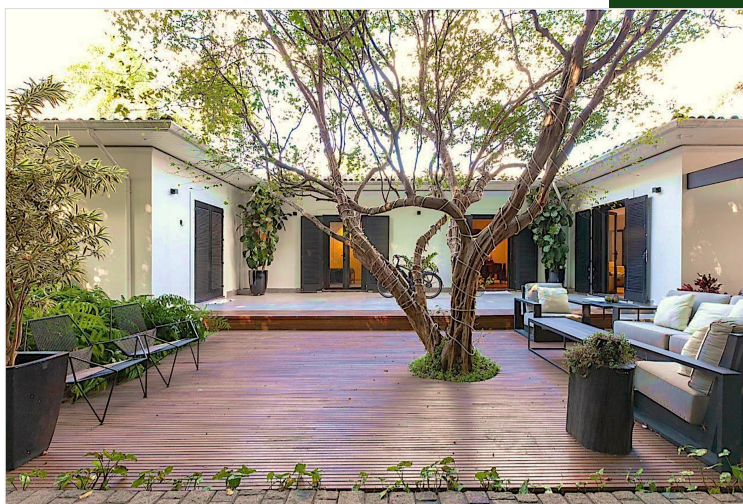
Poucos ambientes ganharam tanto protagonismo quanto a cozinha. Nos imóveis de padrão mais alto, ela deixou de ser apenas área de serviço sofisticada e virou cenário de convivência, celebração e identidade. Muitas pessoas aprenderam a cozinhar e passaram a ter prazer em compartilhar suas descobertas. Ilhas maiores, integração com varanda e jantar, equipamentos profissionais, adegas climatizadas, suporte para uma equipe de apoio e soluções de serviço mais sofisticadas refletem isso. A valorização dessa cozinha ampliada e conectada conversa com a tendência internacional de unir preparo, recepção e experiência em um mesmo espaço, e também com a constatação de que algumas casas viraram quase restaurantes estrelados.



Este projeto espetacular de Olegario de Sá apresenta uma enorme área social integrando sala de jantar interna, sala de jantar externa, bar e cozinha gourmet, living aberto e terraço. Casa com 2.000m² de área construída pronta na Quinta da Baronesa, em Bragança Paulista à venda no link: [Q. Baronesa](#)

Jardim, varanda e a área externa ganharam status de sala principal

A Natureza está sendo colocada no centro do morar. Jardim, terraço, varanda e áreas externas deixaram de ser apenas complemento e passaram a ser espaços de atividades sociais e esportivas. No alto padrão, isso significa jardins mais generosos, lounges externos, áreas de estar ao ar livre, piscinas mais integradas e espaços pensados para conviver de verdade. A *Architectural Digest* destacou tanto a valorização do outdoor living quanto a força das cozinhas externas e dos ambientes que conectam interior e exterior. Vimos essa mudança desde o início da pandemia, pois quem sentiu falta de jardim e ar livre se mudou para uma casa. Muitos saíram em busca de imóveis maiores e quem podia passou a buscar uma segunda moradia de campo ou praia.



Jardim e áreas externas deixam de ser complementos e passam a integrar a experiência de morar.

Uma casa com 400 m² e 1000 m² de terreno à venda no link [Jardim Paulistano, São Paulo](#)

O home office deixou de ser improvisado

Entre todas as mudanças de hábito, talvez nenhuma tenha sido tão necessária quanto a profissionalização do trabalho dentro de casa. O que antes podia ser um canto adaptado passou a exigir conforto real, silêncio, ergonomia, tecnologia, boa iluminação e integração com a rotina familiar. A *Architectural Digest* observou, já em 2020, que clientes passaram a pedir layouts mais flexíveis, espaços efetivos para trabalho remoto e até para auxiliares, com a mesma eficiência dos escritórios originais. As pesquisas encomendadas pela High para a Hibou também mostram esse salto de importância, com forte valorização de espaço próprio para home office.



Home office anexo ao jardim com piscina e recursos super tecnológicos embutidos que preservam o estilo clássico. Casa com 900 m² em rua fechada à venda no link [Casa Bona](#)

Wellness virou eixo central do projeto

O conceito de wellness deixou de ser um enfeite semântico e passou a influenciar diretamente a arquitetura dos imóveis. Hoje, bem-estar significa ventilação, luz natural, conforto térmico e acústico, materiais mais saudáveis, espaços de pausa, regeneração e movimento.

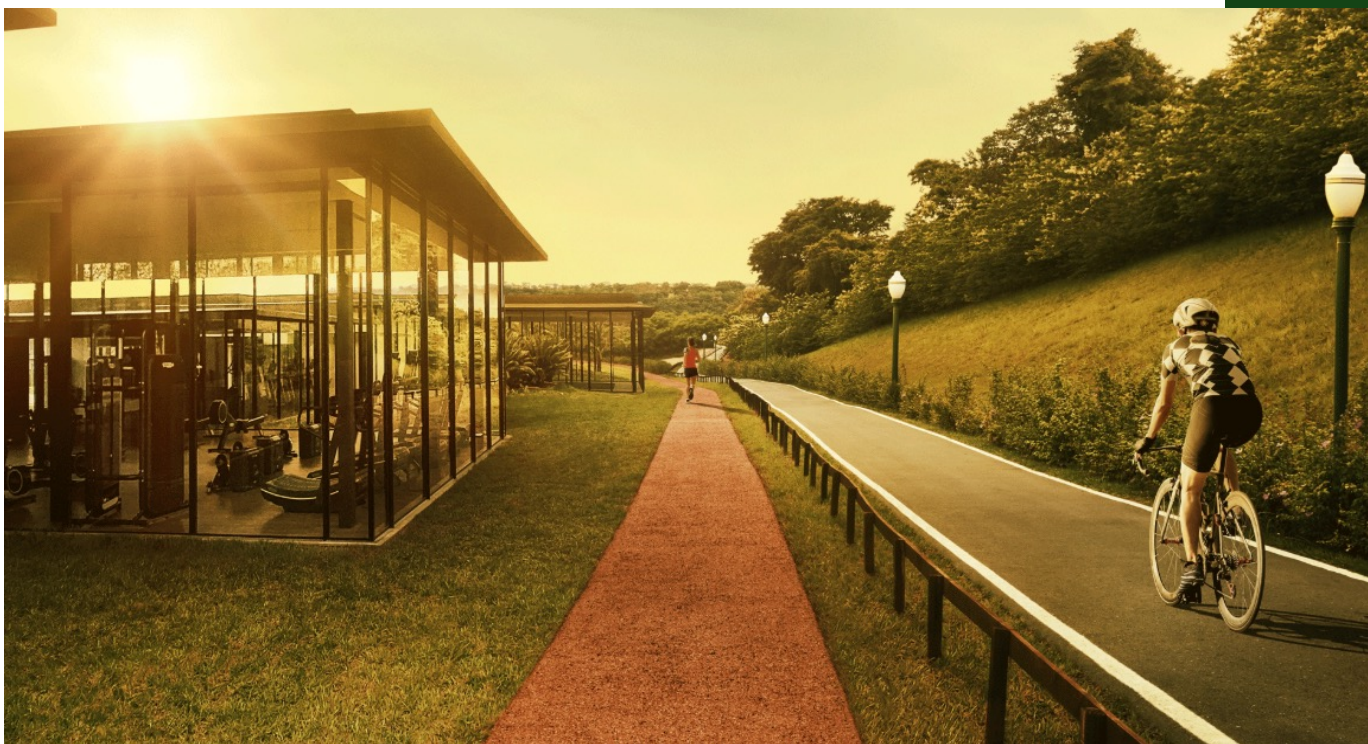
A *Wallpaper* observa que a “wellness architecture” se expandiu justamente porque passamos cerca de 90% do nosso tempo em ambientes internos, o que dá aos edifícios um impacto direto sobre a saúde e o bem-estar. A *Elle Decor* também destaca que, em 2025, wellness, relaxamento e conforto estiveram entre os principais vetores do design residencial.



O condomínio de Alphaville em São Paulo lembra a estrutura das “gated-communities” nos subúrbios das cidades dos EUA, com escolas, clubes e centros comerciais. Veja esta casa à venda em Alphaville 2 em Barueri, SP no link [Alphaville](#)

Em direção ao interior

Por último, existe um movimento de mudança para áreas fora das grandes cidades. Muita gente está transformando suas casas de lazer nos condomínios do interior em sua 1ª residência e lá morando a maior parte do tempo, mantendo um pequeno imóvel para passar 2 ou 3 dias da semana na cidade grande. Sem falar nos condomínios nos arredores das cidades, como Alphaville e Tamboré em São Paulo, que cumprem as 2 funções: moradia principal e de lazer.



O Clubhouse do Parque dos Esportes da Fazenda Boa Vista possui 1.800 m² de área construída e é integrado a um circuito privado de triathlon, com 3,4 km de extensão. O espaço oferece ambientes para treinamento e relaxamento, incluindo uma piscina semiolímpica coberta e uma academia para treinos funcionais, de força, cardiovasculares e recuperação.

As Sport Houses, projeto da Tryptique no Parque dos Esportes são residências de 550m² e 5 suítes. Veja esta à venda frente ao lago no link: [Sport H](#)



OS LANÇAMENTOS RECENTES ELEVARAM O PATAMAR DOS AMENITIES

Nos melhores empreendimentos, os amenities deixaram de ser uma lista protocolar e passaram a funcionar como extensão real da casa. O lançamento do **Enora em São Paulo** mostra com clareza esse salto: ele vai contar com uma chef's kitchen; wine library; mind & body garden; gym; pilates; wellness room; thermal suite; sauna seca, úmida e até uma Himalayan salt sauna; beauty room; interactive sports e quadra de tênis que prometem uma experiência cotidiana mais rica, mais saudável e mais social.

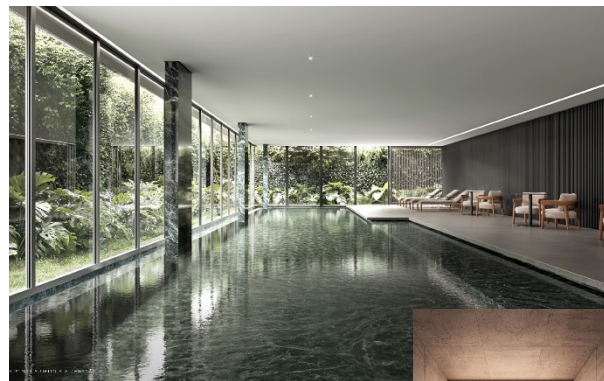
Essa lógica dialoga com casos internacionais como o [Wellness Center do 53W53](#), em Nova York, que a High vende em parceria com a Douglas Elliman, revenciado pela *Wallpaper*, com piscina, green wall, gym, yoga/Pilates room e áreas desenhadas como um oásis de calma para os moradores.

Amenities com propósito

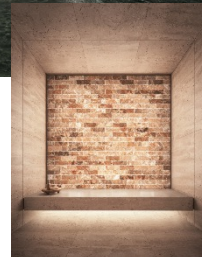
Os apartamentos de alto padrão ficaram ainda mais sofisticados. As incorporadoras passaram a entender que os projetos que refletem novos estilos de vida e conveniência são muito valorizados e as diferenciam neste momento em que tantos concorrentes procuram se posicionar no universo AAA.

Os novos espaços precisam atender a novas demandas da sociedade, como: áreas para promover a espiritualidade, estimular uma alimentação mais saudável e até permitir tratamentos médicos continuados. Vemos alguns novos projetos que trazem áreas contemplativas, vários tipos de quadras esportivas, espaços para interação com pets, hortas e até pequenos pomares.

Também têm surgido parcerias para operar profissionalmente atividades infantis, esportivas, salas multiuso e uma série de soluções que aproximam a vida residencial da hospitalidade dos melhores hotéis e clubes no mundo.



O Spa do Enora tem 3 tipos de saunas, incluindo uma de sal, piscina indoor, e diversas salas para tratamentos. Conheça o projeto no link [Enora Residence](#)



Muitos amenities já não são decorativos: no Clube Social da Fazenda Boa Vista da FBV o morador tem diversas áreas de convivência que elevam o espírito de comunidade.

Casa à venda na FBV perto do Club Social no Link [Casa Sol](#)



Bem-estar também está na arquitetura

Isso se conecta diretamente ao avanço do conceito de wellness. Hoje, bem-estar já não é mais um luxo periférico nem um capricho estético. Ele passou a influenciar o próprio desenho dos ambientes. Não se trata apenas de ter uma academia, um spa ou uma sauna. Trata-se de pensar a casa a partir de luz natural, ventilação, acústica, conforto térmico, integração com a natureza, privacidade, materiais mais acolhedores e layouts mais inteligentes.

Tecnologia, segurança e sustentabilidade passaram a fazer parte do conforto

Outra mudança importante é que conforto deixou de ser apenas estética ou metragem. Hoje ele inclui infraestrutura. Nossas pesquisas com a Hibou mostram avanço claro no desejo por casas conectadas, mais seguras, mais confortáveis termicamente, com melhor isolamento acústico, mais ventilação, reaproveitamento de água, energia solar e automação. Em outras palavras, o luxo contemporâneo também está no que não aparece de imediato, mas melhora a experiência de morar todos os dias.

Experiência além da posse

No fundo, tudo isso conversa com uma mudança mais ampla de comportamento. Hoje, principalmente entre públicos de maior renda, a experiência passou a valer mais do que a simples posse. A casa deixa de ser apenas patrimônio para ser o lugar onde experiências importantes podem acontecer com privacidade, conforto, frequência e identidade própria. Ela abriga o descanso, o cuidado, o encontro, o silêncio, o trabalho, a celebração e, cada vez mais, uma rotina de qualidade que antes era buscada fora dela.



Luz, ventilação, caixilharia generosa e privacidade passam a ser parte central da percepção de bem-estar

Lançamento do condomínio de casas Limantos, da Epson Engenharia em Cidade Jardim, São Paulo, no link: [Limantos](#)



Ambiente clean com automação, esquadrias amplas, luz natural e integração com a paisagem.

Lançamento na Vila Nova Conceição em São Paulo no link: [Lux600](#)



Cipriani Dining Every Day

A moradia de alto padrão passa a incorporar conveniência, atmosfera e serviço até com restaurantes privativos, como no novo Cipriani Residences, na Brickle Ave., em Miami
Veja todos os detalhes no link: [Cipriani Residences Miami](#)

Diferentes escalas de bem-estar

Também é interessante notar como esse novo morar passou a valorizar diferentes escalas de bem-estar. Em alguns casos, ele se manifesta em grandes amenidades compartilhadas. Em outros, na qualidade mais íntima da própria unidade. O **Primavera 238, da RFM**, reforça essa leitura ao apostar em poucas unidades, metragens generosas, gardens e duplex.

O **Limantos**, um condomínio de casas da **Epson** em São Paulo, mostra a força de uma arquitetura que combina conforto, privacidade, luz natural e integração com o verde. E referências internacionais, como o **Cipriani Residences Miami** ajudam a mostrar até onde essa lógica pode ir quando a residência passa a incorporar serviços e espaços antes associados à hotelaria de altíssimo padrão, com um restaurante exclusivíssimo para seus moradores.



No Edifício Primavera da RFM o bem-estar aparece menos no excesso e mais na escala, no verde, na privacidade e no respiro. Apenas 12 unidades a partir de 395 m² num terreno de 1800 m². Veja as unidades à venda no link: [Primavera238](#)

A casa volta a concentrar aquilo que mais importa: bem-estar, convivência, identidade e experiência

Talvez seja justamente isso que melhor sintetize aquilo que hoje se busca nas residências atuais. Não se trata apenas de morar em imóveis maiores ou mais caros, mas de um jeito mais coerente com a vida contemporânea. Com mais flexibilidade. Mais intimidade. Mais saúde. Mais tempo de qualidade. Mais convivência. Mais prazer de ficar em casa. E, no caso do alto padrão, com uma expectativa crescente de que o imóvel entregue não só conforto e estética apurada, mas também experiências memoráveis e uma sensação real de bem-estar.



O novo luxo está menos na ostentação e mais na capacidade de a casa promover intimidade, convivência harmônica e qualidade real de vida. Villas Cidade Jardim da Catuaí: 8 casas em condomínio com aprox, 1000m², Veja o projeto da Perkins&Will no link: [VillasCJ](#)

No fim, o que mudou foi a hierarquia da vida

As pessoas passaram a esperar que a casa responda melhor à vida que levam, aos afetos que cultivam, ao tempo que querem viver com mais qualidade e às experiências que valorizam. O lar voltou a ser o grande palco da vida porque a vida, de certa forma, voltou para dentro dele. E isso ajuda a explicar por que wellness, hospitalidade, Natureza, flexibilidade e convivência se tornaram tão centrais na arquitetura e no mercado imobiliário contemporâneo.

**Por isso, hoje em dia, muita gente declara que
“sua casa é seu lugar preferido no mundo.”**

