



Na Mídia

26/05/2021 | [Folha de S. Paulo](#)

Fundo investe em reforma de prédios comerciais no centro de São Paulo

Retrofit de edifícios antigos fica mais atraente com a queda na taxa de juros

Ana Luiza Tieghi | Gustavo Fioratti

A taxa de juros em um patamar mais baixo tirou rentabilidade de investimentos de renda fixa e tornou atrativos alguns segmentos que antes não eram viáveis.

A gestora Mogno Capital já havia investido na revitalização de áreas degradadas em Lisboa e nutria interesse pelo centro de São Paulo, mas estava aguardando o momento certo de investir.

Daniel Caldeira, sócio-fundador da Mogno, foi procurado em 2018 pelo paisagista e empresário Guil Blanche, sócio-fundador da incorporadora Planta.Inc, que queria comprar um prédio comercial na região central, fazer a reforma e locar as salas.

Localizado na rua Amaral Gurgel, com vista para o Minhocão, o edifício tem cinco andares, pertenceu à Santa Casa e havia sido ocupado por um movimento de sem teto.

A aposta deu certo, e boa parte das unidades foram locadas. No térreo, duas lojas estão sendo alugadas para a livraria Gato Sem Rabo e o restaurante Divina Incrença.

Na parte de dentro, as unidades foram alugadas para escritórios e ateliês. O terraço na cobertura é a parte que mais passou por reformas e vai abrigar o restaurante Cora.

Com o sucesso da primeira empreitada, eles partiram para uma nova leva de reformas, dessa vez com o propósito de transformar prédios comerciais em residenciais.

Em um raio de quatro quarteirões no centro de São Paulo estão os três edifícios antigos que a Planta.Inc está reformando, sob o conceito de retrofit.

Com as fachadas e a estrutura preservadas, as construções são requalificadas com aplicação de novos materiais, mudanças pontuais nas plantas e adequação aos novos padrões de segurança.

Segundo Blanche, os prédios estarão reformados até 2022, incluindo o edifício Renata Sampaio Ferreira, projetado pelo mestre modernista Oswaldo Bratke (1907-1997).

São construções que fazem parte de um levantamento realizado pela própria empresa. Ela mapeou 86 imóveis antigos no centro expandido da cidade com valor arquitetônico.

"Os prédios já estavam com alta vacância antes da pandemia. Veio a doença, todo mundo devolveu seus escritórios. A família tinha um prédio de dez andares com dois ocupados, ficava no zero a zero ou até perdia dinheiro. Quando os dois desocuparam, o que ela disse? 'Chega, vou vender'. Muitos prédios foram ao mercado", afirma Blanche.

O empresário recorre a conceito conhecido entre urbanistas, de que a vida nas cidades tem mais qualidade com o adensamento populacional, especialmente quando as regiões centrais ganham perfis mistos, com a convivência franca entre residências e comércios. "Não faz sentido existirem no centro da cidade tantos prédios vazios", afirma.

Para fazer isso acontecer, entram os fundos imobiliários. O financiamento de um retrofit, que nada mais é do que uma reforma, não é coberto pelo sistema de crédito tradicional da construção civil.

"Os grandes bancos ainda precisam se abrir para os financiamentos de retrofit", diz Blanche. "Já o investidor mais qualificado, que investe em fundo imobiliário, entende muito bem nossa tese."

Daniel Caldeira, da Mogno, conta que levantou R\$ 70 milhões com um fundo para o projeto de retrofit dos prédios. Ele espera uma TIR (Taxa Interna de Retorno) de entre 18% e 20% ao ano.

Como outros investimentos perderam atratividade, muitos olhos se voltaram para o segmento residencial como fonte de renda. O retrofit é uma forma de disponibilizar unidades com mais velocidade do que a construção tradicional, a partir da planta.

Enquanto uma obra tradicional pode demorar quatro ou cinco anos para ficar pronta, o retrofit tem ciclo de dois anos, chegando a apenas oito meses em alguns casos, segundo Blanche.

A reforma também utiliza menos materiais primários da construção, como ferro, aço e concreto, o que a faz ser menos atingida pela inflação desses insumos. Segundo o indicador do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), a alta em maio chegou a 14,62%, no acumulado dos últimos 12 meses.

Ao pegar dinheiro com os cotistas, a incorporadora também divide seu risco entre todos que investiram, em vez de ficar com dívida no banco.

A ideia inicial de comercialização para os três prédios da parceria entre a Planta.Inc e a Mogno Capital era a venda das unidades para clientes finais. Mas o projeto atraiu interesse de fundos que costumam comprar prédios inteiros para fazer locação residencial. Caldeira diz que avalia as propostas.

"O imóvel residencial é a maior classe de ativos do mundo. Com a taxa de juros indo para patamares civilizados, é a primeira vez que dá para o investidor institucional comprar propriedades e fazer projeto para renda", afirma.

Segundo ele, essa forma de negociação também pode ser melhor para o entorno do prédio. Quando todo o empreendimento pertence a um mesmo grupo, há maior preocupação em manter o edifício atrativo e investir em melhorias na região, como praças.

Quando cada unidade pertence a uma pessoa, o poder de investimento nessas melhorias —e de chegar a um acordo sobre o que deve ser feito— fica diluído.

Essa ideia também atrai a própria Planta.Inc, que mira uma nova leva de prédios a serem reformados, em maior escala, no centro expandido da cidade. A ideia é locar algumas unidades.

Marc Stalder, advogado especializado em direito imobiliário e sócio do escritório Demarest, diz que os retrofits são importantes para revitalizar o centro da cidade, inclusive com a conversão de prédios comerciais em residenciais.

Para essas ações serem efetivas, porém, ele acredita que deveriam vir com incentivos para que haja uma gama mais ampla de pessoas com acesso a essas habitações.

Isso ajudaria a evitar uma cena hoje comum na região central da capital paulista, com um pedaço da rua revitalizado enquanto o outro segue com prédios degradados e praças vazias, destruídas.

"A lei deveria criar esse tipo de subsídio. O Estado poderia abrir uma linha de crédito, por exemplo, para professores que quisessem alugar apartamento em um raio de dois quilômetros da instituição na qual dão aula. O Estado poderia, inclusive, arcar com parte do financiamento", sugere Marc Stalder.

Outra possibilidade seria um programa público de incentivo aos projetos de retrofit, voltado às incorporadoras, aos moldes do que é feito hoje no Casa Verde e Amarela. "É uma demanda criada multilateralmente. O empreendedor faz o cadastro das pessoas a serem contempladas com essas habitações e leva para a Caixa financiar", explica Stalder.

"Iniciativas nesse sentido ajudariam a reutilizar os prédios espalhados pelas grandes capitais, mas é preciso colocar ferramentas para que isso aconteça", diz o advogado.