

Centro de SP entra na mira do 'retrofit'

Levantamento de imobiliária aponta que 85% dos edifícios comerciais da região têm forte potencial de modernização

Em geral, prédios têm mais de 25 anos, não possuem ar refrigerado central e, muitas vezes, não têm garagem

CAROLINA MATOS DE SÃO PAULO

A cidade de São Paulo tem um estoque de 9,7 milhões de metros quadrados úteis de escritórios. E quase metade desse total (47%) é catalogada como "classe C", com bom potencial para "retrofit".

São prédios com mais de 25 anos, que não possuem sistemas desenvolvidos — como o de segurança — nem ar condicionado central e, muitas vezes, não têm garagem.

Outros 32% são "classe B" — apesar de já possuírem ar condicionado central e garagem, não oferecem outras comodidades (como sistema de segurança).

Levantamento feito pela imobiliária Herzog mostra que, no centro da cidade, 85% dos edifícios comerciais são "classe C", o que coloca a região entre as com maior potencial de "retrofit".

Avenidas nobres, como Paulista e Faria Lima, também entram na lista.

São endereços cobçados pelas empresas, que já abrigam edifícios mais modernos e têm poucos terrenos vagos, mas ainda guardam prédios antigos — "classes B e C" — que podem ser "retrofitados".

A construtora Rossi, que já tem experiência em "retrofit" residencial no Rio de Janeiro (veja fotos ao lado), é uma das companhias de olho no centro paulistano.

"A região é uma grande

oportunidade tanto no mercado residencial quanto no comercial", diz Alcides Gonçalves, diretor de gestão de negócios da Rossi.

Na avaliação do executivo, a prefeitura "está mais consciente de que precisa da iniciativa privada para efetivamente revitalizar o centro". "As construtoras devem começar a explorar esse mercado no curto prazo; é só questão de acertar os subsídios do município para a contafechar", completa.

VANTAGENS

A BR Properties é outra construtora que começa a trazer para São Paulo a experiência adquirida no Rio.

No mercado carioca, a empresa deve entregar, em 2011, o "retrofit" do edifício Manchete, que foi construído em 1978 na praia do Flamengo com projeto do arquiteto Oscar Niemeyer. Investimento total: R\$ 120 milhões.

"Um projeto arquitetônico importante valoriza o empreendimento e pesa a favor do "retrofit", diz Martin Jaco, diretor de investimentos da empresa.

Na capital paulista, a companhia já fez duas obras comerciais: uma no bairro de Pinheiros (investimento de R\$ 5 milhões) e outra na marginal Pinheiros, zona sul (R\$ 6 milhões).

O executivo diz ainda que uma das grandes vantagens do "retrofit" é o tempo de obra, de até um ano e meio — bem menor que o de uma construção integral, de pelo menos três anos.

"O potencial de valorização do imóvel 'retrofitado' também é fundamental. Para valer a pena, precisa ser de pelo menos 20%", afirma.

O QUE É UM 'RETROFIT'?

Modernização dos sistemas (como de ar condicionado, encanamento, eletricidade)

Recuperação de fachada, mantendo as características arquitetônicas

Implantação de câmeras de segurança

Construção/ampliação de estacionamento

Nas intervenções mais intensas, apenas estrutura do prédio é mantida

Automação de portões

Evolução de estoque 'retrofitado' na cidade de SP
Estimativa, em milhares de m²



Regiões com maior potencial de 'retrofit' comercial em SP
Preço médio em R\$/m² útil

Região	Aluguel mensal**	Venda**
Centro	25	3.500
Av. Paulista	110	7.600
Av. Faria Lima	130	10.500

Fonte: Herzog Imóveis Industriais e Comerciais



ANTES
Prédio foi palacete do ex-senador Pinheiro Machado (1899) e colégio Sacré-Coeur (1936)

COLÉGIO VIRA RESIDÊNCIA

DE SÃO PAULO - O empreendimento fica no Morro da Graça, bairro de Laranjeiras, zona sul do Rio de Janeiro. O terreno tem 12.899 metros quadrados. A Rossi investiu R\$ 13 milhões no retrofit.

O local também foi sede de uma empresa de engenharia em 1969 e abrigou o evento "Casa Car", de decoração e arquitetura, em 2008.

"Apostamos no caráter único desse empreendimento, que se torna 'objeto de desejo' dos compradores", diz Alcides Gonçalves, diretor de gestão de negócios da empresa.



DURANTE
Rossi compra o local em 2007 para transformá-lo em empreendimento residencial com apartamentos de até 175 m²

'RETROFIT' EM SP

Escritórios Europa
(Jardim Europa, zona oeste)
Incorporação: Cyrela e SKR
Construção: 1972
Conclusão do "retrofit": abril de 2010
Proposta: modernização total do empreendimento, com 2 torres e 164 salas
Investimento no "retrofit": R\$ 22 milhões



Torre Nações Unidas
(Marginal Pinheiros, zona sul)
Proprietário: BR Properties
Construção: 1989
Conclusão do "retrofit": 2010
Área local: 2,5 mil m²
Proposta: reforma de fachada, equipamentos, conexão com shopping D&D
Investimento no "retrofit": R\$ 6 milhões



Propriedade pulverizada é uma das dificuldades para "retrofit"

DE SÃO PAULO

Uma das grandes dificuldades no mercado de "retrofit", na avaliação de construtoras e imobiliárias, tanto em São Paulo quanto no Rio, é a compra dos imóveis.

Geralmente, a propriedade dos edifícios nessas cidades é pulverizada. Ou seja, são vários donos que precisam concordar em vender sua parte — ou então aceitar o projeto de "retrofit".

Em cidades do exterior, é mais comum que edifícios tenham um fundo de investimento como único dono.

"A costura fina com diversos proprietários é difícil", diz Ubirajara Spessotto, diretor-geral da Cyrela em SP.

A empresa é recém-chegada ao mercado de revitalização de edifícios. Entregou este ano, na capital paulista, um prédio de escritórios no Jardim Europa, zona oeste.

E, na avaliação de Spessotto, a companhia "teve sorte" na empreitada.

"Compramos o prédio de um único dono, coisa rara de acontecer no mercado doméstico", diz o executivo.

Daniilo Monteiro, diretor de desenvolvimento e investimento da consultoria CB Richard Ellis, acredita que a questão da propriedade múltipla é um limitador do mercado de "retrofit", especialmente em São Paulo.

"Acaba ficando muito difícil e caro comprar um prédio inteiro para 'retrofitar'. Construções maiores, como o Conjunto Nacional na Av. Paulista, chegam a ter até 15 donos em um só andar", diz.

Simone Santos, diretora de serviços corporativos da imobiliária Herzog, concorda que haja dificuldade. Mas acredita que as construtoras vão equacionar soluções.

"O ponto é que os terrenos vão ficando cada vez mais raros em áreas atrativas de São Paulo, como já aconteceu no Rio de Janeiro. E o 'retrofit' surge como alternativa", diz a executiva. (CM)



DEPOIS
Entrega da obra está prevista para março de 2012; o empreendimento terá 152 unidades e área comum com piano bar