

## Imóveis de Valor

### Negócios



O antigo terraço do Paysandú, no Flamengo, terá um moderno rooftop no novo projeto

Além dos muitos projetos em processo de aprovação ou já em obra de modificação, a cidade abriga ainda 20 outros empreendimentos que podem passar por reforma

## Antigos hotéis são transformados em residenciais de luxo no Rio

A ressignificação do uso de imóveis por meio do retrofit vem promovendo no Rio de Janeiro uma das mais importantes modificações urbanísticas das últimas décadas. Nesse movimento, a transformação de hotéis em residências vem ganhando força na cidade para equilibrar o mercado de leitos da rede hoteleira carioca, hoje superofertada por conta da Olimpíada de 2016.

São muitos os projetos em processo de aprovação ou já em fase de obra — e a cidade abriga ainda 20 empreendimentos que podem passar por essa mudança, segundo o Sindicato

dos Meios de Hospedagem do Município do Rio de Janeiro (HotéisRIO).

Só no Flamengo, bairro da Zona Sul, quatro antigos hotéis estão sendo retrofitados para uso residencial: o Paysandú, o Flamengo Palace, o Inglês e o Glória — esse último, o mais emblemático deles, tombado pelo Patrimônio Histórico, que completa cem anos em agosto próximo. Foi inaugurado como parte das comemorações do centenário da Independência do Brasil.

A construção em estilo neoclássico do primeiro hotel cinco estrelas da cidade (o Copacabana Palace foi

inaugurado um ano depois) foi adquirida pelo Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário e será transformada em residencial de luxo pela Sig Engenharia. O residencial do Glória deverá contar com estúdios e apartamentos de até quatro quartos. Especialistas do mercado apostam que o valor das unidades não será inferior a R\$20 mil o metro quadrado.

Com entrega prevista para julho deste ano, o Insight Praia do Flamengo foi construído a partir do retrofit do Hotel Flamengo Palace, fundado na década de 1970. O empreendimento

é da D2J Construtora e demandou investimentos de R\$ 20 milhões. São apenas 42 estúdios, entre duplex e gardens. Os valores são a partir de R\$ 610 mil, e a expectativa da D2J é alcançar um VGV de R\$36 milhões.

Os apartamentos compactos são uma tendência no mercado carioca que veio para ficar, afirma o diretor da D2J Construtora, Daniel Afonso. “Focamos nesse conceito porque percebemos uma demanda de investidores que voltaram ao mercado em busca de rentabilidade com a locação. E o Insight é uma excelente oportunidade para esse público.”

Do icônico Hotel Paysandú, também no Flamengo, foi mantida a fachada em estilo art déco tombada pelo Patrimônio Histórico. O interior vai abrigar um residencial de luxo da Piiimo Empreendimentos com estúdios, doubles suítes e apartamentos de dois quartos: o Paysandú 23, que

terá também área de lazer no rooftop com piscina, lavanderia, vending machines e espaço coworking.

A poucas quadras, o Hotel Inglês, no Catete, que encerrou suas atividades em janeiro deste ano e está sendo demolido, dará lugar ao residencial Verdano Spazio, com apenas 16 unidades divididas entre suíte, sala com varanda e cozinha integradas, espaço gourmet e fitness. A incorporação é da Missões Empreendimentos, e a previsão é de um VGV de R\$14 milhões.

Localizado em frente ao Palácio do Catete, o empreendimento terá vista para o Aterro do Flamengo, uma área de 2,4 milhões de metros quadrados arborizada, projetada por Burtle Marx. O lançamento deve ocorrer ainda neste semestre. “A localização é ímpar. O novo residencial terá fino acabamento e um excelente custo/benefício. Tem apelo para investidores e para quem quer morar”, afirma Antônio Andrade, sócio-diretor da Missões.

Uma das regiões mais beneficiadas pelo boom de construções que acrescentou 60 novos empreendimentos à rede hoteleira do Rio para a realização da Olimpíada, a Barra da Tijuca também tem vários projetos de transformação de uso de hotéis em residências. Entre eles, o sofisticado Praia Residencial Mar, que será erguido a partir do antigo Hotel Praia Linda, no Jardim Oceânico.

O projeto da Itten Incorporadora em parceria com a 3021 Participações garante vista eterna para o mar da Praia do Pepê. O diretor Eduardo Cruz conta que o estande de vendas no local do empreendimento tem dois andares, com o segundo especialmente destinado à contemplação da vista que terão os clientes que vão morar no local. O VGV é estimado em R\$120 milhões.

O Praia Residencial Mar tem apenas 34 unidades de três e quatro quartos, gardens e coberturas lineares, além de piscinas de adulto e infantil, espaço gourmet e kids interno e externo, sauna, sala de massagem e academias. “Os condomínios do Jardim Oceânico, por seus projetos menores, não oferecem um lazer como este que desenvolvemos”, garante o executivo.



A fachada do Praia Residencial Mar garante vista eterna para a Praia do Pepê

Nova lei municipal aprovada em novembro criou condições de incentivo para reconversão de muitos imóveis protegidos e de edificações regularmente construídas e licenciadas

## Readaptação de edifícios antigos vai ‘trazer vida’ ao Centro do Rio

No Centro do Rio, a principal proposta é transformar antigos imóveis comerciais em estúdios e conjugados. Claudio Castro, diretor da Sergio Castro Imóveis, afirma que o retrofit desses prédios para abrigar residências contribuirá de forma significativa para “trazer vida” ao Centro do Rio.

“É excepcional essa possibilidade de revitalizar as instalações e equipamentos de



Prédio da Mesbla, em estilo art déco, é patrimônio histórico da cidade

construções de importância histórica, conservando as características arquitetônicas originais e, ao mesmo tempo, adequando-as às necessidades estruturais e tecnológicas das novas demandas”, diz ele.

Josué Madeira, diretor da Enjoy Imóveis, também defende o retrofit como opção para reurbanizar e criar usos para edifícios antigos localizados em regiões já sem espaço para crescer. Entre

outros empreendimentos em transformação de uso, ele destaca os tradicionais Candelária 62 e Hotel São Francisco, na região da Igreja da Candelária, e o Edifício Mesbla, no Passeio. Sede da antiga loja de departamentos, o prédio em arquitetura art déco é patrimônio histórico da cidade e foi construído originalmente para uso comercial e residencial.

Para tornar mais útil, funcional e com mais valor

agregado os antigos prédios comerciais do Centro do Rio e da Zona Sul, as incorporadoras e construtoras contam com o importante apoio da Lei Complementar 232, aprovada em novembro do ano passado pela Câmara Municipal. A nova legislação criou condições especiais de incentivo para reconversão de imóveis protegidos e de edificações regularmente construídas e licenciadas.