

Rio

Primeiro edifício comercial convertido em moradias no Centro do Rio deve começar a ser vendido em abril

As vendas das unidades devem começar em 30 de abril, com previsão de entregar 90 dias depois

Por **Luiz Ernesto Magalhães** — Rio de Janeiro
10/03/2024 04h30 · Atualizado há 5 horas

Presentear matéria   



Reviver Centro. Empreendimento na Rua Gonçalves Dias — Foto: Alexandre Cassiano/Agência O Globo

Um prédio de 15 andares na Rua Gonçalves Dias, a poucos metros da histórica Confeitaria Colombo, no Centro, está prestes a deixar seu passado de escritórios para se tornar moradia de 98 famílias. O imóvel deve ser a primeira unidade comercial beneficiada pelo projeto Reviver Centro, que oferece incentivos financeiros a construtoras a fim de dar um perfil residencial para a região que ficou esvaziada com a pandemia. As vendas das unidades devem começar em 30 de abril, com previsão de entregar 90 dias depois. Outro que será transformado fica no burburinho do mercado popular da Saara, na Rua Buenos Aires, onde funcionava a Faculdade Mackenzie. Este deve entrar em obras até o início de julho.

- **Alerta: Rio oficializa mais de 2 mil casos de dengue em 24 horas; número já é o maior do mês, diz secretário de Saúde**
- **Advogado morto no Rio: veja cinco principais descobertas e o que a polícia ainda precisa esclarecer**

— O desafio é que esse tipo de retrofit é mais caro do que reformar um hotel, por exemplo, cujos quartos serão adaptados, ou construir um prédio do zero, como são os projetos já lançados até agora no Centro. Isso devido ao volume de adaptações. A conta precisa fechar — diz o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon), Claudio Hermolin.

Nas contas dos empresários, para um projeto ser competitivo, o metro quadrado tem que ser oferecido para investidores ou futuros compradores por valores entre R\$ 10 mil e R\$ 11 mil. Começar do zero um projeto custa, em média, R\$ 4,5 mil o metro quadrado. No caso de hotéis ou antigos residenciais, esse valor chega a R\$ 5 mil. Os gastos para modernizar prédios de escritórios, por sua vez, sobem para R\$ 6 mil.

Piscina e lojas

O investimento total para reformar o prédio da Gonçalves Dias não foi divulgado, e o preço de venda dos apartamentos ainda está em análise. Responsável pela Lobie, que faz a gestão de locação e administração condominial dos dois prédios, Victor Tulli conta as dificuldades de fazer a reforma na Gonçalves Dias:

— Foi preciso planejar banheiros para cada unidade, fazer novas instalações elétricas, redividir espaços, abrir novas janelas. Só de novas tomadas foram instalados cerca de 500 pontos. Isso sem contar a dificuldade logística para remover entulho no Centro. Isso só é viável durante a noite.

O condomínio terá piscina para os moradores, e três andares serão destinados a lojas. O acesso à parte comercial tem entrada independente dos apartamentos. Nos andares mais altos, é possível, por exemplo, avistar a Igreja da Candelária. As unidades terão entre 29 e 32 metros quadrados. Não há vagas de garagem no projeto.

Na Saara, o projeto prevê, inicialmente, 96 apartamentos com até 32 metros quadrados e outros 16 com até 40 metros quadrados. O que era uma sala de aula deverá ser transformado em dois apartamentos. Das janelas dos andares mais altos, um dos atrativos é a vista para o Cristo Redentor. Haverá ainda um anexo de três andares, para serviços e garagem com apenas 17 vagas.

De acordo com o Sinduscon, contando com o prédio da Gonçalves Dias, nove novos projetos já começaram a sair do papel na região. Desses, apenas três durante o Reviver Centro 1. Os outros esperaram até outubro do ano passado, quando o prefeito Eduardo Paes sancionou o projeto Reviver 2, que concede ainda mais incentivos fiscais, incluindo isenção de ITBI e redução de IPTU.

- **Anularam multas: Tribunal de Contas do Estado decide que ex-governador Pezão não causou prejuízo aos cofres do Rioprevidência**

Entre os lançamentos do Reviver 1, está o Cores do Rio, na Rua Irineu Marinho, com 52 apartamentos, que deve ser entregue aos futuros moradores em maio. Na Rua Visconde de Inhaúma, dias depois de o Reviver 2 ser aprovado na Câmara Municipal do Rio, ficou pronto o Casa Mauá, que reformou a estrutura do antigo Hotel São Francisco. A previsão é que os primeiros moradores dos 232 apartamentos se mudem nos próximos meses.

Segundo a Secretaria municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico da prefeitura, já foram emitidas 36 licenças para construções com incentivos fiscais na área do Reviver, incluindo esses nove identificados pelo Sinduscon. A decisão sobre o melhor momento para lançar projetos, iniciar a obra ou definir se as intervenções não serão executadas é dos investidores. Se todos os projetos vingarem, a região ganhará 2.761 apartamentos e 39 pontos de lojas comerciais.

— De fato, a reconversão de prédios comerciais é algo mais complexo, principalmente de prédios comerciais mais novos, construídos a partir dos anos 1950 — disse o arquiteto Washington Fajardo, ex-secretário municipal de Desenvolvimento Urbano que concebeu o plano original do Revier, em 2021.

Fajardo prossegue:

— Até os anos 1950, os projetos de escritórios eram de menor porte, de certa forma lembravam residências. Cada escritório tinha janela e ventilação própria. A partir dali, os prédios comerciais foram projetados sem tantas divisórias, com sistema de climatização único. De fato, nesses casos, o retrofit tende a sair mais caro. Porém, com mais segurança e gente circulando no Centro, a tendência é que os terrenos também se valorizem, o que pode estimular mais retrofits — explicou o especialista.

- **Venda de drogas: Imagem de Davi, do BBB 24, é usada por traficantes para vender drogas; polícia do Rio apura o caso**

'A Noite' ainda sem data

Os imóveis mais antigos, sejam hotéis, comerciais e até residenciais, são bem desafiadores para as construtoras, como explica o presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), Marcos Saceanu, que retrofitou um prédio centenário no Flamengo, recentemente:

— É complexo cumprir as exigências da legislação.

- **Marca italiana: Do palacete do Parque Lage ao obelisco da Rio Branco, exposição mostra as marcas de arquitetos italianos na cidade do Rio**

Além dos 36 projetos já licenciados, outros dez estão em análise na prefeitura com 960 apartamentos e 17 lojas. Entre eles, há a proposta para o icônico Edifício Joseph Gire (A Noite), na Praça Mauá, primeiro arranha-céu da América Latina, que terá 424 apartamentos. Em março de 2023, após a União tentar sem sucesso vender o imóvel à iniciativa privada, a prefeitura decidiu comprar o prédio. Meses depois, em julho, foi revendido. Em nota, a incorporadora Azo não deu prazo para iniciar a reforma e disse que o processo de aquisição está em “fase de diligências jurídicas”.