

Conteúdo de marca / **Morar bem**

# Onda de conversão de hotéis em moradias chega ao Centro

Região começou a atrair projetos de retrofit com as regras de incentivo do Reviver Centro 2: aumento de bônus imobiliário e isenção de IPTU e ITBI

Por **Morar Bem**

18/02/2024 08h01 - Atualizado há um dia



Casa Mauá, lançado em novembro, foi um sucesso de vendas — Foto: DIVULGAÇÃO/OPPORTUNITY FII

A onda de hotéis transformados em condomínios, que começou na Zona Sul, chegou à área central da cidade. O incentivo extra foi dado pelo programa Reviver Centro 2, aprovado em setembro do ano passado pela Câmara Municipal e sancionado pelo prefeito Eduardo Paes no fim de dezembro. As novas regras incentivam a técnica de retrofit na região: aumento do bônus imobiliário para as construtoras que apostarem no modelo e isenção de IPTU e ITBI para os compradores.

O primeiro e já emblemático exemplo é o Casa Mauá Residencial, na Rua Visconde de Inhaúma, projeto de retrofit do Opportunity FII. O prédio onde funcionava o antigo Hotel São Francisco, desativado em 2022, já era de propriedade da incorporadora, que decidiu transformar seu uso no ano passado. Os 223 quartos foram convertidos em apartamentos de 16 a 42 metros quadrados, com valores a partir de R\$ 169 mil.

Com a estrutura pronta e áreas comuns delimitadas, a obra de readequação das unidades foi concluída em tempo recorde. Lançado em novembro, o projeto teve 95% dos imóveis vendidos em apenas seis horas. Daqui a 90 dias, os novos moradores receberão suas chaves, garante o gestor do Opportunity FII, Jomar Monnerat.

— O bom resultado das vendas pode ser atribuído a fatores como localização ímpar, valor acessível, projeto moderno e unidades entregues com armários planejados, além das condições do Reviver Centro 2, que permitiram ao comprador ter um imóvel para morar mais perto do trabalho ou para investir — avalia o gestor.

Segundo Monnerat, o retrofit do hotel possibilitou levar sustentabilidade ao projeto, com o reaproveitamento de materiais e estruturas ou a substituição por opções ecofriendly. Mas ele chama a atenção para os desafios dessa técnica. No caso do centenário Hotel Glória, que o Opportunity FII reforma em parceria com a Sig Engenharia, as obras têm questões estruturais mais complexas.

— Com certeza o retrofit é uma intervenção desafiadora, pois é preciso preservar características originais do empreendimento. Os desafios fazem parte de projetos com esse perfil, e as surpresas possíveis foram levadas em consideração. Já a obra do Casa Mauá seguiu um fluxo sem obstáculos, pois a estrutura do hotel estava muito bem preservada — acrescenta Monnerat.

Para Claudio Castro, diretor da Sergio Castro Imóveis, esse foi o “pulo do gato” para o sucesso e a viabilidade financeira do projeto do Casa Mauá. Ele destaca a diferença para o retrofit do antigo Rio’s Nice Hotel, no Centro, na Rua Riachuelo, no coração da Lapa.

O prédio comprado pela Klaccon Engenharia estava desativado havia anos, e toda a estrutura interna teve que ser trocada para tornar o edifício mais moderno e adequado a moradias — o que pode tornar a conta final mais salgada para o construtor. O Enredo Riachuelo 201 terá 117 estúdios de 25 a 52 metros quadrados.

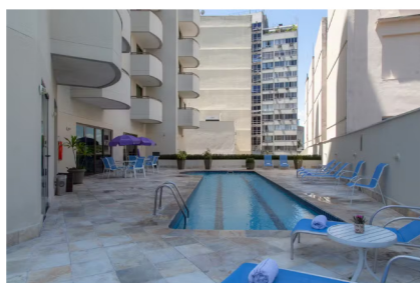
— A grande vantagem do retrofit de hotéis é o fato de grande parte deles ter só um dono, o que facilita a negociação de compra e venda. De qualquer forma, o setor hoteleiro tem se recuperado da pandemia, o que deve diminuir as opções de negócios — acredita Castro.

Monnerat informa que o Opportunity FII vem estudando novos projetos e prospectando mais oportunidades de retrofit no Centro e já contabiliza dez prédios na região. Na sua avaliação, a área central tem grande potencial para esse tipo de construção.

— Basta fazer um passeio pelos bairros centrais para identificar casarões e outros tipos de construção que podem passar por retrofit. Estamos observando esse movimento agora, o que para nós é muito positivo.

## Projetos preveem a reocupação do Centro

*Crise pós-Olimpíada e a pandemia de Covid levaram alguns hotéis à falência*



Privilege, em Botafogo, é o primeiro residencial administrado pela startup — Foto: DIVULGAÇÃO/LOBIE

Os projetos de transformação de hotéis em edifícios residenciais surgiram como uma solução para a crise que se instalou na cidade após a Olimpíada do Rio e, depois, pela pandemia, que foi um golpe mortal para alguns empreendimentos hoteleiros.

A startup Lobie percebeu nesse cenário um nicho de negócio e criou um modelo para a transição de hotéis a residenciais. O primeiro projeto envolveu um hotel em Botafogo e, em seguida, o Casa Mauá, no Centro, onde a empresa fará a gestão da locação das unidades e a administração do condomínio.

Segundo o CFO da Lobie, o economista Victor Tulli, o retrofit de hotéis geralmente tem um custo menor se comparado aos de outros tipos de edifícios, porque quase sempre esses estabelecimentos têm uma estrutura de serviços e de lazer que já operava anteriormente.

— Nesses casos, muita coisa pode ser aproveitada. Para o comprador, é um ótimo negócio, uma vez que o preço de venda normalmente é mais vantajoso — pontua.

Tulli acrescenta que a startup tem dois projetos potenciais de retrofits em hotéis na região portuária e também de um prédio comercial na Rua Gonçalves Dias, no Centro. O objetivo é transformá-los em residenciais.

—A transformação de hotéis em residenciais traz um certo glamour para os novos moradores. No caso de projetos no Centro, a compra da casa própria fica ainda mais facilitada por causa do preço atrativo das unidades.