

## Como a Cyrela quer transformar uma antiga

### fábrica da Kibon em um novo conceito urbano

*Terreno de 40 mil metros quadrados está localizado no Brooklin; projeto inclui a construção de sete torres, mini shopping, escritórios e um parque público*

Uma antiga fábrica da conhecida fabricante de sorvetes Kibon, no bairro do Brooklin, na Zona Sul de São Paulo, vai se transformar na aposta da incorporadora Cyrela, do empresário Elie Horn, do que pode ser a “cidade do futuro”. Será a primeira vez que a empresa, que completou 60 anos neste ano, terá um projeto imobiliário em que a proposta é de participar do desenvolvimento da cidade. “Normalmente nossa atuação é apenas do portão para dentro”, afirma o copresidente da Cyrela, Efraim Horn.

Em uma de suas raras entrevistas, Horn explica que o projeto só vai sair do papel porque a incorporadora teve acesso a um terreno de grandes proporções: nada menos do que 40 mil metros quadrados, uma raridade na cidade de São Paulo, especialmente em regiões mais nobres da capital paulista. “Em áreas com legislação possível (para executar os projetos), a maioria já foi aproveitada. Não conhecemos hoje outros potenciais terrenos como este”, afirma o executivo. Atualmente são raríssimos na cidade terrenos dessa dimensão em áreas mais centrais, as últimas foram há tempos ocupadas por empreendimentos imobiliários.

*Tínhamos a certeza de que poderíamos lançar em qualquer época de mercado, ele (o projeto) independe de economia, política e setor imobiliário, Efraim Horn, copresidente da Cyrela*

E Efraim Horn, que preside a companhia desde 2014 ao lado do irmão Raphael, não esconde de que se trata do mais importante projeto da companhia fundada pelo pai, que hoje está no Conselho de Administração da empresa. A magnitude é provada pelos números. Se trata, por exemplo, do maior valor geral de vendas (VGV) da história da empresa, de R\$ 2 bilhões. Mais do que isso, o executivo afirma que, na sua visão, esse é um “protótipo de cidade do futuro”. “O nosso projeto é muito pequeno, mas o grande sonho é chegar num padrão Dubai”, diz o executivo.

Esse protótipo da cidade do futuro tem relação ao conjunto de tudo o que será construído no terreno. Além das torres residenciais, ocuparão no mesmo projeto um mini shopping, de 5,5 mil metros quadrados, uma torre de escritórios e um parque de 13 mil metros quadrados, que será doado para a cidade, ou seja, se tornaria público. “Pela estrutura urbana das cidades, os terrenos especiais vão diminuindo. E menos espaço se sobra para se fazer algo a frente do tempo”, comenta. Em tese, o racional é de que o morador terá acesso a todas as necessidades no local, se distanciando do recorrente problema de mobilidade dos grandes centros urbanos.

Primeira torre do projeto foi lançada e em dez dias vendeu 45% dos apartamentos.

Efraim Horn afirma que dada as proporções do empreendimento, a empresa chegou a se questionar se 2022 era mesmo o melhor momento para o lançamento, diante dos desafios econômicos no País, juros altos, o que afeta diretamente o mercado imobiliário, além das próprias eleições. “Tínhamos a certeza de que poderíamos lançar em qualquer época de mercado, ele (o projeto) independe de economia, política e setor imobiliário”, diz.

E a aposta, segundo ele, se mostrou acertada. Lançada logo após as eleições, a primeira torre, que terá os apartamentos menores do projeto, com 75 a 125 metros quadrados, vendeu 45% em apenas dez dias, ou 118 apartamentos de um total de 268. O lançamento da próxima torre já será no início do ano. A última torre a ser lançada serão com os apartamentos maiores, de até 260 metros quadrados e que também serão lançados em 2023. O projeto é estimado para ser entregue, na sua totalidade, em cinco anos, segundo Efraim. O projeto inclui ainda unidades com studios.

Empreendimento de alto luxo da Cyrela .

Um dos objetivos por trás do projeto é demonstrar que há bairros em São Paulo onde é possível encontrar espaços para projetos do tipo, por conta de um processo de desindustrialização no passado, mas que os projetos não podem ir em frente por conta de restrições na legislação, o que impedem esses projetos imobiliários. Dentre as regiões em que o copresidente da Cyrela vê potencial estão bairros como Jaguaré ou Interlagos. Nesses locais, segundo o executivo, o poder público também poderia participar, levando até mesmo universidades, centros tecnológicos ou hospitais para tais áreas.

### **Parcerias**

No projeto, a incorporadora contará com uma série de parceiros. O negócio contará com uma divisão de 45% para a Cyrela, a Lavvi, uma empresa da própria Cyrela, com outros 45% e a Hines 10%, que era a dona do terreno da antiga fábrica da Kibon. Já o BTG Pactual será o administrador do shopping, com cerca de 5,5 mil metros quadrados, e também de um prédio de escritórios, que farão parte do complexo. O CPPIB, um grande fundo de pensão canadense já com presença no Brasil, é o dono de um dos prédios que será destinado apenas para aluguel.

Fonte: Estadão