

Valor ECONÔMICO

21/12/2017 às 05h00

Rezek lança projeto de 18 mil unidades na capital paulista

Por Chiara Quintão | De São Paulo



O grupo Rezek lançou a primeira fase do bairro planejado Reserva Raposo, destinado à baixa renda, desenvolvido na rodovia Raposo Tavares, na capital paulista. O empreendimento terá seis etapas, ao longo de oito anos, com 17.960 unidades. Trata-se do projeto com o maior volume de unidades já lançado na cidade de São Paulo, segundo a diretora de incorporação do grupo e responsável pelo empreendimento, Verena Balas.



Verena Balas, diretora: "A civilidade para o ser humano começa na moradia"

O Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento, que abrange 124 torres, será de pelo menos R\$ 4 bilhões. Haverá condomínios para todas as faixas do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida e 500 lojas. De acordo com a executiva, o bairro planejado terá população de 60 mil habitantes e vai gerar mais de 15 mil empregos diretos e indiretos. O projeto será construído pela Cury (70%) e pela ConstruCompany (30%).



A previsão é que as obras de infraestrutura comecem no primeiro trimestre e que as edificações tenham início em junho.

O empreendimento está sendo desenvolvido em terreno de 450 mil metros quadrados conhecido como Raposo, comprado pelo grupo Rezek da Viver Incorporadora por R\$ 165 milhões em julho de 2014. Em agosto daquele ano, na sequência de o novo Plano Diretor de São Paulo ter sido aprovado, o grupo submeteu o projeto do bairro planejado à aprovação.

"No Brasil, a habitação de interesse social não tem a qualidade que este projeto traz. Vamos utilizar louças Deca e fechaduras La Fonte e Pado ", diz a executiva. O grupo entregará o projeto com terminal de ônibus, viaduto de entrada e saída do bairro, seis creches, duas unidades básicas de saúde, escola, biblioteca pública, centro para idosos, dois parques públicos, auditório e três quilômetros de ciclovias. As contrapartidas externas somam R\$ 70 milhões, e as internas e os custos com saneamento somam R\$ 100 milhões.

De acordo com a diretora de incorporação, ainda assim, será possível obter margem bruta de 38%, devido ao adensamento do bairro, às condições favoráveis de negociação com fornecedores decorrentes da escala e à equipe enxuta. Atualmente, dez pessoas do grupo trabalham no projeto, exclusivamente, mas Verena - arquiteta e urbanista formada pela Pontifícia Universidade Católica (PUC) Campinas -, conta que passou dois anos e meio cuidando sozinha de todas as atividades relacionadas ao bairro planejado, desde servir café e tirar xerox até protocolar todos os pedidos de licença e ser responsável pelo plano de negócios. "O Reserva Raposo nasceu da alma do grupo. A civilidade para o ser humano começa na moradia."



A primeira fase - composta por dois condomínios, cada um com 300 unidades de 44,46 metros quadrados - se enquadra na faixa 2 do Minha Casa, Minha Vida. O VGV dos dois condomínios soma R\$ 108 milhões. Segundo a executiva, as pré-vendas apontaram demanda pelas unidades por parte de pessoas residentes em todas as regiões de São Paulo e em cidades do entorno, como Carapicuíba, Jandira, Itapevi, Osasco e Cotia.

No início do ano, foi concluída captação do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo, no valor de R\$ 300 milhões. O objetivo da captação, coordenada pela Votorantim Asset, foi levantar recursos junto a investidores qualificados para aportes no projeto. O prazo para retorno é de seis anos, e a remuneração, de IPCA mais 14%.

O financiamento imobiliário do empreendimento será feito pela Caixa Econômica Federal, e há conversas, em curso, também com o Banco do Brasil.

O Reserva Raposo é o primeiro projeto imobiliário desenvolvido pela Rezek na cidade de São Paulo. Há intenção de replicar o modelo desse projeto para Campinas e Brasília. Fundado por José Ricardo Rezek em 1986, o grupo atua também em agronegócios, tecnologia e serviços. A incorporação representa 30% da receita total, que atingiu R\$ 250 milhões neste ano. A intenção é que, futuramente, a fatia chegue a 40%. "Sem dúvida, o setor de incorporação vive momento de retomada", afirma Verena.