

Modelos de aluguel no Centro de São Paulo

lab**cidade**

USP
Universidade de São Paulo



✚ Usando trabalhos elaborados com equipe Regulação urbana crítica do LabCidade FAUUSP:
Paula Freire Santoro
Laisa Stroher
Henrique Canan
Paula Victória Souza
Gabriela Azzollini
Luiza Hespanhol
Deiny Façanha

✚ Usando tese de doutorado
**Adriana Marín
Toro (FAUUSP)**

✚ Programa de Pesquisa em Políticas Públicas
PPPP FAPESP 2023
Habitação como serviço: insumos para formulação, gestão e implementação de uma política habitacional de aluguel social em São Paulo

04 de junho de 2024

Agradecimento cessão base EMBRAESP João Meyer
– QUAPÁ FAUUSP e Kaio Nogueira e Jeroen Klink –
LEPUR UFABC

Por que falar de aluguel?

**E por que falar de aluguel no
Centro de São Paulo?**

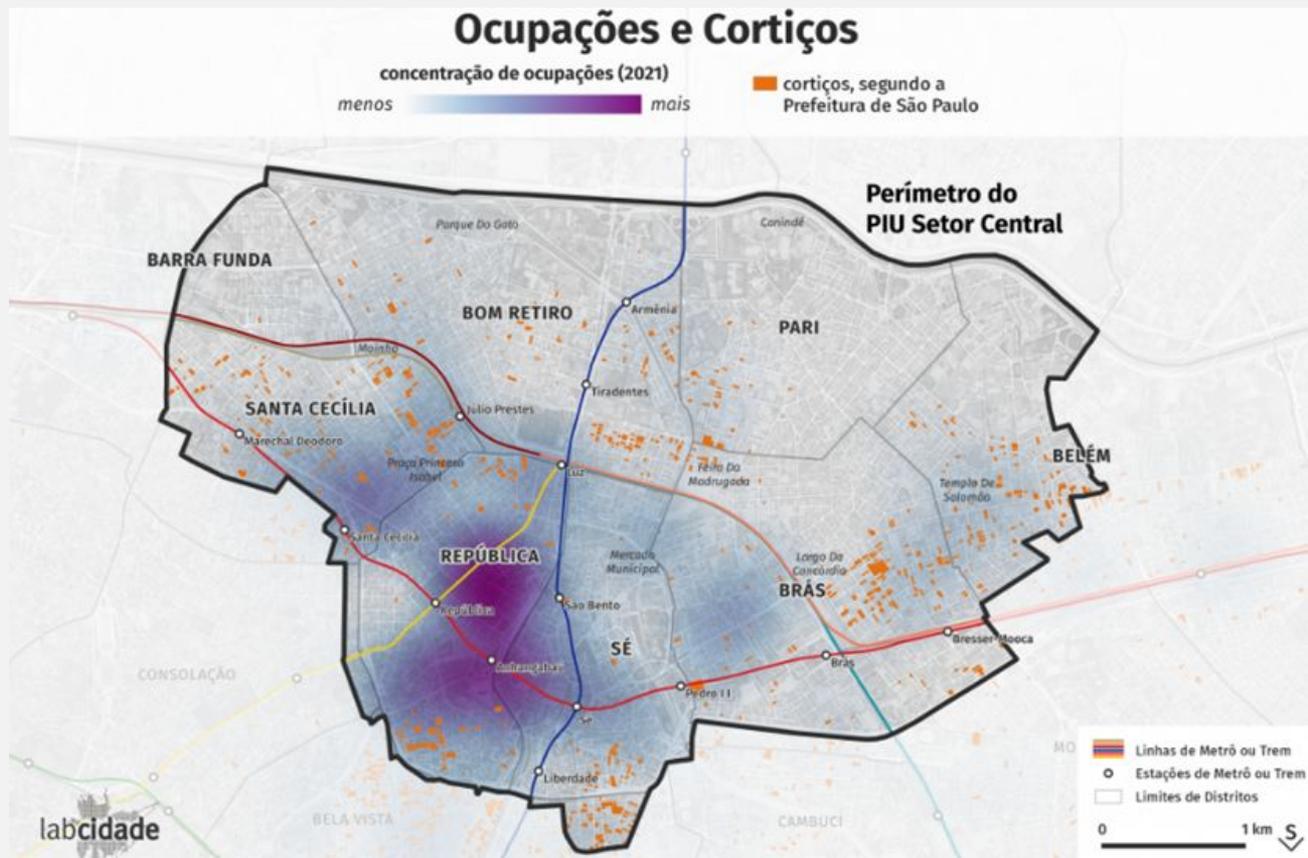
O Centro sempre foi um lugar de moradia de aluguel

Aluguel está nas formas de morar diversas e populares encontradas no Centro:

- Áreas encortiçadas (Kohara)
- Pensões, quintais
- Edifícios ocupados
- Favelas

Projeto Morar Primeiro FICA

Projetos públicos para popula

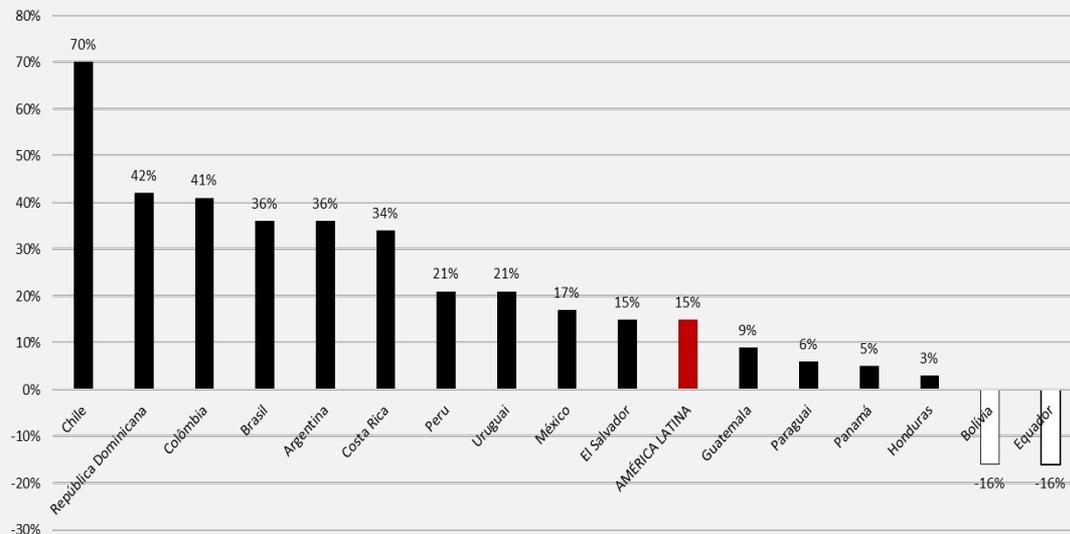


Aluguel como frente imobiliária financeirizada global

Aluguel configura hoje uma nova frente de expansão imobiliária financeira global, crescendo na América Latina

*O aluguel está associado a um fluxo financeiro diferente, não apenas associado à produção (construção), mas aos serviços habitacionais.

América Latina: crescimento do aluguel nas duas últimas décadas



Varição % de domicílios urbanos alugados por países selecionados da América Latina, de 2000 a 2022.

Fonte: Cepal Stat - Nações Unidas 2023. Elaboração: Marín-Toro, 2024.

Por que no Centro a expansão do aluguel ‘formal’?

+ Áreas desvalorizadas

Investimento e compra de ativos em **áreas onde os ativos estavam “distressed”** que permitem um “diferencial de renda” (rent gap) (Christophers, 2022)

Ideologia do “Buy it, fix it, sell it” (Grant, 2020)

- “Comprar barato”, pois seriam áreas abandonadas / desvalorização
- “Reformar” (fix it) é parte da estratégia de investimento, ou às vezes nem reformar... (economizar nos custos)
- “Vender ou... alugar”, a depender do mercado, para o “maior e melhor uso” (ampliar a renda)

Efeito “buy-to-rent”.

1 os investidores que compram para alugar parecem aumentar o valor das propriedades numa área, reduzindo a oferta local.

2 uso de hipotecas aumentou após as compras para alugar de propriedades próximas e que o aumento decorre dos credores existentes que operam no mercado, e não de novos credores que entram no mercado

Por que no Centro?

+ o Centro - local com padrões históricos de desinvestimento, desvalorização

+ projetos urbanos - papel do Estado na liberalização de regulação urbana, permitir construir mais e investimento em infraestrutura
+ retrofit

+ plataformização - melhores valores, > renda
+ para famílias com rendas mais altas
+ na região Sudeste do Centro (expansão de Higienópolis, para Santa Cecília, Barra Funda, República)

Por que no Centro a expansão do aluguel 'formal'?

+ Áreas com aumento da demanda de imóveis para alugar

Expansão do aluguel no mundo se deu com:
Diminuição dos parques públicos
Desregulação do aluguel social
Crise subprime | aquisição massiva de imóveis por proprietários corporativos (tipo Blackstone)
(O que não ocorreu aqui!)

Aqui:

- Locais com crescimento dos aluguéis permanentes (estudantil, efeito pandemia) e temporários (airbnb)
- Locais com demanda por moradia crescente
- Efeito pandemia?
- Melhora nas condições econômicas?
- Associação de compra para investir?



Por isso no Centro:

+ turístico

+ estudantil e outros nichos de mercado

+ famílias menores / jovens

Por isso no Centro:

+ e que tem demanda de aluguel

A curva dos imóveis alugados voltou a crescer em São Paulo

Políticas de controle dos aluguéis federais: o congelamento via **Lei do Inquilinato** (1942).

Sistema Financeiro de Habitação
Banco Nacional da Habitação (BNH)
Governo Militar (1968-1987)

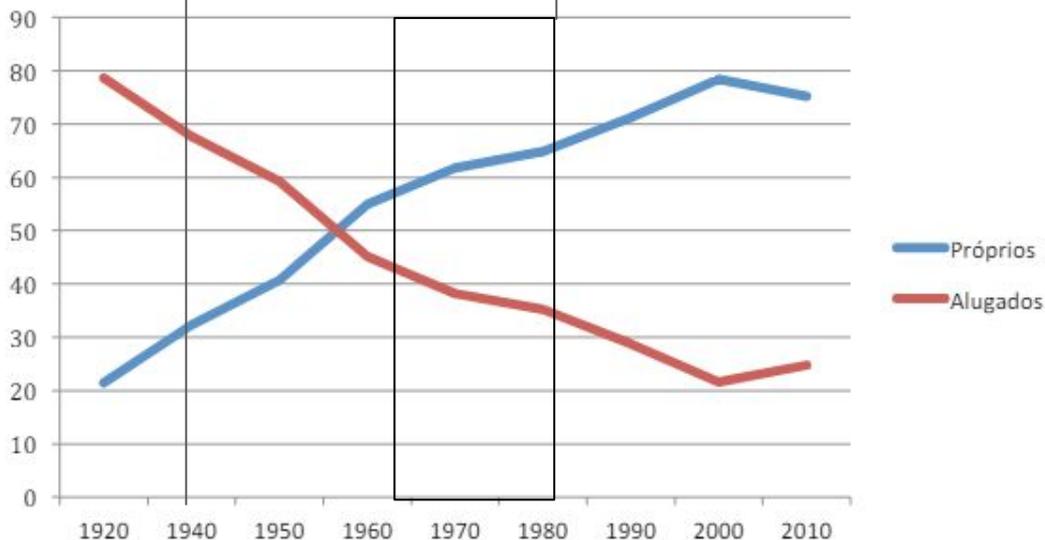


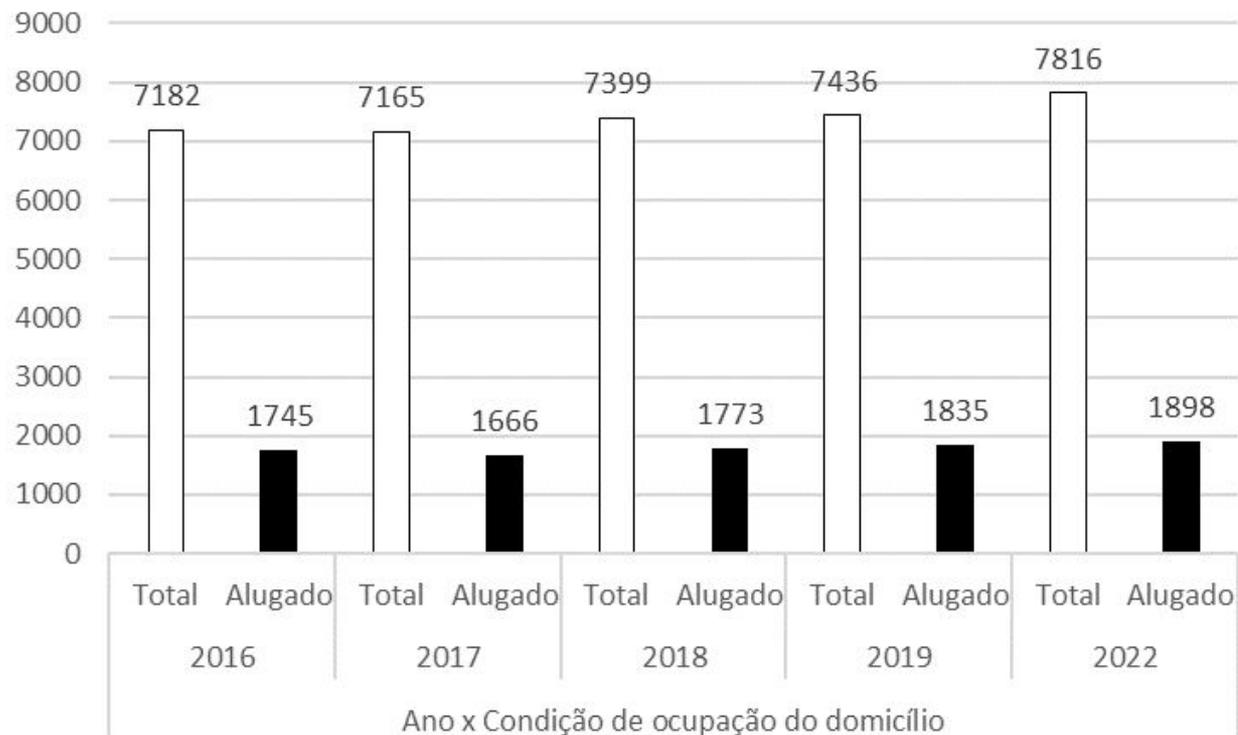
Gráfico 1: Evolução dos percentuais de domicílios alugados e próprios no MSP, entre 1920 e 2010
Fonte: IBGE, nos anos 1920, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000 e 2010

Evolução dos percentuais de domicílios alugados e próprio no MSP, entre 1920 e 2010

Fonte: IBGE, nos anos.

Elaboração: Chiavone e Santoro, 2018.

São Paulo: crescimento do aluguel recente



Crescimento de 8% dos domicílios alugados entre 2016 e 2022

Domicílios por condição de ocupação em São Paulo, 2016 a 2019 e 2022.

Fonte: PNAD contínua. Elaboração: Santoro, 2024.

Brasil: inquilinos e locatários 2018

Tabela 1: Distribuição por Classe de Rendimento: todas famílias, famílias que pagam aluguel, famílias que recebem aluguel

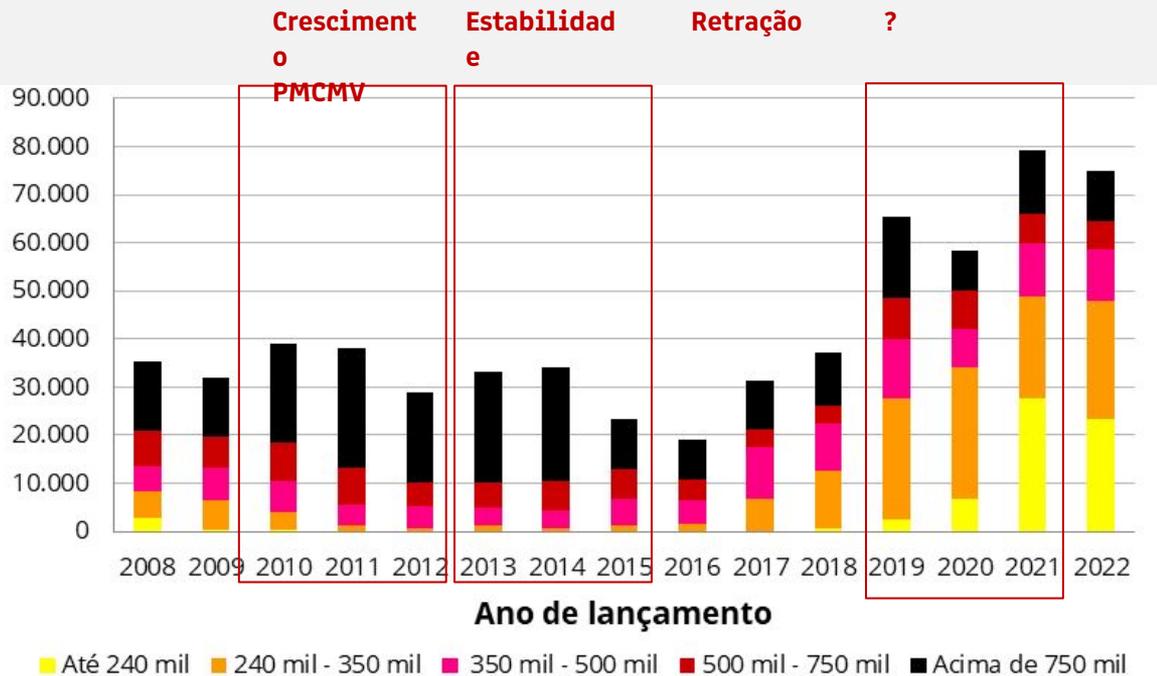
Classes de Renda	Todas as famílias (A)	Famílias que pagam aluguel (B)	Famílias que têm renda de aluguel por classe de renda (C)
Até 2 SM	24,3%	29,0%	5,8%
Mais de 2 até 3 SM	19,0%	19,2%	9,3%
Mais de 3 até 6 SM	30,6%	28,9%	26,1%
Mais de 6 até 10 SM	13,8%	12,7%	19,4%
Mais de 10 até 15 SM	6,2%	5,0%	14,9%
Mais de 15 até 25 SM	3,8%	3,6%	12,4%
Mais de 25 SM	2,5%	1,6%	12,1%
Total	100%	100%	100%

Fonte POF 2018: Salário Mínimo (SM) correspondia a R\$ 954,00

- 17% das famílias têm gastos com aluguel;
- Esse gasto é 0,58 SM em média. Equivalente a 20% da renda familiar;
- A proporção de inquilinos é relativamente constante entre diversos extratos da renda. Vai de 20% entre os mais pobres a 11% entre os mais ricos;
- Os mais pobres comprometem 34% de sua renda familiar com aluguel, enquanto os mais ricos apenas 4%.

(Sérgio Firpo, 2020)

São Paulo: crescimento da produção imobiliária

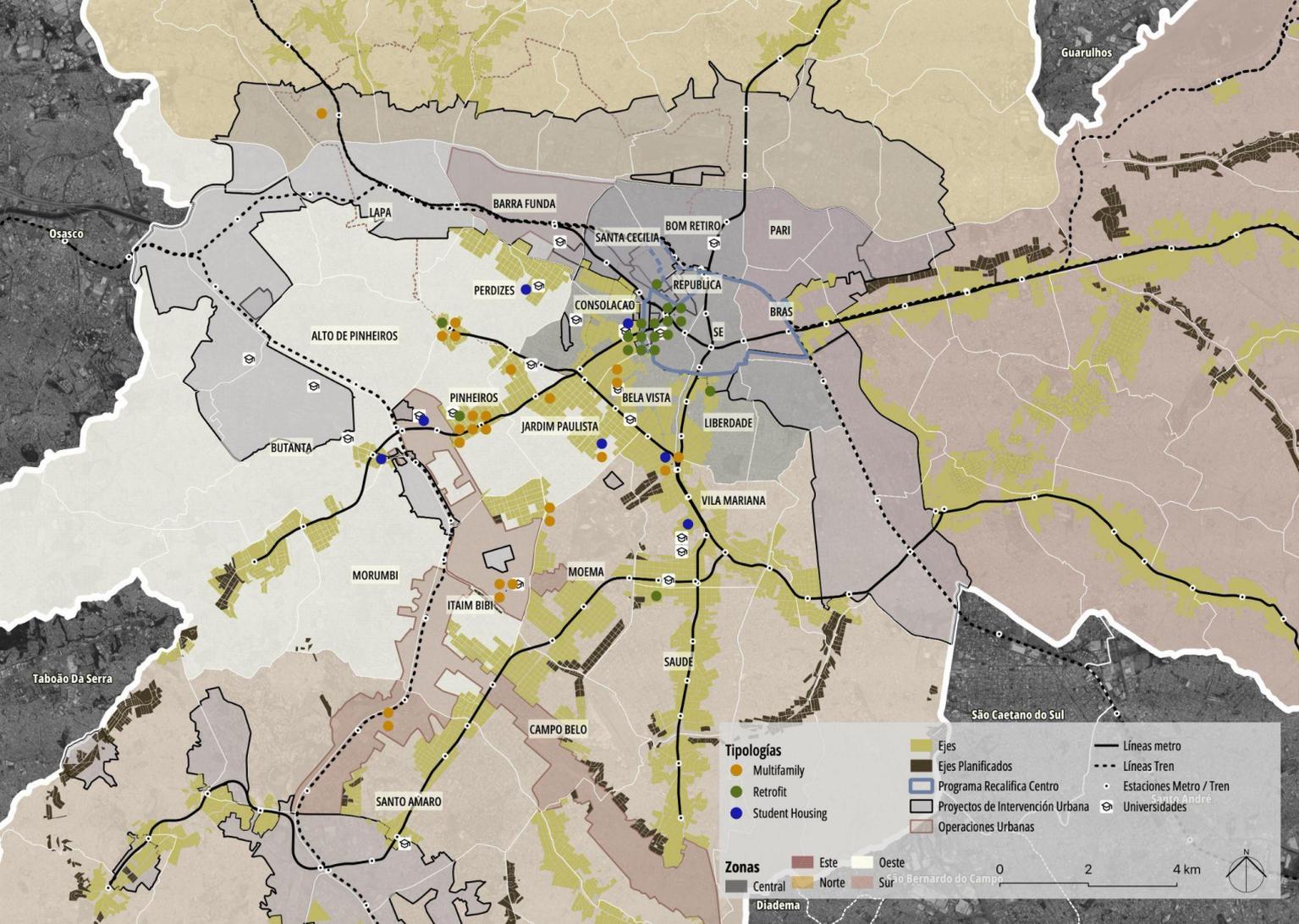


**Triênios dos ciclos
de produção
imobiliária Sígolo e
Castro (2022)**

**Mini boom de produção
habitacional do segmento
econômico na cidade de São Paulo**
(Sígolo; Pozzi, 2022)

**Unidades lançadas por preço da
unidade de 2008 to 2022 em São
Paulo**

Fonte: EMBRAESP nos anos.
Elaborado por LabCidade, 2024.



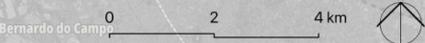
Tipologías

- Multifamily
- Retrofit
- Student Housing

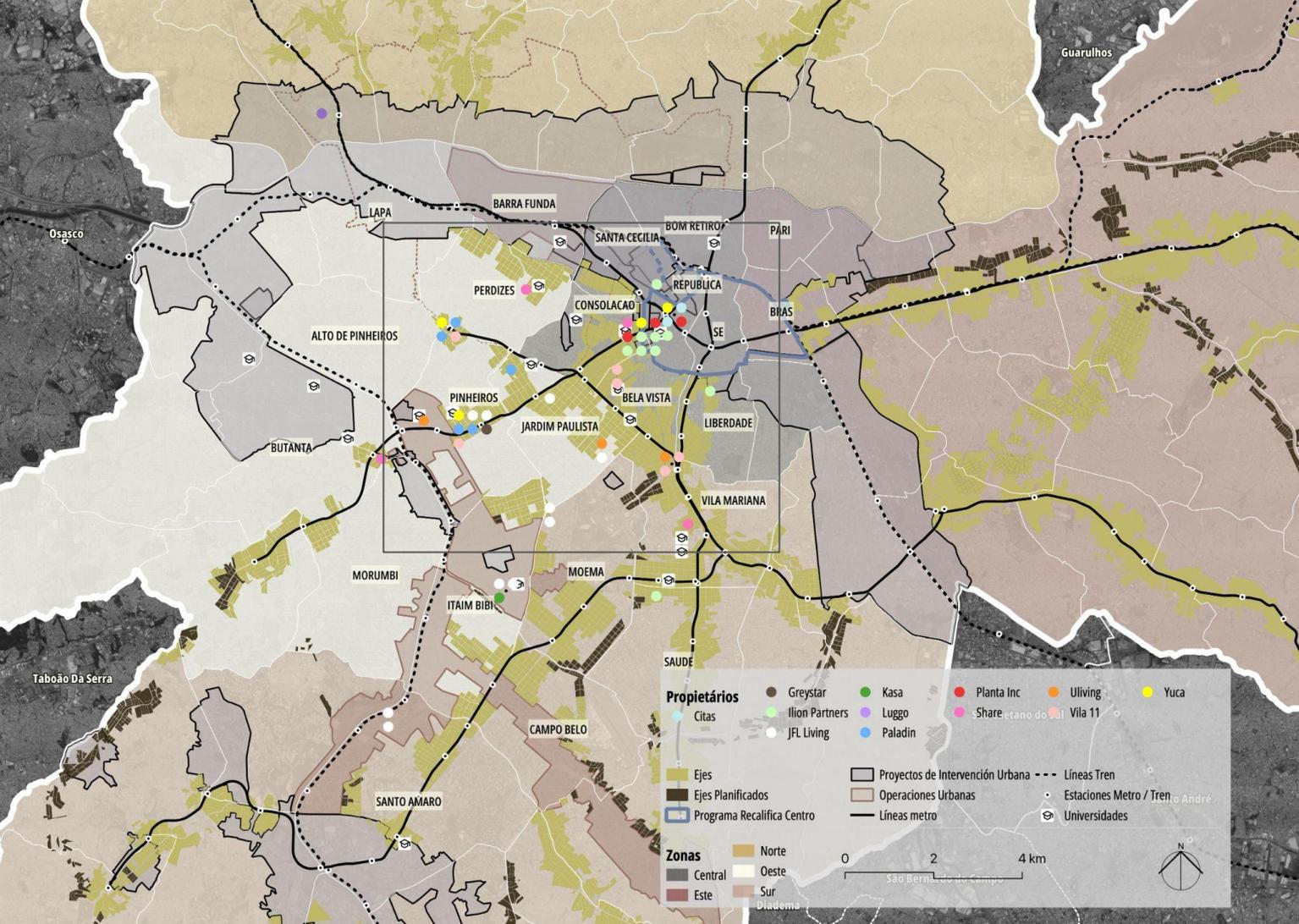
- Ejes
- Ejes Planificados
- Programa Recalifica Centro
- Proyectos de Intervención Urbana
- Operaciones Urbanas

- Líneas metro
- Líneas Tren
- Estaciones Metro / Tren
- Universidades

- Zonas**
- Este
 - Oeste
 - Norte
 - Sur
 - Central



Diadema



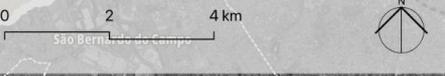
Proprietários

- Greystar
- Kasa
- Planta Inc
- Uliving
- Yuca
- Citas
- Ilion Partners
- Luggo
- Share Estano do Vila 11
- JFL Living
- Paladin

- ▬ Ejes
- ▬ Ejes Planificados
- ▬ Programa Recalifica Centro

- Zonas**
- Norte
 - Central
 - Oeste
 - Sur
 - Este

- ▭ Proyectos de Intervención Urbana
- ▭ Operaciones Urbanas
- ▬ Líneas metro
- ▬ Líneas Tren
- Estaciones Metro / Tren
- ⊗ Universidades



Modelos encontrados

**(diálogo com tese de
doutorado de Adriana
Marín Toro)**

Modelos: Multifamily

- + Imóvel de único proprietário, aluga unidades, gestão centralizada e padronizada
- + Proprietários corporativos ligados a empresas de gestão de ativos internacionais.

Em SP: Fundos de Investimento em Participações

- + Modelo disseminado nos EUA (REITs) e em crescimento no Chile

Multifamilies diversos



Student housing



Senior living

Coliving



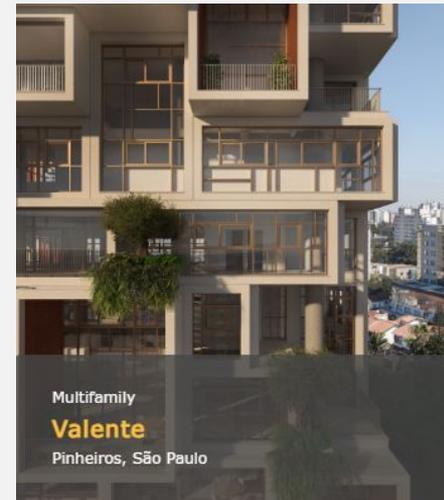
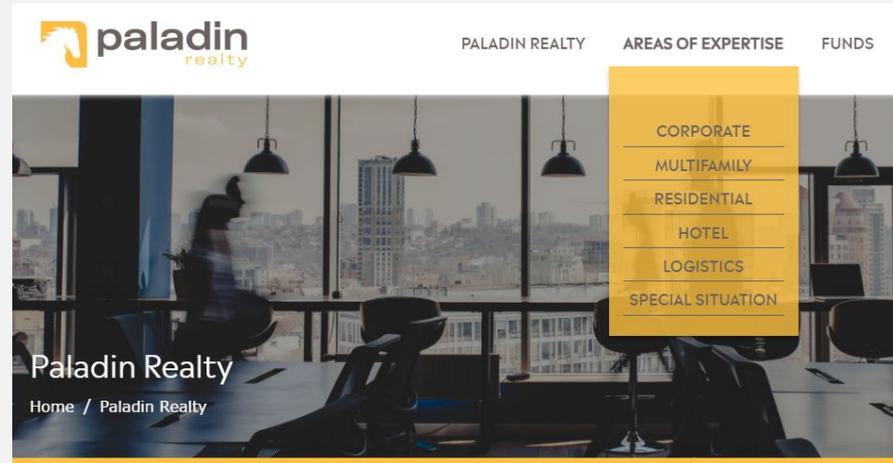
Modelos: Multifamily



É uma gestora de fundos e investimento institucionais - fundos de pensão e cias. de seguros - dos Estados Unidos. Ela produz o edifício, a Yuca é a gestora associada. Tem experiência em student housing, também tem edifícios para venda, só 20% é para aluguel

Rental Housing + FII - HD0F11

Paladin Realty is also a pioneer in the development of purpose-built rental apartment properties; the strategy is focused on São Paulo, a city of 20 million inhabitants, with **40% renters** and only a handful of purpose-built rental apartment buildings. Paladin has a platform of **five multifamily projects** in various stages of development, located in the city's most desired submarkets of **Itaim, Pinheiros, Jardins and Vila Madalena**, within walking distance of metro stations, shopping, restaurants and other attractions”.

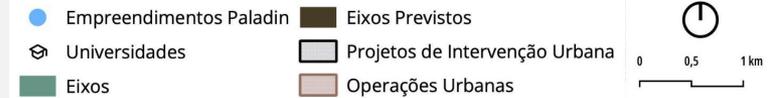


Fonte:

<https://paladinrealty.com/investments/latin-america-housing-commercial/>

<https://www.paladinrp.com.br/en/paladin-realty/>

Modelos: Multifamily

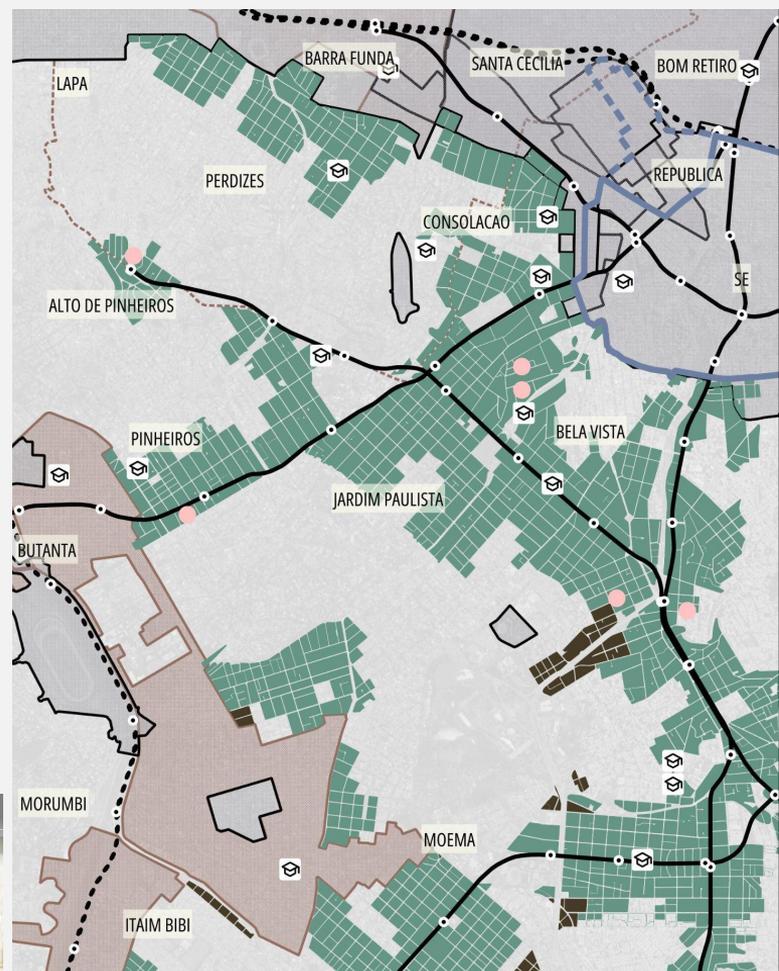
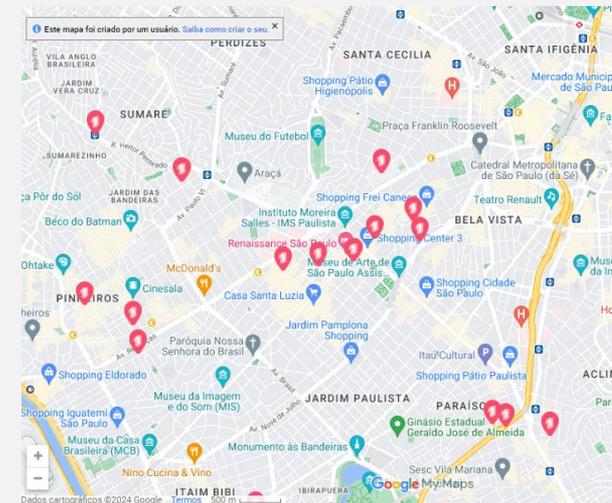


Modelos: Multifamily

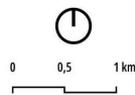
VILA 11

“A Vila 11 é uma empresa brasileira que desenvolve, administra e opera residências para locação em São Paulo trazendo em seu DNA décadas de experiência em mais de 14 mil unidades no mercado imobiliário global.

Com a tradição de um dos mais respeitados grupos imobiliários norte-americanos, somos parte de um time de 12 empresas especializado na gestão de ativos para renda em setores como residenciais para locação, residenciais estudantis, varejo e self-storage com mais de 560 propriedades em grandes cidades do mundo.



- Empreendimentos Vila 11
- Universidades
- Eixos
- Eixos Previstos
- Projetos de Intervenção Urbana
- Operações Urbanas



Modelos:

Built-to-rent + gestoras de aluguel

- + Imóvel novo para aquisição, compradores são investidores, colocam para alugar
Podem ser prédios inteiros construídos para venda, que viraram aluguel
Gestoras de aluguel dos imóveis dispersos
Combinam aluguel comum com aluguéis temporários
- + **Gestoras de aluguel** procuram superar os desafios do aluguel da propriedade individualizada, encapsulando-a em gestoras profissionalizadas de aluguel, garantindo rendas mesmo quando o imóvel está vazio, mas submetendo à maiores rentabilidades do aluguel de curta estadia (*short stay*)



Hipótese:

Estratégias urbanísticas + com estratégias de retenção de imóveis segundo Marín-Toro (2024) para gerar o controle majoritário do ativo, aproximando-se do modelo multifamiliar que possui 100% do imóvel.

Modelos: Built-to-rent + gestoras



Empresa Vitacon e plataforma de gerenciamento de unidades de aluguel Housi.

A Vitacon ficou especialmente conhecida pelo empreendimento Nova Higienópolis, construído em 2017 (pós-PDE), no qual conseguiu lançar apartamentos de até 10 m2, o menor apartamento da América Latina (VEJA, 2017).

Housi.com “é uma plataforma, uma empresa completamente separada [da Vitacon] que tem como objetivo gerir e comercializar apartamentos sob demanda. Uma pessoa pode ficar um dia, um mês, um ano, três anos, uma vida inteira; e com a Housi queremos fazer parceria com todas as incorporadoras de São Paulo e de fora de São Paulo, para criar uma aliança” (Alexandre Frankel, 2019 apud Marín-Toro, 2024, p. 135).

Conta com aportes da Redpoint Eventures, fundo de capital de risco do Vale do Silício.

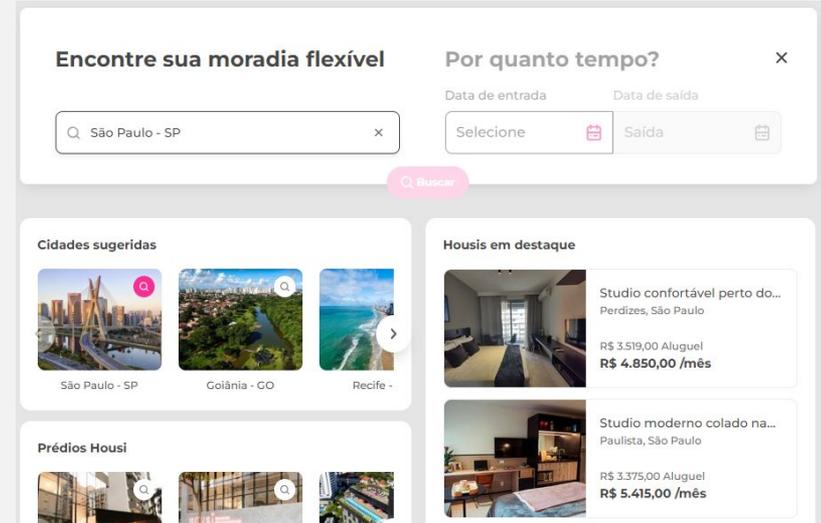


Tabla 11 – Retención de la propiedad de un edificio por parte de FII

Nombre empresa	Nº emprendimientos	Nombre emprendimiento	Barrio	Propiedad
Housi	1	Housi Jaú	Jardim Paulista	53,38%
	2	Housi Urussuí	Itaim Bibi	100%*
Rio Bravo	1	Cyrela For You Paraíso	Paraíso	99%*
	2	Urbic Vila Mariana	Vila Mariana	51%
	3	Urbic Sabiá	Moema	70%

Fuente: elaboración propia basado en los informes mensuales de cada FII (2023).

(*) Se trata de edificios nuevos, que aún no están disponibles para la venta.

Fonte: Marín-Toro, 2024, p. 126.

Modelos: Built-to-rent + gestoras



Associada à incorporadora Cyrela.

Charlie é a plataforma associada ao FII da Vectis Gestão. É especializada em aluguel de curto prazo e até junho de 2023 possuía 1.700 unidades de apartamentos para gestão em São Paulo.

Em todas nossas unidades:

O Charlie une hospitalidade e tecnologia com apartamentos equipados e mobiliados. Será um prazer te receber por aqui!



Fast Wi-Fi



Amenities
incríveis



Self Check-in



Cama
impecável



Enxoval de
hotel



Limpeza
profissional

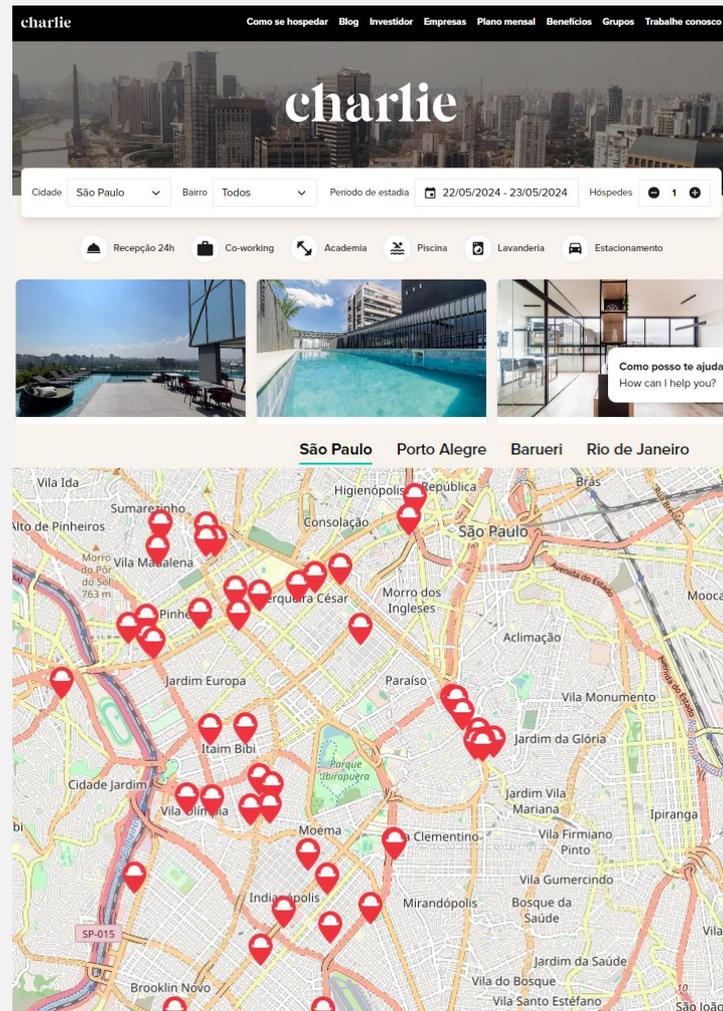


Atendimento
24h



Cozinha
completa

Encontre o Charlie ideal para você



Modelos: Retrofit + gestora

Planta Inc.
+
proptech
Tabas



Edifício Renata Sampaio Ferreira
Oswaldo Bratke, 1956, tombado 2012
Metro arquitetos
93 apartamentos
estúdios de 25m² e outras tipologias

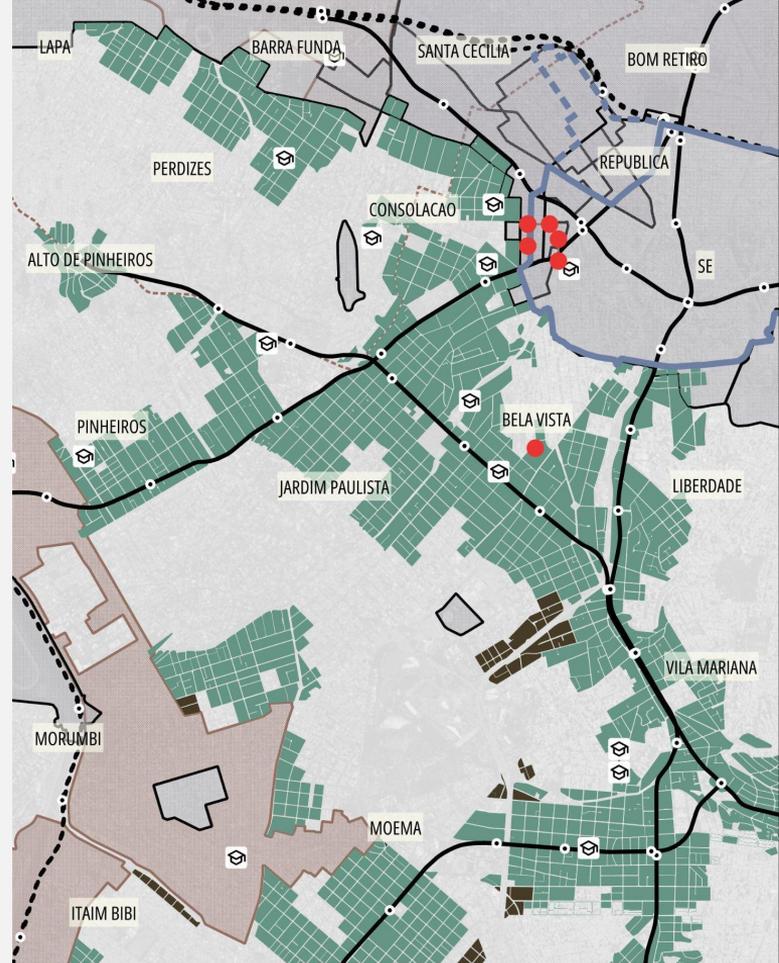


Edifício Magdalena Laura
MMBB
“Construído em 1957 como um prédio comercial, o **Magdalena Laura** ganhou terraços com jardins durante seu processo de requalificação. Hoje, o primeiro edifício da Planta Inc. tem 17 tipologias de apartamentos entre 40 e 135 m²” (Planta Inc.).



Modelos: Retrofit + gestora

Planta Inc.
+
proptech
Tabas



Modelos: Retrofit + Coliving



Valores mensais de aluguel entre R\$ 3.500 e R\$ 6.500 (Marín-Toro, 2024, p. 191).

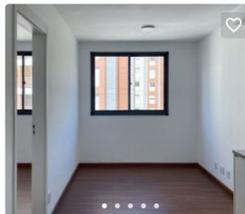
“Empresa que em 2019 se define como administradora de aluguéis, esta empresa é responsável pela administração das unidades residenciais da citada beneficiária Paladin Realty e de outras incorporadoras imobiliárias em São Paulo. Paralelamente, desenvolve unidades próprias para locação residencial e possui um FII (YUF11) voltado para investidores qualificados, que foi estruturado em 2020 e conta com 44 ativos, sendo **40 unidades de apartamentos dispersas em prédios diversos e 4 retrofit completos**. edifícios, incluindo o centro da cidade e o centro expandido de São Paulo”.

(Marín-Toro, 2024, p. 190)

“A ideia inicial (...) era reproduzir o modelo coliving em São Paulo através do seu FII”, inspirada na China” (idem, p. 190).

“A procura de edifícios abandonados ou subutilizados para serem modernizados tem a ver com a poupança de custos de investimento.” (ibidem, p. 191)

Apartamentos para alugar em São Paulo, SP



Santa Cecilia - Rua Doutor Frederico Steid...
Sem mobília - 24m² - 1 dorm

Aluguel R\$ 1.298
Total R\$ 1.880



Chácara Santo Antônio - Rua Luiz Seráphi...
Mobiliado - 28m² - 1 dorm

Aluguel R\$ 1.857
Total R\$ 2.352



Vila Madalena - Rua Agissê
Mobiliado - 28m² - Studio

Aluguel R\$ 2.433
Total R\$ 4.276 por R\$ 3.683



Modelos: Retrofit + Coliving

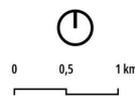
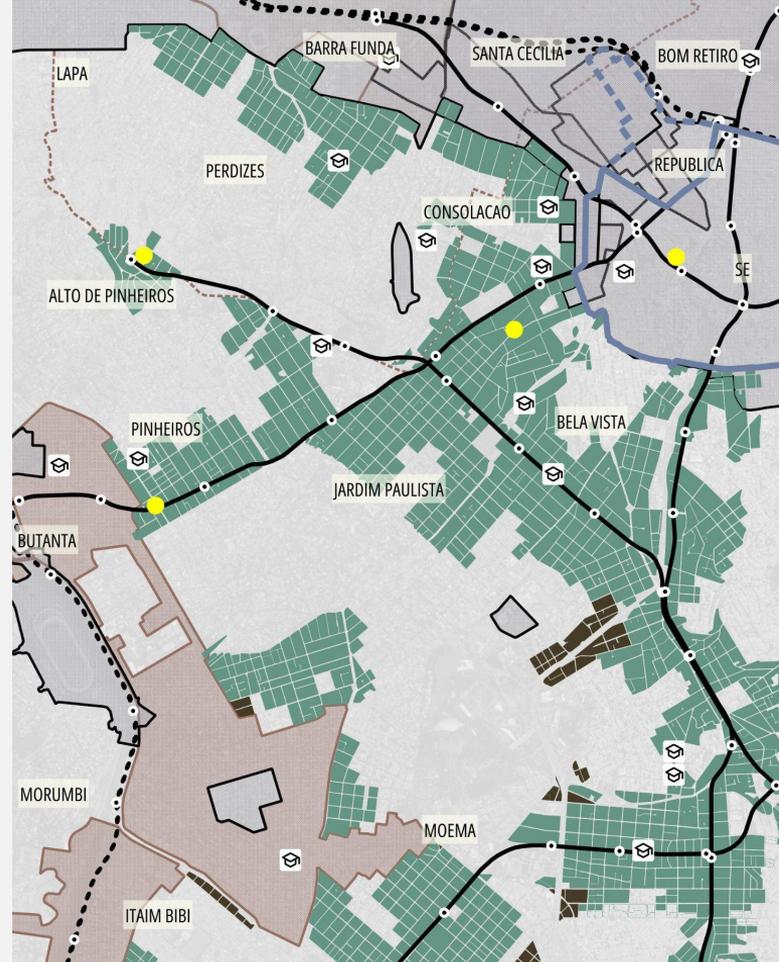


“Empresa que em 2019 se define como administradora de aluguéis, esta empresa é responsável pela administração das unidades residenciais da citada beneficiária Paladin Realty e de outras incorporadoras imobiliárias em São Paulo. Paralelamente, desenvolve unidades próprias para locação residencial e possui um FII (YUF11) voltado para investidores qualificados, que foi estruturado em 2020 e conta com 44 ativos, sendo **40 unidades de apartamentos dispersas em prédios diversos e 4 retrofit completos**. edifícios, incluindo o centro da cidade e o centro expandido de São Paulo”.

(Marín-Toro, 2024, p. 190)

“A ideia inicial (...) era reproduzir o modelo coliving em São Paulo através do seu FII”, inspirada na China” (idem, p. 190).

“A procura de edifícios abandonados ou subutilizados para serem modernizados tem a ver com a poupança de custos de investimento.” (ibidem, p. 191)



Modelos: Student living



SHARE Student Living

HOME A SHARE UNIDADES IMPRENSA FAQ CONTATO

Share Butantã (SP) | Share Consolação (SP) | Share Vila Mariana (SP) | Share Perdizes (SP) | Share Univates (RS)

Alugue a partir de **1.990,00***
(incluso aluguel, condomínio, IPTU e Wi-Fi)

#VemPraShare

Garanta já a sua vaga!

OPERTA EXCLUSIVA PARA CONTATOS POR WHATSAPP

Um novo conceito de moradia estudantil.

SHARE Student Living

HOME A SHARE UNIDADES IMPRENSA FAQ CONTATO

5 Unidades em operação.

+1.9k Acomodações.

+12 Universidades nas proximidades.

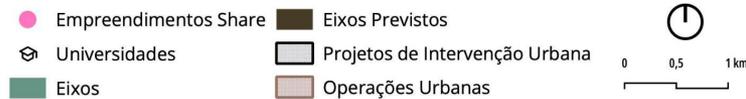
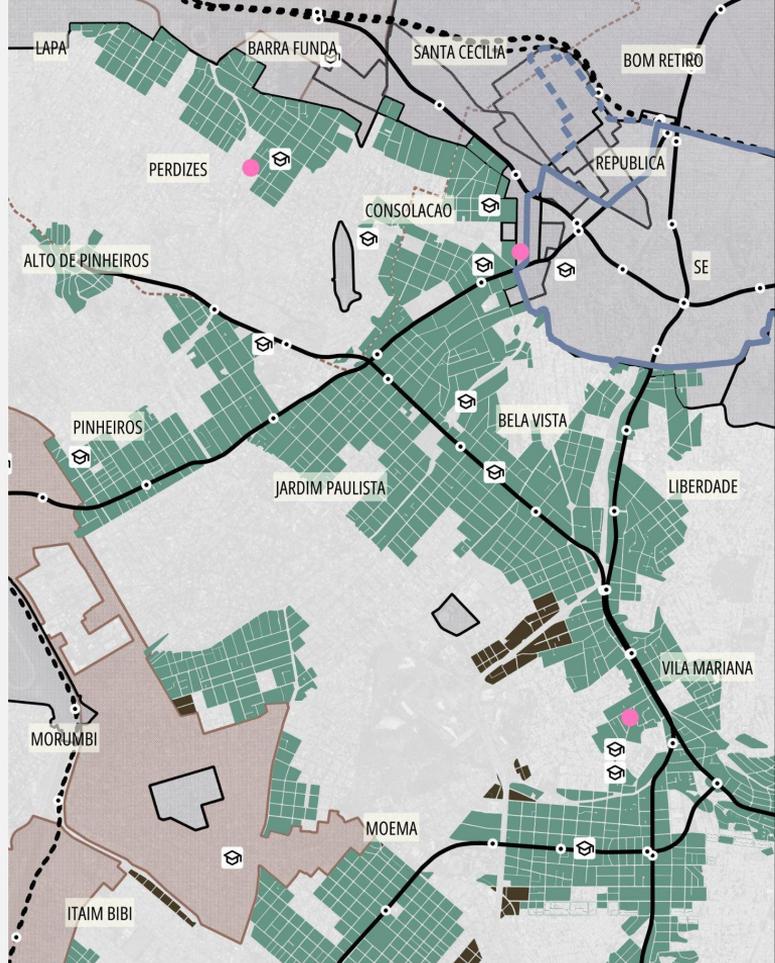
+1300 Membros da Comunidade Share.

Apartamentos e studios mobilizados

Sala de jogos

Academia 24h

Sala de estudos e coworking 24h



Modelos:

Aluguel temporário



Plataformas de
alugueis temporários

Modelos:

Impacto social

+ São negócios que buscam encontrar soluções habitacionais, oferecidas ou não por políticas governamentais, como:

- Melhorias habitacionais
- Regularização fundiária
- Produção de novas casas para aluguel a preços acessíveis
- Fundos que oferecem garantias para famílias que não conseguem alugar casa no mercado formal, viabilizando o “aluguel acessível” ou o “aluguel popular”.



alpo



+ O aluguel, assim como o endividamento, pode ser a base da emissão de títulos de impacto social (Santoro & Chiavone, 2020) que podem ser dívidas, que se baseiam no retorno do investimento a partir da promessa do fluxo de recursos futuros gerados pelo aluguel. Via Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), debêntures.

Modelos:

Retrofit + fundo de impacto social

MGIM11 - Mogno Real Estate Impact Development

“ ‘Nossa tese é buscar prédios de uso comercial, que tenham viabilidade jurídica e técnica para serem retrofitados e convertidos em residenciais’, Daniel Caldeira, o sócio-fundador da Mogno”

“A gestora acaba de levantar R\$ 70 milhões para o FII Mogno Real Estate Impact (MGIM11), que vai investir em quatro imóveis na região da Vila Buarque. O primeiro deles — o Edifício Magdalena — já foi adquirido pelo fundo e está no meio do retrofit”.

Fundo de desenvolvimento, com poucos cotistas, será listado na B3.

Prazo: 7 anos, “mas a expectativa é que em 33 meses todo o ciclo já tenha sido finalizado: imóveis comprados, retrofitados, lançados e vendidos”. Foi fechado em abril 2022.

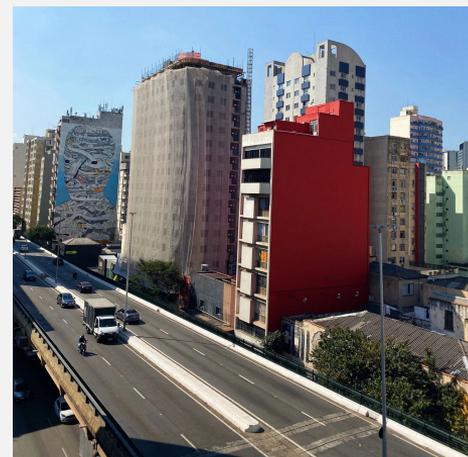
“A TIR projetada para os cotistas é de 19% a 20% ao ano, disse Daniel”. Foi de 20,48% e superou praticamente todos os indicadores.

Há duas possibilidades de venda dos imóveis: ou lançar e vender os apartamentos individualmente para pessoas físicas; ou encontrar algum player estratégico — um fundo de renda, por exemplo — que compre o imóvel inteiro.

O FII é resultado de um trabalho conjunto da **Mogno** com a incorporadora **Planta Inc**, do arquiteto **Guil Blanche** (o mesmo que fez o projeto dos jardins verticais da 23 de Maio), que prestou consultoria para o projeto. O fundo também teve a assessoria da Urbem, do **urbanista Philip Yang**, que ficou responsável por criar as diretrizes ESG do fundo, desenvolvendo métricas para medir o impacto.



Edifício Magdalena.



Rua Amaral Gurgel, nº 352, centro de São Paulo, foi o primeiro adquirido pelo extinto Fundo Imobiliário MGIM11, reformado pelo Planta Inc.. A venda dos ativos do MGIM11 foi a uma outra gestora, a Valora, para integrar o portfólio de outro Fundo Imobiliário que vive da renda dos alugueiros de imóveis.

Modelos:

Investimento de impacto social

Empresa B - Magik JC

Empresa B, possui uma nova identidade de mercado, a identidade B. Processo de certificação que analisa cinco áreas principais: Modelo de Negócio, Comunidade, Meio Ambiente, Governança e Colaboradores.

A construtora Magik JC, junto com o Grupo Gaia, que reúne empresas de securitização, e a Din4mo, empresa de fomento ao empreendedorismo de impacto, captaram R\$ 14,5 milhões por meio da emissão de um CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) de “impacto” que vai viabilizar o primeiro empreendimento de um grande projeto voltado para moradia acessível no centro de São Paulo.

Investimento de impacto cria locação popular no centro de SP

Dexco, Gerdau, Moviada e Votorantim Cimentos investem R\$ 14,75 milhões na construção do primeiro edifício; ideia é escalar projeto



Modelos:

Investimento de impacto social



Projeto SOMA CRIs viabilizam empreendimento de aluguel

A construtora Magik JC, junto com o Grupo Gaia, que reúne empresas de securitização, e a Din4mo, empresa de fomento ao empreendedorismo de impacto, captaram R\$ 14,5 milhões por meio da emissão de um CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) de “impacto” que vai viabilizar o primeiro empreendimento de um grande projeto voltado para moradia acessível no centro de São Paulo. Como funciona:

- Compra de terrenos e construção de edifícios
- com recursos captados 100% por meio de instrumentos financeiros de mercado – Certificados de Crédito Imobiliário (CRIs);
- Os investidores remunerados, no longo prazo, com o aluguel pago pelos residentes;
- sob a égide de uma ONG, que também é responsável pela gestão do condomínio e pela gestão social do empreendimento.

Investimento de impacto cria locação popular no centro de SP

Dexco, Gerdau, Movida e Votorantim Cimentos investem R\$ 14,75 milhões na construção do primeiro edifício; ideia é escalar projeto

HABITAÇÃO

Grupo Gaia, Din4mo e MagikJC lançam projeto de moradia acessível como investimento de impacto

Por Mariana Barbosa • 15/03/2022 • 12:12



Centro de São Paulo com área onde será construído o novo prédio do Projeto Soma de moradia acessível | Divulgação

Fonte: Globo.

<https://blogs.oglobo.globo.com/capital/post/grupo-gaia-din4mo-e-magikjc-lanca-m-projeto-de-moradia-acessivel-como-investimento-de-impacto.html>

Modelos: Investimento de impacto social



“O Alpop é uma plataforma de tecnologia criada em 2017 para promover a geração de negócios e de impacto social positivo no mercado imobiliário brasileiro” (Alpop, 2023).

“Startup de análise de risco que permite a informais e negativados fecharem contratos de aluguel” (O Globo, 2023)

Solução para imobiliárias que permite analisar um pedido de locação em poucos minutos.

Proteção contra inadimplência, dando segurança para os locadores e imobiliárias e assegurando o pagamento na data combinada.

O GLOBO

Alpop, que inclui negativados no mercado formal de aluguel, capta R\$ 7 milhões em sua primeira rodada

MARIANA BARBOSA 04 OUTUBRO 2023 | 3min de leitura

CONTRASTE

IMPRIMIR

LER DEPOIS

APARÊNCIA



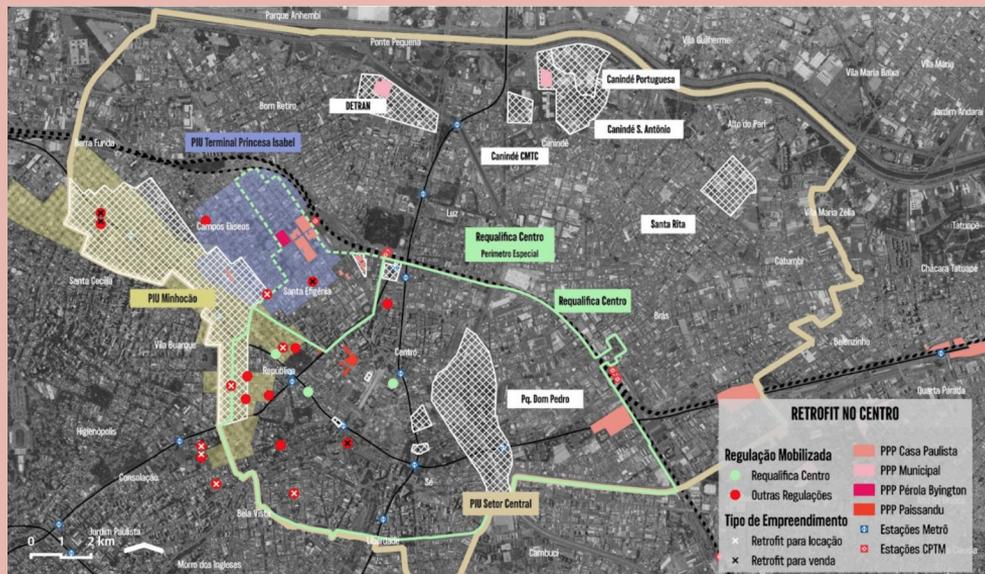
A Alpop, startup de análise de risco que permite a informais e negativados fechar contratos de aluguel, levantou R\$ 7 milhões em uma rodada semente liderada pela Smart Money Venture, fundo do co-fundador da Movel/Ifood Fábio Póvoa e que investe em empresas em estágio inicial.

Modelos: Retrofit no Centro



Incentivos urbanos para desenvolver e construir projetos a partir da reforma de edifícios vazios, abandonados ou subutilizados para alugar.

Alguns deles estruturam seus negócios em cima de “ativos estressados” (em inglês, distressed asset) – imóveis em situações complexas, ativos judiciais e outros, que permitem operações de maior risco que se aproveitam de ativos desvalorizados que são recuperados em transformações muito rentáveis.



Fonte: Pesquisa Henrique Canan, 2024.

Encontram no Centro estruturas grandes e de baixo custo, com poucos proprietários, o que facilita a compra e permite “fechar a conta” destes investimentos através do retrofit.

Lei do Programa Requalifica Centro (2022) perdoa a dívida dos créditos de IPTU, dá isenção do IPTU do novo empreendimento nos três primeiros anos após conclusão da obra, diminuição do valor percentual cobrado de ISS – imposto sobre serviços de qualquer natureza – ligados à obra de requalificação e isenção tanto do ITBI – imposto sobre transmissão de bens imóveis – sem tempo definido, quanto das taxas de instalação e funcionamento pagas à prefeitura pelo período de cinco anos.

Modelos: Retrofit no Centro



Jive has over R\$8.5 billion in assets under management, R\$24 billion at face value. Of this amount, part is dedicated to Retrofit projects that already include 11 buildings in the cities of Salvador, Rio de Janeiro and São Paulo, in addition to an international investment located in New York, in the Queens region.

JIVE DISTRESSED FIM CP

JIVE DISTRESSED FIM II CP

JIVE DISTRESSED FIM III CP

JIVE DISTRESSED & SPECIAL SITS IV ADVISORY (PROFISSIONAL)

JIVE DISTRESSED & SPECIAL SITS IV ADVISORY (QUALIFICADO) III

JIVE BOSSANOVA

JIVE SOUL PREV

FUNDOS MAUÁ

RBS – escritório que se transformou em residencial
Somauma – retrofit
Jive Investments



citás

Jive é o fundo que financia a Citas.

citás

Blog

+ Após

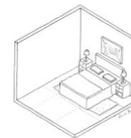
Home

Aluguel de **apês** que facilitam a sua **vida**.

Quero saber +

Assim é morar **no centro**.

Espaços de todo tipo



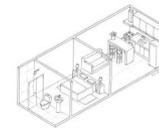
Quarto

Quarto é seu; a cozinha, sala e banheiro você compartilha, estilo coliving



Suite

Quarto e banheiro todinhos seus - a sala e cozinha você compartilha. Estilo coliving



Apê

Apartamento ou kitnet inteira para você

Modelos:

Retrofit no Centro

Illion



Empresa de gestão de investimentos
Regeneração urbana pelo investimento
imobiliário

17 empreendimentos no Centro

Gestão Yuca



Maria Magdalena
Praça da Bandeira

Modelos:

Fundo de impacto social + retrofit



Comprou os imóveis do MGIM11 - Mogno Real Estate Impact Development.

“A aquisição foi feita pela Valora Investimentos, que também adquiriu outros três prédios comerciais da Mogno e deu continuidade ao projeto de retrofit em parceria com a Planta.Inc.

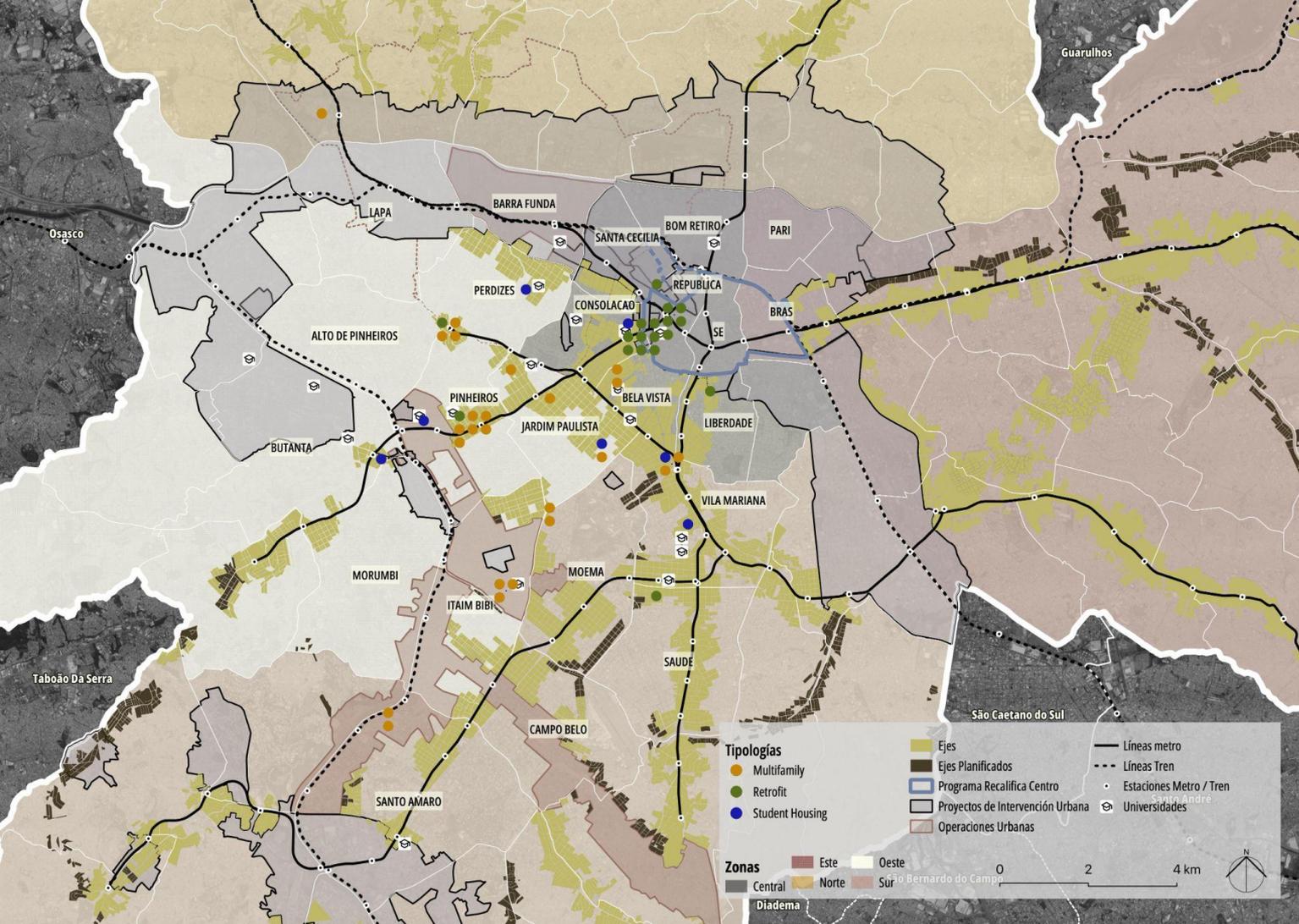
A empresa gerencia um patrimônio de R\$ 6,5 bilhões, dos quais R\$ 2 bilhões específicos do setor imobiliário. A atuação ocorre em duas frentes, segundo o sócio-diretor da José Eduardo Varandas: no **financiamento de projetos de adequação ao uso residencial** e na **constituição de fundos de investimentos para a compra de prédios inteiros para reforma e posterior venda ou aluguel**” (Valor, 22/04/2022).

Titulos Verdes	significa títulos cuja destinação de recursos é atrelada a projetos ou ativos que proporcionem benefícios ambientais;
Titulos Sociais:	significa títulos cuja destinação de recursos foca em projetos que possam mitigar problemas sociais e/ou atingir determinados benefícios sociais;
Titulos Sustentáveis:	significa títulos cujos recursos são voltados para uma combinação de projetos que apresentem benefícios socioambientais;

Uma das vertentes da Valora, no que tange ESG:

Processo de Investimentos:

ESG deve ser utilizado como uma proxy para mitigar riscos e mapear oportunidades (ao investir em novos setores ou empresas que possuam processos produtivos com menor impacto socioambiental);



Guarulhos

Osasco

LAPA

BARRA FUNDA

SANTA CECILIA

BOM RETIRO

PARI

REPÚBLICA

BRAS

PERDIZES

CONSOLACAO

SE

ALTO DE PINHEIROS

PINHEIROS

JARDIM PAULISTA

BELA VISTA

LIBERDADE

BUTANTA

MORUMBI

MOEMA

VILA MARIANA

ITAIM BIBI

SAUDE

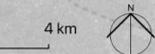
São Caetano do Sul

CAMPO BELO

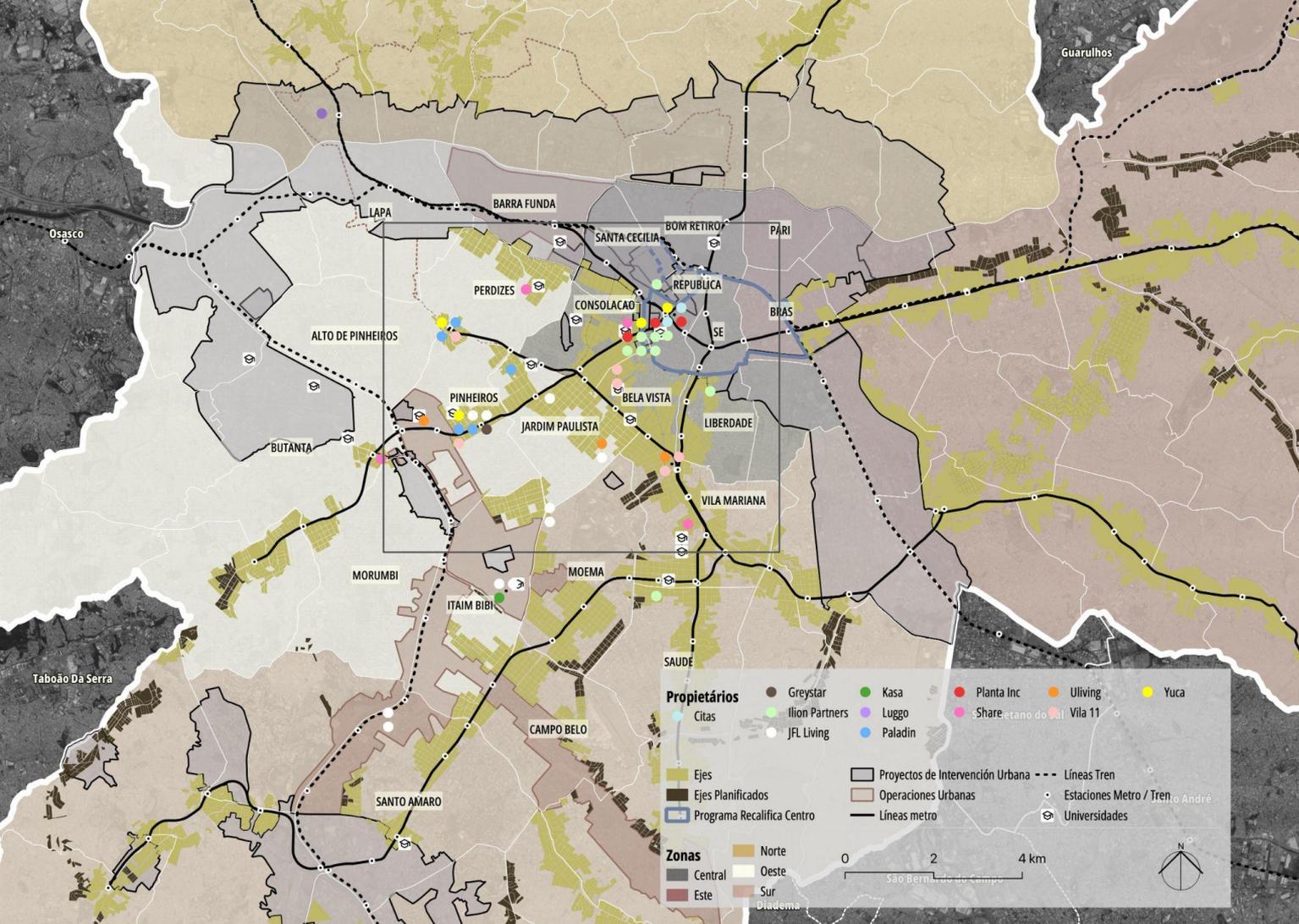
SANTO AMARO

Taboão Da Serra

São Bernardo do Campo



Diadema



Proprietários

- Greystar
- Kasa
- Planta Inc
- Uliving
- Yuca
- Citas
- Ilion Partners
- Luggo
- Share-stano do Vila 11
- JFL Living
- Paladin

- ▬ Ejes
- ▬ Ejes Planificados
- ▬ Programa Recalifica Centro

- Zonas**
- Norte
 - Central
 - Oeste
 - Sur
 - Este

- ▭ Proyectos de Intervención Urbana
- ▭ Operaciones Urbanas
- ▬ Líneas metro
- Líneas Tren
- Estaciones Metro / Tren
- ⊗ Universidades

