



Capital

Informações exclusivas, análises e bastidores do mundo dos negócios.



Mariana Barbosa

No GLOBO desde 2020, foi repórter no Brazil Journal, Folha, Estadão e Isto é Dinheiro e correspondente em Londres.



Rennan Setti

No GLOBO desde 2009, foi repórter de tecnologia e atua desde 2014 na cobertura de mercado de capitais. É formado em jornalismo pela Uerj.

Prédio corporativo do Leblon bate recorde de preço no Rio e 'encosta' na Faria Lima

Fundo da Vinci vendeu metade do BM 336 por R\$ 112 milhões, ou R\$ 46,5 mil por metro

Por Rennan Setti

09/04/2024 05h34 · Atualizado



BM 336, sede da Vinci Partners, no Leblon — Foto: Reprodução

CONTINUA DEPOIS DA PUBLICIDADE

Um fundo imobiliário da Vinci Partners vendeu 49% do prédio no Leblon onde a própria gestora está sediada, em uma transação de R\$ 112 milhões. A cifra que mais chama atenção, no entanto, é outra: a transação saiu por R\$ 46.495 o metro quadrado. Trata-se de um recorde para lajes

Faria Lima, coração financeiro de São Paulo.

- **LEIA MAIS: A 'boutique' por trás da venda do prédio mais caro do Brasil**

O edifício em questão é o BM 336, na Av. Bartolomeu Mitre, ao lado da Praça Antero de Quental. Desenvolvido por outro fundo da Vinci e entregue em 2016, o prédio foi o primeiro projeto na América do Sul do arquiteto americano Richard Meier, vencedor do prêmio Pritzker. A metragem total é de 4.916 m² (área BOMA, que soma as áreas privadas e comuns), distribuídos por 10 pavimentos. A classificação é AAA ("triple-A", no jargão de mercado), que designa as lajes de mais alto padrão.

A própria Vinci é a principal ocupante do BM 336, que também é o endereço da seguradora Austral, da estatal norueguesa de energia Statkraft e da gestora de recursos Capstone.

Fundo da Valora comprou

ESCRITÓRIOS DO RIO, acaba SiiLA e Investir, da consultoria especializada em informações do mercado imobiliário SiiLA. É também maior que o de muita transação importante ocorrida na Faria Lima, que concentra os prédios corporativos mais caros do país. No ano passado, quando um grupo de investidores comprou fatia de 62% da torre Infinity, o metro quadrado saiu a R\$ 39,2 mil.

Mas a Faria Lima vem surpreendendo para cima, recentemente. A começar pelo cheque de R\$ 1,5 bilhão dado pelo Itaú para abocanhar sua própria sede paulistana, em transação que, segundo a SiiLA, ficou no patamar recorde de R\$ 63.809/m². No ano passado, a média da região ficou em R\$ 53 mil, de acordo com a consultoria. E, recentemente, o fundo VBI Prime Properties comprou do 9º ao 12º andar do prédio paulistano Vera Cruz por R\$ 49.052/m².

No caso do Leblon, o fundo vendedor foi o Vinci Offices FII (VINO11), que era dono de todo o prédio e manterá o controle com 51% de participação depois da operação. Na outra ponta está o Valora Renda Imobiliária (VGRI11), novo fundo que acaba de levantar R\$ 335 milhões em sua primeira emissão de cotas. O prédio do Leblon vai compor o portfólio do veículo, que, no fim do ano passado, pagou R\$ 750 milhões por cinco prédios em São Paulo de um fundo do BTG Pactual (BRCR11).

Segundo a Vinci, seu custo médio para ter 100% do BM 336 foi de R\$ 29.739/m². Quando adquiriu o terço que ainda não tinha do edifício, pouco antes da pandemia, a cifra foi de R\$ 39.503/m².

'Sinalização para investidor'

O valor final ficou 4% acima do laudo de avaliação, disse a gestora. A taxa de capitalização — *cap rate*, que compara a renda gerada pelo imóvel em um

[Menu](#)| **Capital**

Olá, Danthi

receita estabelecida de aluguel projetada para 2026, de acordo com a Vinci.

— Vendemos acima do valor patrimonial marcado no fundo, que, por sua vez, está negociado na Bolsa com um desconto grande em relação a esse valor patrimonial. Logo, a operação sinaliza para o investidor que o valor da cota não está fazendo sentido — argumenta Leandro Bousquet, sócio da Vinci e responsável pela área imobiliária da gestora criada pelo ex-banqueiro Gilberto Sayão.

O valor de R\$ 112 milhões foi dividido em parcelas. O Vinci Offices recebeu 45% do total na sexta-feira passada e terá o restante dividido em dois pagamentos: 25% daqui a um ano e 30% em abril de 2026.

[Próxima >](#)Inscreva-se na Newsletter: **Capital**

INSCREVER

Conteúdo Publicitário

Bolsa Emery Pequena Tiracolo Couro Preta | Schutz