

Cepacs da Faria Lima têm ao menos 20 interessados

Maior disputa desde 2019 mobiliza incorporadoras, com expectativa de ágio entre 30% e 50% nos títulos

Por **Silvia Rosa** — São Paulo

18/08/2025 06h00 · Atualizado há 11 horas



As incorporadoras estão se movimentando para participar do primeiro leilão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs) da região da avenida Brigadeiro Faria Lima, na capital paulista, desde 2021. Há pelo menos 20 grupos interessados em participar do certame que ocorre nesta terça-feira, apurou o **Pipeline**.

São principalmente companhias com projetos na região como a Construtora São José, a Lucio Incorporadora, JHSF, Partage – do empresário Ricardo Baptista, um dos sócios do grupo farmacêutico Aché –, além de Bolsa de Imóveis e Jacarandá Capital, desenvolvedora e gestora de investimentos imobiliários, segundo fontes com conhecimento do assunto.

- **Retomada hoteleira atrai fundos da CVPAr e BTG**
- **Os novos sócios da Baleia: ícone na Faria Lima vale quase R\$ 3 bi**

Esse é o maior leilão da Operação Urbana Faria Lima desde 2019, quando foram vendidos 93 mil títulos com ágio de 170%. A Prefeitura de São Paulo vai oferecer 164,5 mil Cepacs do total de 218,5 mil títulos

Os Cepacs permitem que incorporadoras levantem preços acima dos limites estabelecidos no perímetro da região. Muitas precisam dos títulos para desenvolver seus projetos ou expandir os empreendimentos já existentes. Por isso, é esperada uma participação menor de gestoras de investimentos, dado que a disputa deve levar a um ágio, o que não seria interessante para agentes com viés predominantemente financeiro.



Faria Lima: primeiro leilão desde 2021 e o maior desde 2019 — Foto: Fernando Martinho/Valor

Isso não significa que essas firmas não possam entrar em um segundo momento para financiar os empreendimentos, explica um gestor. “Com o desconto dos fundos imobiliários de laje corporativa listados na bolsa, alguns portfólios estão negociando abaixo do custo da mão de obra dos imóveis em carteira, e estão mais interessantes para os gestores do que entrar em projetos de desenvolvimento ou comprar Cepacs para vender no mercado secundário”, diz esse executivo.

O preço dos títulos foi estabelecido em R\$ 17,6 mil, mesmo valor do último leilão. Contudo, o preço do metro quadrado subiu de lá para cá, e hoje está em torno de R\$ 45 mil em média, considerando o custo de reposição para edifícios triplo A na região central da Faria Lima. Por isso, é esperado que o leilão saia com ágio, mas não chegue ao patamar dos 170% de 2021, que inviabilizaria a construção de novos empreendimentos.

- **Deville abre The Westin São Paulo e tem mais R\$ 400 milhões para hotéis**

Necessários de acordo com a demanda e, por isso, o ágio foi tão alto. Não vejo isso acontecer nesse terreno. Acho que o ágio deve ficar entre 30% a 50%. Acima disso, não fecha a conta para edifício corporativo”, diz o gestor.

Os compradores não estão de olho só nos projetos novos: há também incorporadoras que precisam regularizar os empreendimentos. A estimativa é que haja cerca de 15 projetos nessa situação e uma delas é a São José, que teve a obra do edifício de luxo St. Barths, localizado na rua Leopoldo Couto Magalhães, embargada por ultrapassar o limite de construção.

- **Bioma, de edifícios-butique, mira ‘incorporação as a service’**
- **O Airbnb que está ocupando a Faria Lima**

Já a Lucio Incorporadora, que está construindo o edifício Faria Lima II, na Vila Olímpia, já é conhecida por investir em empreendimentos corporativos de alto padrão na região - como o Infinity Tower (sede da Meta, Goldman Sachs e Bloomberg no Brasil) e o HL Faria Lima.

A maior demanda deve ficar com o trecho mais valorizado da Faria Lima, entre as avenidas Cidade Jardim e Presidente Juscelino Kubitschek. Nesse trecho, a Partage, dona de alguns andares do prédio da baleia, o Birmann 32, e do Plaza Iguatemi, é uma das que devem entrar no leilão para comprar Cepacs para o projeto imobiliário corporativo triplo A que pretende construir no terreno da antiga Arena XP.

- **A nova sede da XP**
- **Apê de grife: marcas de luxo invadiram o mercado imobiliário**

A JHSF está de olho em expandir seu projeto imobiliário na esquina da Faria Lima com a Leopoldo Couto Magalhães, que abrigará o centro comercial Shops Faria Lima e pode ter uma torre multiuso.

Já no Largo da Batata, os potenciais compradores são a Bolsa de Imóveis, incorporadora que tem imóveis residenciais na região, além da Jacarandá Capital, que tem o empreendimento Lapi (cujo nome remete a Largo de Pinheiros), que está em uma primeira fase em que reúne lojas e espaços gastronômicos, mas prevê a construção de apartamentos e escritórios em novas etapas.

- **A disposição do CDPQ no Brasil**

“Dependendo do preço que sair o Cepac, a incorporadora poderá direcionar mais o uso para empreendimentos residenciais na região, que tem um preço do metro quadrado maior”, diz um investidor.

Procurados, Partage, JHSF, Jacarandá Capital, Bolsa de Imóveis, Lucio Incorporadora e Construtora São José não comentaram.