

04/05/2016 às 05h00

## Construtora regional ganha espaço das maiores

Por Rodrigo Carro | Do Rio



As construtoras de capital aberto e atuação nacional recuaram em 2015 no mercado residencial, abrindo mais espaço para empresas regionais. Entre as dez maiores companhias pelo critério de área total construída, quatro eram listadas em bolsa no ano passado, enquanto em 2014 este número era de sete. A retração nas vendas dos segmentos de média e alta renda somada à demanda ainda relativamente aquecida por imóveis populares - principalmente dentro do programa Minha Casa, Minha Vida - explica em grande parte a entrada de empresas como grupo Pacaembu e Bueno Netto na lista das dez maiores do ano passado.

"As empresas focadas em média e alta renda puseram o pé no freio por conta da situação macroeconômica ruim", resume Felipe Silveira, analista da corretora Coinvalores. "Muitas não lançaram nada em 2015. Preferiram trabalhar com os imóveis em estoque". Even, Gafisa e Brookfield Incorporações (que fechou capital) deixaram de figurar entre as dez maiores construtoras no ranking de 2015 elaborado pela consultoria especializada ITC.

Já o grupo Pacaembu - cuja atuação está restrita ao interior paulista - saltou da 36ª posição em 2014 para a 5ª no ano passado. Outra construtora de atuação regional, a Bueno Netto passou do 19º lugar para o 10º na lista da ITC. Com imóveis a um preço médio de R\$ 100 mil, o grupo Pacaembu voltou seus esforços para a Faixa 2 do programa governamental Minha Casa, Minha Vida, que tem subsídios entre R\$ 7 mil e R\$ 25 mil. Para este ano está previsto o lançamento de dez mil unidades, incluindo um condomínio fechado de casas no segmento econômico mas fora do Minha Casa, Minha Vida. "Trabalhamos de forma muito enxuta, com um estoque quase zero", conta o diretor Administrativo e Financeiro do grupo, Lúcio Bormann, acrescentando que a empresa tem só um gerente e duas coordenadoras de vendas entre seus 450 funcionários.

"O grande problema hoje na comercialização de imóveis é a taxa de juros", afirma Leonardo Mesquita, diretor de Negócios da Cury Construtora e Incorporadora. "E o Minha Casa, Minha Vida continua a ter juros acessíveis." Com empreendimentos no Rio e em São Paulo, a Cury tem 80% do seu portfólio focado em imóveis incluídos no programa do governo federal. No ano passado, abriu uma nova frente de negócios no interior paulista, com a instalação de um escritório em Campinas. "O déficit habitacional ainda impulsiona bastante o mercado em alguns nichos", diz Mesquita, referindo-se ao segmento de imóveis de menor preço. Como exemplo recente, ele cita um empreendimento com 484 apartamentos lançado pela Cury em março deste ano em Irajá, na Zona Norte do Rio. "Vendemos tudo em duas semanas", conclui.

Apesar das dificuldades, o Índice Imobiliário (Imob) - que reúne as ações mais representativas do setor na BM&F Bovespa - registrava até ontem alta de 36,07% no ano, ante 20,55% do Ibovespa. "O Imob não se resume apenas ao real state [imóveis propriamente ditos]. Inclui também empresas de shopping centers, como BR Malls e Multiplan, que acumulam valorização de mais de 50% no ano devido à expectativa de juros e inflação menores", diz Celson Placido, estrategista-chefe da XP Investimentos.