

ARTIGO

Nova Urbanismo - A importância do Master Developer

Saulo Suassuna Filho*



O surgimento de bairros planejados é um acontecimento recente na história do mercado imobiliário. No Brasil, os fantásticos Jurete Internacional, Riviera de São Lourenço e Reserva do Paiva, que embora concebidos como segunda residência, são os principais precursores deste tipo de produto. Além desta característica do foco, estes empreendimentos também tem em comum o fato de terem sido desenvolvidos por uma grande empresa, que salvo algumas exceções, realizou desde o planejamento, urbanização até as incorporações. Não podemos esquecer também o Alphaville Barueri que surgiu como um loteamento unifamiliar, opção de moradia das indústrias limpas instaladas na região e acabou se transformando no que é hoje.

No final da década de 90, início do ano 2000, e de forma mais contundente entre 2005 e 2007, com a entrada do mercado de capitais no setor imobiliário, esta história, assim como a economia do Brasil, começou a mudar. A oferta do crédito imobiliário, fortalecimento da economia, migração em massa de pessoas à classe média e o crescimento urbano desordenado, fizeram surgir vários projetos de bairros planejados focados na primeira residência como uma alternativa ao crescimento das cidades.

Neste período, quando várias construtoras brasileiras abriram capital, existia uma grande expectativa de que o Brasil seria a "casa de veraneio" da Europa e Estados Unidos. O que gerou uma corrida de preparação para IPO, cujo foco do negócio estava voltado para verdadeiros bairros planejados de segunda residência, ancorados por resorts, campos de golf e uma grande quantidade de casas e apartamentos de temporada. A Suassuna Fernandes participou desta corrida através da companhia Summer Brasil Turismo com o tradicional Grupo pernambucano Pontes Hóteis. Proprietários dos consagrados Mar Hotel e Atlante Plaza (Recife) e Summerville Beach Resort em Muro Alto - Porto de Galinhas-PE.

Em 2008, a crise do subprime nos EUA interrompeu os IPOs do setor imobiliário e as "casas de veraneio" dos europeus e americanos acabaram ficando por lá... Mas apesar da "marolinha" o mercado interno continuou crescendo e o foco se concentrou na primeira residência, dando ainda mais força aos bairros planeja-

dos. No entanto, uma característica permaneceu nestes projetos: A presença de uma única empresa como desenvolvedora. Seja apenas na urbanização ou na cadeia completa, que chega até as incorporações. O Grupo Suassuna Fernandes acompanhou este movimento e criou a Nova Urbanismo para fazer diferente: Ser o máster developer do processo.

A figura do máster developer não se classifica como incorporadora, construtora, urbanizadora, nem loteadora. Trata-se de um desenvolvedor de "plataformas imobiliárias", que reúne capacidades multidisciplinares, numa miscelânea das características dos tipos de empresas citados acima. O resultado é um produto completo, de alta performance e velocidade de absorção. E a explicação para isso é simples: A análise de uma área e briefing de produtos, não se limita à atividade de uma empresa so. Se elege um mix de produtos, locado e faseado de acordo com às expectativas de demanda e capacidade de absorção, baseado em experiências de construção, incorporação, arquitetura, urbanismo, conhecimento de mercado e network com os principais players dos setores que compõe o mercado imobiliário. Validados por pesquisas de mercado de empresas especializadas.

"Se você oferecer um terreno no ponto mais nobre do coração de uma cidade ao dono de um restaurante, ele provavelmente vai pensar em empreender um restaurante, a um hotelero, um hotel, a um incorporador, um edifício, a um loteador, um loteamento e assim por diante. O máster developer avalia a melhor relação "produto-benefício" para cada local." É uma espécie de maestro que convida os melhores músicos de cada instrumento para fazer um concerto.

É um equívoco achar que o ter uma empresa fazendo o papel de máster developer vai onerar o empreendimento ou reduzir os ganhos do proprietário da terra. Pois é esta figura que negocia com as empresas que integrarão o bairro, agregando conhecimento e expertise para aumentar a eficiência do produto proposto, e consequentemente, a rentabilidade para proprietário e empreendedor. É um processo onde todos saem ganhando.

Para os proprietários de terra, é importante ter alguém que fale a linguagem do mercado imobiliário para traduzir seus interesses e necessidades, promover um parcelamento da

área que otimize cada pedaço do terreno para valorizar o todo, coordenar contratação de projetos, definição de tipos de produtos, briefing, contratação e validação das pesquisas, consultorias e projetos complementares, aprovações, modelagens jurídicas, planejamento tributário, contratações das incorporações e acompanhamento de todas as etapas de implantação até que o último imóvel do bairro seja entregue. É um trabalho que em se tratando de bairros planejados pode ultrapassar vinte anos. Também é comum a grande energia e tempo demandada por este tipo de trabalho repelir as grandes empresas que procuram lançamentos mais rápidos.

Para as empresas do setor, o máster developer também é importante não só para facilitar a comunicação com o proprietário de terra, como também tornar possível a negociação em um pedaço do terreno, o que é muito frequente. E destacar esta parte sem desvalorizar o restante da área, não é uma tarefa fácil. Muitas vezes por esta razão, a negociação não prospera. E grandes propriedades, por mais bem localizadas e maduras para empreender, não conseguem ser desenvolvidas ou são "mutiladas" por um desmembramento mal planejado. Diversas empresas loteadoras e incorporadoras tem procurado a Nova Urbanismo para tentar construir uma solução em conjunto para estes casos. O que também ocorre quando o proprietário da terra deseja receber alguma parte em dinheiro e em geral as empresas oferecem permuta. Faz parte do escopo Nova costurar uma solução investindo capital próprio e/ou em parceria com investidores de sua rede de relacionamento.

Não podemos esquecer que um bairro não é composto apenas por casas, lotes e edifícios. É necessário atrair as ancoras e amenidades do empreendimento. Hospitais, escolas, shoppings, super-mercados e etc. O bairro completo é aquele onde se pode morar, trabalhar, estudar, consumir e se divertir. O desafio é ainda maior quando no local não se tem a demanda mínima imediata para sustentar estes equipamentos, o que em geral é a situação das novas plataformas. Para as empresas do setor, que não possuem foco, network nem expertise para fazer este trabalho, é uma grande vantagem poder contar com o máster developer para esta missão.

Além disso, o máster developer conduz o processo em sinergia com os parceiros que provavelmente irão empreender na plataforma, reduzindo os riscos de se aprovar um projeto que não se "comunique" com o mercado, e buscando versatilidade no plano caso seja necessário alguma adequação após o parcelamento, onde as ruas que cortam o terreno já se tornaram bem público. Vale lembrar que quanto mais rápido os empreendimentos acontecerem dentro da plataforma, mais forte a consolidação do bairro e consequentemente valorização das "sub-glebas" remanescentes. Para que isso ocorra é fundamental que esse "maestro" controle a implantação dos produtos sem deixar que aconteça uma concorrência interna predatória que faça baixar o preço e a pressão dos imóveis, pondo em risco a saúde dos empreendimentos do bairro.

No caso da Nova Urbanismo, uma outra vantagem que as empresas do setor possuem é o fato dela participar de várias plataformas imobiliárias em diferentes Estados. Hoje são mais de 20 milhões de m2 em cinco projetos em capitais do Nordeste e a expectativa é de dobrar nos próximos dois anos, expandindo para as regiões Sudeste e Centro-Oeste. Portanto, estreitar este relacionamento significa centralizar em apenas um negociador várias oportunidades em diversos Estados ao mesmo tempo. O que simplifica o processo de captação, negociação e acompanhamento para estas empresas e aumenta o nosso poder de atratividade como máster developer, ao mesmo tempo que fortalece nosso network, ampliando também as chances de colocar no radar de uma empresa, a plataforma de uma cidade que não estava em seus planos. No final, o que ocorre é um ciclo virtuoso que faz bem ao mercado imobiliário, aos proprietários de terra e principalmente a qualidade de vida das pessoas que moram nas cidades e viverão em empreendimentos planejados com sustentabilidade, alta qualidade urbanística e integração com a natureza e com as pessoas.

* SAULO SUASSUNA FILHO
é Eng. Civil, Arquiteto e Urbanista
Presidente da Nova Urbanismo