

REVOLUÇÃO EM MÓDULOS

Startup pernambucana criada em 2016 propõe um novo conceito de construção e promete inovar o mercado imobiliário.

Quem já enfrentou um divórcio ou a divisão de herança entre múltiplos herdeiros conhece os transtornos da partilha de imóveis. Não bastassem as dificuldades inerentes a essas situações, burocracia, despesas e muito tempo perdido ajudam a completar o calvário.

No que depender da vontade do engenheiro civil e arquiteto Saulo Suassuna Fernandes Filho, entretanto, a papelada está com os dias contados. Ele criou, em 2016, uma construtech (startup que entrega soluções tecnológicas para o setor da cons-

trução civil) que propõe um modelo de edifícios com apartamentos compostos de módulos independentes que podem ser combinados ao desejo do comprador.

Comumente chamada de "Legos da vida real", a startup começou a ser gestada após um curso de especialização sobre smart cities que Fernandes Filho fez no Massachusetts Institute of Technology (MIT). Lá, o engenheiro, que até então trabalhava na construtora e incorporadora de seu pai, estudou a reinvenção da indústria do automóvel.

Pensando em como aplicar a metodologia para uma reinvenção da indústria imobiliária, criou a startup, cujo principal objetivo é entregar imóveis que acompanhem as diferentes fases de vida dos proprietários. O conceito foi sendo amadurecido ao longo de outros cursos – como um de Cidades Sustentáveis, em Harvard, e um de Design Thinking, na Stanford University – até chegar ao modelo atual.

Funciona assim: em vez de comprar um apartamento nos moldes tradicionais, o candidato a proprietário adquire módulos inteligentes – que podem variar entre 15m² e 155m², de acordo com o edifício – que permitem diferentes combinações. Novos módulos podem ser adquiridos ao longo do

tempo, assim como os já adquiridos podem ser vendidos independentemente. "Peguemos como exemplo um casal que tem três filhos e compra um apartamento de cinco módulos. Quinze anos depois, quando esses filhos começam a sair de casa, o casal não precisa procurar um novo imóvel para morar. Basta vender um ou dois módulos e, com uma reforma planejada, adequar o apartamento às novas necessidades", explica Fernandes Filho.

E os proprietários não são os únicos beneficiados. O mercado imobiliário como um todo ganha, garante o engenheiro, especialmente no que se refere à resiliência das incorporadoras para adaptar sua oferta. "Nos últimos três anos, a quantidade de distratos e execuções (de pessoas que não conseguiram pagar seus imóveis) no Brasil chegou a R\$ 20 bilhões, o que levou muitas incorporadoras a quebrarem", afirma Fernandes Filho. De fato, só no ano de 2016 cerca de 650 construtoras e incorporadoras entraram em recuperação judicial. "Um modelo que permitisse ao proprietário devolver apenas uma parte do imóvel eliminaria a necessidade de a construtora colocar aquela oferta no mercado novamente, evitando sua descapitalização", acrescenta.

Otimização do espaço público

Do ponto de vista jurídico, a facilidade na resolução de situações como as descritas no início da reportagem não é a única vantagem oferecida pelo modelo da startup. No caso de cidades cujo Plano Diretor não permite a unificação física de uni-

