

19/05/2017 - 05:00

Molegolar estima VGV acumulado de R\$ 3 bi até dezembro

Por Chiara Quintão

*demanda por formato modular**Saulo Suassuna, criador da tecnologia, diz que distratos ainda elevados favorecem*

A Molegolar - startup originada da incorporadora pernambucana Suassuna Fernandes - estima chegar ao fim deste ano com contratos de prestação de serviços para incorporadoras de projetos com Valor Geral de Vendas (VGV) acumulado total de R\$ 2,8 bilhões a R\$ 3 bilhões. Em 2016, a Molegolar fechou novos contratos para empreendimentos com VGV de R\$ 1 bilhão, alcançando a marca acumulada de R\$ 2 bilhões.

A empresa desenvolve projetos de apartamentos modulares, chamados de "molegulares" pelo criador da tecnologia, Saulo Suassuna Fernandes Filho. O formato consiste em módulos que funcionam como apartamentos completos, com estrutura hidráulica, mesmo se adquiridos separadamente. O empresário desenvolveu a tecnologia há dois anos, após participar do curso Beyond Smart Cities, no Massachusetts Institute of Technology (MIT).

Na avaliação do empresário, o cenário atual, com distratos ainda elevados, favorece a demanda de incorporadoras pelos projetos modulares. "Em caso de dificuldade financeira, o cliente pode vender um módulo", diz. Na prática, quando ocorrem problemas financeiros ou restrições de crédito, o cliente pode fazer um distrato parcial, sem ter de devolver o apartamento inteiro, ficando com um imóvel menor.

Mesmo que os distratos sejam regulamentados e reduzidos, continuará a haver mercado potencial para a tecnologia de produção de apartamentos em módulos, de acordo com Fernandes, em decorrência da mudança do perfil das famílias, com crescimento e diminuição do número de moradores de um imóvel.

A primeira entrega de um projeto modular está prevista para o fim deste ano, no Recife, em imóvel de alto padrão

O uso da tecnologia Molegolar foi regulamentado pela Prefeitura do Recife. A empresa está pleiteando que outras prefeituras, como as de São Paulo, Fortaleza e Passo Fundo (RS), regulamentem o modelo. Segundo o empresário, nos chamados eixos estruturantes da capital paulista - proximidades de metrô e corredores de transporte público -, o desenvolvimento de unidades modulares pode contribuir para o adensamento proposto pelo Novo Plano Diretor, ainda que de forma mais lenta.

A Molegolar buscará também, juntamente com as prefeituras das cidades em que desenvolver projetos, alíquotas menores de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Outro pleito é o de taxas de juros menores para esses empreendimentos com bancos que oferecem crédito imobiliário. O argumento para juros menores, segundo o empresário, é o risco menor para as instituições financeiras e a possibilidade de execução parcial do imóvel do cliente.

A primeira entrega de um empreendimento modular está prevista para o fim deste ano, no Recife. Trata-se de imóvel de alto padrão da incorporadora Suassuna Fernandes, com módulos de 54 metros quadrados e 58 metros quadrados. As unidades terão habite-se individuais correspondentes ao número de módulos.

Há quatro prédios em construção com a tecnologia e 42 projetos em desenvolvimento e em fase de aprovação. Do total, 26 contratos foram fechados no ano passado e onze de janeiro a abril. A empresa tem clientes também fora do país, nos Estados Unidos, Espanha e Portugal. A Molegolar receberá o equivalente a 2% do VGV de cada empreendimento que utilizar sua tecnologia.

Em média, o desenvolvimento de um projeto da empresa exige de cinco a seis vezes mais tempo do que o de um tradicional, segundo Fernandes. A Molegolar está buscando investidores para um software que possibilite mais velocidade aos projetos. No momento, a empresa negocia também parcerias com hotéis para o que chama de "molegotel".