

Maestro do projeto

Estado de Minas

Complexidade do negócio leva algumas incorporadoras a se desvincularem da construção. Decisão permite centrar esforços no desenvolvimento da engenharia financeira de cada obra

O diretor de Desenvolvimento da Paranas/maio, Jânio Valeriano, considera que, diante da complexidade de funções exercidas pelo incorporador, começa a ser firmada em Minas a tendência de sua desvinculação da construção. Segundo ele, construção e incorporação são atividades distintas e a separação permite ao incorporador centrar esforços no desenvolvimento do negócio, sem deixar de lado o compromisso com a qualidade final do seu produto.



Jânio Valeriano diz que o incorporador deve gerir e coordenar os especialistas envolvidos

Jânio Valeriano afirma que a incorporadora, hoje, é uma desenvolvedora de projetos imobiliários, que atua na inteligência da construção civil, atividade complexa que requer o trabalho de especialistas para a execução das várias etapas do processo. "Assim como na medicina, atividade em que o aprofundamento do conhecimento e o desenvolvimento tecnológico levaram à especialização, no mercado imobiliário também há uma sofisticação que demanda mais inteligência e capacidade de gerir processos complexos", afirma.

Entre as capacidades requeridas do incorporador para que o negócio seja bem-sucedido, o diretor da Paranas/maio cita o desenvolvimento da engenharia financeira para cada empreendimento, que muitas vezes envolve operações financeiras complexas como a securitização, e o conhecimento em áreas distintas, como jurídica, ambiental, marketing e vendas. "Isso sem falar do conhecimento em áreas próprias da construção, como arquitetura e engenharia", assinala.

Para fazer uma boa gestão de todo o processo e com custo razoável, Jânio Valeriano prega que o incorporador deve contratar especialistas de cada área no projeto desenvolvido. "Manter uma estrutura fixa em todas essas áreas, em função dos custos, é inviável, principalmente diante das oscilações do mercado. Além disso, o profissional ou empresa envolvido em vários projetos diferentes está mais oxigenado, mais atento às mudanças constantes em sua atividade e, por isso, mais apto a contribuir no processo".



Marcos Magalhães ressalta que a empresa optou por atuar na atividade de incorporação

Ele lembra, no entanto, que o incorporador deve ser o grande maestro de todo o processo, com capacidade de gerir e coordenar todos os especialistas envolvidos nas várias etapas do empreendimento. "Um erro, seja na identificação da vocação do empreendimento, na escolha do terreno, na contratação de um arquiteto ou de uma construtora, pode levar ao insucesso comercial do projeto, especialmente, hoje, porque temos um consumidor final cada vez mais exigente", diz.

Para cuidar especificamente do negócio incorporação, informa Jânio Valeriano, a construtora Paranasu criou, em 1989, a Maio

Empreendimentos. "São empresas de um mesmo grupo, porém com focos diferentes: a Maio atua na incorporação e a Paranasu na construção. Podem desenvolver projetos conjuntos ou em parceria com outras empresas, mas ambas devem apresentar resultados em sua área de atuação", frisa.

AGILIDADE Atuar apenas na atividade de incorporação foi a opção da Brisa Empreendimentos Imobiliários, empresa paulista criada há quatro anos e que, desde o ano passado, atua no mercado mineiro, onde já lançou cinco empreendimentos, em parceria com a conterrânea Even. De acordo com o seu diretor de Incorporação, Marcos Almeida Magalhães, a atuação exclusiva em incorporação imobiliária permite à empresa maior agilidade e foco na administração de seus projetos.

"A contratação de uma construtora de alto padrão para executar as obras dos nossos empreendimentos nos deixa livres para focar nossas atenções no negócio da incorporação e, com isso, ganhamos agilidade e mais competitividade no mercado", afirma. Com mais de mil unidades lançadas em Minas Gerais, todas elas com a incorporação compartilhada com a Even, que se responsabiliza também pela construção dos empreendimentos, a Brisa trabalha no estado com uma estrutura fixa de apenas 40 funcionários.

"Optamos por uma estrutura enxuta. Nos empreendimentos já lançados, a parceria Even/Brisa contratou a Even para a construção. Mas em novos projetos podemos escolher uma outra construtora, assim como passamos a outras empresas os serviços de arquitetura, publicidade, vendas etc. Cabe a nós, como incorporadores, o acompanhamento do trabalho desenvolvido por essas empresas e a cobrança de resultados", destaca.