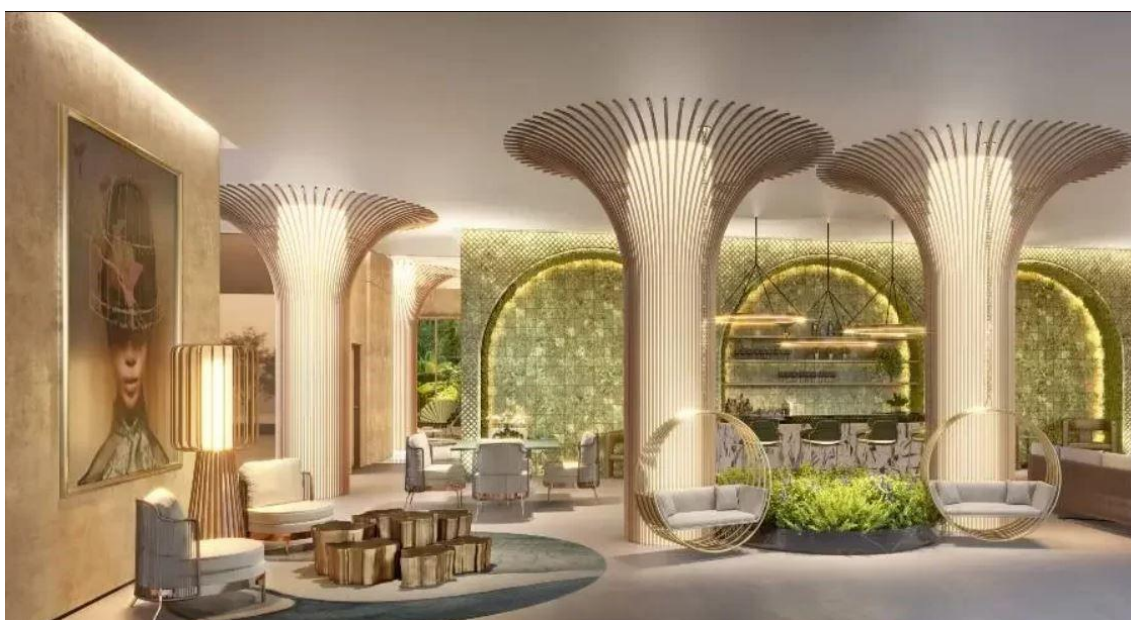


Metaverso 'físico': novo projeto residencial em SP

promete trazer R\$ 800 milhões para Cyrela

Em meio a juros e custos de construção elevados, complexo com parque aberto, torres residenciais e comercial e shopping center deverá responder por 30% da receita da companhia, diz CEO em entrevista à Exame



Cyrela: objetivo é vender R\$ 800 milhões do complexo Eden em seis meses (Cyrela/Divulgação)

O primeiro prédio residencial no Metaverso não vai ser no Facebook, mas no Brooklin, bairro da zona Sul de São Paulo – e vai ser físico. Ao menos é o que acredita Efraim Horn, CEO da incorporadora imobiliária Cyrela (CYRE3). Essa é a descrição que o executivo, filho do fundador da empresa, faz do que deve ser o principal lançamento da construtora pelos próximos anos, o complexo Eden Park By Dror. A expectativa é de que apenas duas torres residenciais tragam R\$ 800 milhões ao caixa da construtora neste ano, apesar da perspectiva de queda dos juros ficar cada vez mais distante em 2023. "Nada diz que 2023 vai ser muito diferente do que foi 2022, que foi muito desafiador", diz ele em entrevista à Exame Invest.

“Conseguimos juntar elementos de sonho que significam a felicidade eterna dos moradores. Primeiro projeto que o filme Avatar entra para dentro de um prédio. A primeira pessoa a morar no Metaverso não é quem vai no Facebook, porque ali é só um avatazinho. É quem morar aqui dentro, que vai morar no filme Avatar. [Vai] Morar no meio da natureza”, argumenta Horn.

Com um parque aberto de mais de 8 mil metros quadrados, assinado pelo designer israelense Dror Benshetrit, o complexo vai reunir seis torres residenciais, uma comercial e um shopping center com 5 mil metros quadrados iniciais. Ao todo, o valor geral de vendas (VGV) ultrapassa R\$ 2 bilhões. Lançada na metade de novembro, a primeira torre, com 268 unidades vendeu 118 apartamentos. Agora, a empresa se prepara para lançar a segunda torre entre janeiro e fevereiro.

A projeção do executivo é de que o Eden represente 30% da receita da Cyrela. Os números de 2022 ainda não foram divulgados. Até o terceiro trimestre, encerrado em setembro e que não inclui o projeto do Eden, o VGV lançado acumulava R\$ 6,3 bilhões, com a receita líquida da empresa somando R\$ 4 milhões, 16% acima do mesmo período de 2021. Também em nove meses até setembro de 2022, o lucro líquido da Cyrela caiu 13%, para R\$ 601 milhões, devido a provisões.

Mais rentabilidade, mesmo no cenário adverso

A companhia tem o desafio de melhorar as margens, movimento que começou a melhorar nos últimos trimestres, conforme a o preço da matéria-prima parou de subir. No terceiro trimestre, por exemplo, a margem bruta da Cyrela ficou em 33,9%, ainda 0,8 ponto percentual abaixo do mesmo período do ano anterior, mas superando a margem de 31,3% registrada no segundo trimestre. "Infelizmente o custo de construção real subiu 50% nos últimos 30 meses. Não deu para repassar. No máximo deu para repassar 40 a 50% disso", conta Horn. As concorrentes Trisul e EZTec, por exemplo, registraram margem de 30,4% e 39,3%, respectivamente.

Hoje, segundo o executivo, esse fenômeno de inflação não continua, mas a renda da população não subiu, também pressionada pela inflação geral, o que fez sobrar menos caixa livre para comprar um apartamento. "O segundo fator são os juros altos, que dependem da credibilidade e da saúde fiscal do país. Quanto maiores os juros, mais a gente perde uma porcentagem da população que não vai poder comprar. Então, juros altos e inflação tiram o sonho de milhões de brasileiros de ter uma casa própria", diz ele.

Diante desse cenário, a estratégia para o Eden foi começar com preço por metro quadrado abaixo da média do mercado. O valor do metro quadrado no projeto está em R\$ 15 mil, abaixo da média de R\$ 20 mil para imóveis com atributos similares teriam na região. "A gente vai cobrar [mais]. Precisa para melhorar as margens, mas o lançamento é um convite para que todos tenham oportunidade. Então os próximos lançamentos vão ser mais caros. Nosso sonho é chegar a R\$ 20 mil por metro quadrado. Ninguém economiza para ir ao médico, porque a vida é em primeiro lugar. Então existem conceitos que são decisão de vida, como Eden. Queremos fazer R\$ 800 milhões em seis meses. Não são números compatíveis com a realidade, a não ser que seja um produto que fuja da lógica 1+1 é 2", admite.

A construtora segue na cesta de ações preferidas dos bancos de investimentos, com maioria das recomendações para compra, como é o caso do Goldman Sachs e do BTG Pactual (do mesmo grupo da Exame). Com ambiente de juros mais elevados e preços dos imóveis também mais altos, a equipe do BTG mantém uma visão "cautelosa" para as construtoras de média e alta renda, mas diz que a Cyrela é o nome preferido por seu "pipeline de projetos mais diversificado", com exposição a diferentes geografias, níveis de renda e uma "gestão de alto nível".

Ainda assim, o papel pesou na carteira dos investidores ao longo de 2022. A desvalorização no ano passado foi de 11,25%, um recuo maior do que o do índice que reúne as ações de todo o setor, com queda de 7,65%.

Cidade do futuro

Primeiro lançamento da Cyrela desse tipo em São Paulo, o objetivo é multiplicar o projeto do Eden, que Horn entende como “modelo de cidade do futuro”. “O que quer dizer uma cidade do futuro? É uma cidade que tem tecnologia? Não, a gente pode ter uma cidade velha, densa e chata com muita tecnologia. Uma cidade do futuro é o equilíbrio perfeito para que todos os usos da sociedade possam estar no mesmo lugar: trabalho, lazer, comércio, vida familiar e social”, afirma.

O projeto, no entanto, só foi possível porque a empresa encontrou um terreno de 40 mil metros quadrados onde estavam instaladas fábricas, incluindo a da Kibon. “95% do mercado lida com os terrenos que existem, que são os terrenos encravados de 2 ou 3 mil metros, onde não é possível sequer sonhar com algo diferente. Tanto a sociedade e as administrações públicas quanto as empresas precisam buscar juntas oportunidade de, em grandes áreas, transformar uma nova São Paulo no lugar da continuidade do mesmo. Hoje isso representa só 5% das disponibilidades das novas construções”, explica.

Fonte: Exame