

ABRAINCC , 24 de outubro de 2023

Incorporadoras crescem com moradias populares e preparam entrada na Bolsa

Empresas ligadas ao Minha Casa, Minha Vida fizeram pedidos de registro na CVM e podem abrir capital em breve

Uma nova leva de incorporadoras especializadas no mercado de moradias populares - mais especificamente no Minha Casa, Minha Vida (MCMV) - está se preparando para ingressar na Bolsa. Emccamp, BRZ e Metrocasa fizeram pedidos de registro na categoria A da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Se autorizadas, elas poderão emitir qualquer tipo de valor mobiliário, incluindo ações.

O movimento é uma preparação para uma potencial abertura de capital (IPO, na sigla em inglês) assim que houver condições propícias para isso no mercado. A expectativa é que a janela de oportunidade se abra no ano que vem, quando a queda de juros incentivar investidores a buscar opções de maior retorno, como empresas e ações. Na visão dos bancos de investimento, as incorporadoras do MCMV largarão no pelotão da frente na corrida das IPOs.

O mercado imobiliário residencial e comercial já representa um dos maiores segmentos da Bolsa, com 28 empresas listadas. Cinco são centradas no programa habitacional: Cury, Direcional, Plano & Plano, MRV e Tenda. Dessas, três captaram recursos via ofertas subsequentes de ações (follow-on) na metade do ano.

Como tiveram demanda forte de investidores, a avaliação dos bancos é de que há apetite por este tipo de papel, o que encoraja novos nomes a tentar abrir o capital. Na Direcional e na MRV, a demanda chegou a ser cinco vezes maior que a oferta de ações.

Para as candidatas a novas entrantes na Bolsa, o objetivo é atrair recursos para fomentar o crescimento dos negócios. O apetite foi reforçado após o governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva turbinar o MCMV por meio de elevação de subsídios, redução de juros, subida no limite de preços e ampliação de prazos de pagamento, entre outras medidas que aumentaram o poder de compra de imóveis.

“A bola da vez está com as incorporadoras do segmento econômico. Todas estão crescendo, com recorde de vendas, melhora das margens e dos resultados. E nós também”, disse o vice-presidente da BRZ, Marcos Dutra, em entrevista ao Estadão/Broadcast.

A BRZ foi fundada em 2010, em Belo Horizonte, e é controlada pelas irmãs Mariana e Eduarda Tolentino. A última é também a presidente executiva. A incorporadora vem crescendo nas cidades do interior de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro.

De janeiro a setembro deste ano, a BRZ vendeu 3,5 mil apartamentos, no valor de R\$ 771 milhões. Já os lançamentos somaram 4,2 mil unidades, avaliados em R\$ 1,1 bilhão. Para 2024, a meta é ampliar os lançamentos e as vendas para algo próximo de R\$ 1,5 bilhão, com faturamento na ordem de R\$ 1,3 bilhão.

A BRZ já tentou abrir o capital em 2020, mas teve de recuar após a chegada da pandemia. Agora, quer acessar a Bolsa para atrair recursos e ampliar os lançamentos. “O IPO será para crescimento, não para pagar dívida, nem remunerar os atuais sócios”, ressalta o vice-presidente.

A Emccamp já começou a trabalhar também para concretizar sua oferta inicial de ações em futuro próximo, após duas tentativas que não vingaram, em 2013 e 2020. A incorporadora foi fundada em 1997, em Belo Horizonte, e atua nas capitais e regiões metropolitanas em Minas, São Paulo e Rio. A empresa é comandada pelos irmãos Regis e Eduardo Campos, que estão passando o bastão para os filhos. A futura abertura de capital será uma forma de perenizar a companhia, garantir o profissionalismo da governança e reforçar o caixa para crescimento.

“Temos participado de eventos de bancos e conversado com mais de 60 fundos em ‘non deal roadshows’ (reuniões sem fim de fechar investimentos). Todos têm apreço pela companhia e pelo segmento”, relata o diretor financeiro e de relações com investidores da Emccamp, André Avelar. “Temos certeza de que existe espaço para novas companhias do gênero na Bolsa. São poucas neste segmento popular, e existe a perspectiva de crescimento das operações para fazer frente ao déficit habitacional.”

Em sua avaliação, as melhoras nas condições do MCMV aumentaram a visão positiva sobre o setor. “Muitas famílias tiveram acesso ao programa. Isso aumenta a velocidade de vendas, gera mais liquidez e mais caixa”, diz Avelar. Neste ano, a Emccamp chegou a R\$ 734 milhões em lançamentos e R\$ 893 milhões em vendas líquidas. Para o biênio de 2024 e 2025, a previsão é de girar em torno de R\$ 1,5 bilhão anual em lançamentos, vendas e receita líquida.

Outra potencial candidata a ingressar na Bolsa é a Metrocasa, incorporadora paulistana que pertence aos sócios André Aragão (ex-Tenda), Cláudio Lima (ex-Re/Max e WTorre) e Marcus Custódio (ex-Cyrela e Toledo Ferrari). O foco da empresa são apartamentos de até dois quartos em áreas próximas do metrô, em São Paulo. Procurada, a empresa preferiu não dar entrevista. Seus números operacionais não são públicos.

Tem mais

A Pacaembu e a Patrimar também são apontadas por bancos de investimentos como potenciais candidatas a uma IPO. A Pacaembu é especialista na construção de casas populares no interior. Já a Patrimar atua no médio-alto e alto padrão, além de deter uma empresa com foco no MCMV, a Novolar.

Ambas já tentaram ir para a Bolsa, mas também não engrenaram. Quando os juros caíram para 2%, muitas construtoras tentaram fazer IPO, na expectativa do crescimento das vendas por conta do financiamento mais fácil. O plano mais ambicioso era da construtora Kallas, que pretendia levantar R\$ 2 bilhões no começo de 2020, mas, como suas concorrentes, acabou desistindo.

Os dados da CVM mostram que, entre 2020 e 2021, quase 20 construtoras ou incorporadoras desistiram de fazer IPO, por causa da rápida piora do mercado com a chegada da pandemia. Na Faria Lima, banqueiros apostam que alguns destes nomes já ficaram mais preparados e devem retomar os planos.

Fonte: Estadão