

Conbral reduz risco e lucro em ^{DT}Águas Claras

Marina Oliveira
de Brasília

A Conbral, construtora e incorporadora, descobriu uma maneira segura de investir em Águas Claras. A empresa acaba de entregar nove projeções com 216 unidades no local, todas vendidas. Destas, oito obtiveram financiamento da Caixa Econômica Federal ou do Banco de Brasília (BRB).

A solução é simples. As cooperativas contratam a empresa para executar a obra e também conseguir o financiamento. Embora a Caixa e outras instituições emprestem o dinheiro diretamente aos futuros proprietários, a análise de risco do crédito é feita com base no cadastro da Conbral, viabilizando o financiamento.

Outra exigência feita pelo banco: 60% dos apartamentos precisam ter dono, antes mesmo de se colocar o primeiro tijolo. A empresa se oferece para bancar os 40% restantes, que passam para sua

propriedade. Segundo o diretor técnico da Conbral e um dos sócios, Paulo Muniz, para cada contrato de R\$ 15 milhões, o investimento chega a R\$ 6,3 milhões.

A transação reduz o risco do empreendimento e traz um lucro adicional a uma empreitada simples. Como a obra pertence a cooperativas habitacionais, a construção sai a preço de custo, entre 30% e 40% abaixo de uma incorporação convencional. Mas os apartamentos pertencentes à Conbral são comercializados para o grande público, quando entram em fase de acabamento, pelo valor do mercado. Um apartamento de três quartos, com área entre 130 m² e 180 m², varia entre R\$ 100 mil e R\$ 150 mil.

"Sempre acreditamos em Águas Claras e tínhamos de encontrar uma maneira de tornar esses empreendimentos viáveis", justifica Paulo Muniz. O negócio deu tão certo que a Conbral tem mais cinco prédios em

construção na cidade, além de 382 unidades de apartamento a serem iniciadas ainda este ano.

Para se ter uma idéia da importância dessas transações - mistura de incorporação e obra por empreitada - para a empresa, das 18 projeções em execução pela Conbral, sete localizam-se em Águas Claras e trabalham nesses moldes. As demais, fazem parte do Fundo de Investimentos Imobiliários da Superquadra 311 Norte, ou Quadra Parque, como é mais conhecida, em parceria com a Paulo Octavio Investimentos e o Fundo dos Funcionários da Caixa Econômica Federal (Funcef).

Conservador

Com patrimônio líquido de R\$ 6,346 milhões, a empresa encontra-se em processo de expansão. Em 1996, os irmãos Muniz (Enius e Paulo), donos da Conbral, resolveram ficar um ano e meio sem nenhuma construção.

"O mercado estava muito retraído e mesmo tendo terrenos em estoque, avaliamos que o risco de financiamento direto ao consumidor seria alto demais", lembra o diretor técnico.

Pouco tempo antes, a empresa chegou a manter 1500 funcionários. Hoje, a Conbral possui 750 empregados, 60 na parte administrativa. Para este ano, a empresa prevê a construção de uma projeção na 212 Norte, em parceria com a Universidade de Brasília, com 96 unidades de dois quartos.

Fora do Distrito Federal, está em andamento a obra de um condomínio fechado em Manaus, com 12 prédios previstos. Destes, um foi entregue e o segundo começou o período de comercialização. Paulo Muniz adianta ainda que a Conbral possui terrenos em São José dos Campos (SP) e tem interesse de adquirir projeções na capital paulista para incorporá-las no futuro próximo.