

Do papel para o monitor

Programas que simulam custos e êxito de empreendimentos se proliferam no mercado

Por Antonio Rogério Cazzali



Com a forte expansão do mercado imobiliário brasileiro nos últimos anos, as variáveis do sucesso ou do fracasso de um projeto aumentaram significativamente, no mesmo compasso da evolução tecnológica, da exigência do consumidor e da necessidade de se ampliar o leque de opções ligadas à moradia. Agora quase não há espaço para erros na concepção de um empreendimento. A simples experiência de um profissional na área deixou de ser o único instrumento de análise. Hoje existem ferramentas importantes na hora de preparar um projeto, adquirir um terreno, escolher o melhor empreendimento para determinada região. Dessa forma, os softwares específicos para o mercado imobiliário tornaram-se trunfos nas mãos de construtoras, incorporadoras e empresas do ramo.

Segundo o professor titular da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli-USP), João Rocha Lima Jr., que é também coordenador do Núcleo de Real Estate e diretor da empresa Unitas Consultoria, os programas específicos para o setor oferecem modelos de análise para validação de investimentos em empreendimentos imobiliários. Um programa será mais eficiente à medida que for capaz de fazer um estudo de qualidade, produzindo indicadores que reflitam as necessidades de investimento e financiamento de uma companhia.

De acordo com o professor, esses softwares modernos projetam

resultados e, principalmente, os riscos de investimento. “No campo de pesquisa, os programas podem apontar as possibilidades de perda na concepção de determinado local ou na escolha equivocada do modelo da obra a ser erguida, assim como o aumento da base de investimento. “Se há risco de isso acontecer, a empresa precisa se preparar para a eventualidade. Ainda nessa linha, se o programa apontar riscos de se diminuir a renda com determinada empreitada, ou mesmo de perder capital, o usuário já sabe de antemão que deve criar estratégias de gestão capazes de reduzir tais impactos.”

Apesar de o programa trabalhar com a alimentação de várias informações inseridas nele pela empresa, o elemento humano ainda é fundamental. “Caso a empresa não enxergue maneiras de reduzir esse revés apontado pelo software, ela tem duas alternativas: ‘mergulha’ na incerteza ou descarta tal investimento.” De qualquer forma, será uma decisão humana, a partir de dados apurados por um programa de computador. “Modelos de análise não decidem, somente manipulam dados. Admitindo-se que não exista erro de manipulação dentro de um modelo, o resultado será fruto da qualidade das informações imputadas”, reforça o professor.

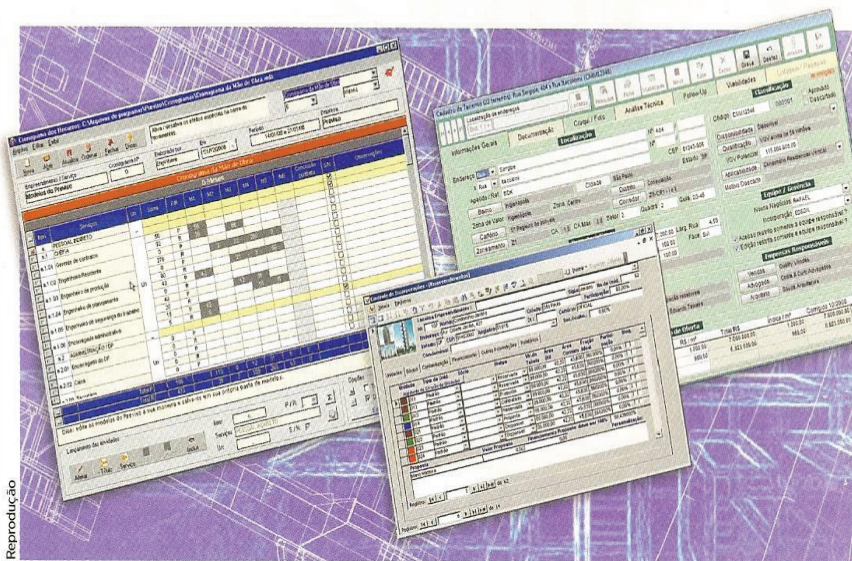
O diretor executivo da BDK Solutions, de São Paulo, uma das fabricantes de softwares, Eli Wolf explica que esses programas funcionam da seguinte forma: o usuário

insere nos diversos campos as variáveis de um estudo financeiro do empreendimento. A partir daí, o programa apresenta os resultados, os quais aparecem na tela na forma de indicadores, gráficos e fluxos de caixa. Ele funciona como um simulador de cenários com o qual a companhia, ou mesmo o profissional autônomo, pode avaliar e acompanhar diferentes projeções para seu negócio. “É como se você tivesse um retrato no futuro de seu empreendimento, dentro de vários contextos diferentes”, relata o executivo.

Segundo ele, as variáveis podem ser ajustadas ao gosto do usuário, o que garante maior flexibilidade no momento da simulação. Entretanto, os principais dados são a forma de aquisição do terreno (compra, permuta e parcerias); modelos de produto e preço de venda; custo e ritmo da obra; aspectos macroeconômicos (juros, inflação, impostos); despesas comerciais (propaganda e comissões); velocidade de venda; condições de pagamento e estruturação financeira do negócio (financiamento à produção, ao comprador, securitização de recebíveis e capital de giro). As respostas saem em poucos minutos. De acordo com Wolf, a margem de erro dos cálculos depende do nível de risco que a empresa aceita correr.

Flexibilidade

O diretor da BDK ressalta que estes programas oferecem a vantagem de adaptação de cenários. Com a crise econômica norte-americana, no último trimestre de 2008, por exemplo, os parâmetros se tornaram mais conservadores. “As variáveis relativas aos aspectos macroeconômicos passaram a demandar um acompanhamento mais frequente e rigoroso.” Wolf explica que as simulações são feitas agora em maior volume a fim



A eficiência dos softwares depende da qualidade das informações imputadas

de pressionar as principais variáveis de custo e venda, o que dá mais segurança ao empreendedor.

O carro-chefe da BDK para o segmento imobiliário é o “Viabil”, que pode ser usado por incorporadoras, construtoras, fundos, bancos, consultorias de qualquer porte. “O Viabil possui um mecanismo de monitoramento que acompanha a evolução da obra e compara as informações de andamento com o que foi projetado. Isso permite que se faça correções de rota.” Wolf conta que o software é nacional, mas também tem sido usado por empresas de Angola, Peru e Portugal. “Nossa meta é termos uma versão em espanhol do Viabil, pois queremos expandi-lo internacionalmente a partir de 2010.”

A Editora Pini, de São Paulo, fundada em 1949, também possui seu software, o Versato Viabilidade, que faz estudos de viabilidade econômica de empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais. Com o custo de R\$ 2.340, o programa permite definir diferentes cenários: otimista, realista, pessimista ou outro criado pelo usuário. Faz ainda o cálculo automático da curva de execução de obras a partir da metragem total e

do número de pavimentos do empreendimento; cálculo automático de curva de vendas de acordo com o cenário determinado para o empreendimento; cadastro dos terrenos com fotos e suas características; criação de diversos estudos com vários projetos utilizando o mesmo terreno; tabelas de vendas dinâmicas conforme cada estudo; previsão das despesas por etapa do empreendimento. Pode ainda ser financiado por meio do cartão do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES).

Outra empresa do mercado é a Engwhere Orçamentos, de Minas Gerais, dona do Previso – Planejamento e Acompanhamento de Obras. O programa faz suas análises com base no confronto entre custo x faturamento previsto x faturamento realizado. É de fácil manipulação e, a exemplo do Viabil e do Versato Viabilidade, roda no Windows. Está disponível em duas versões: a profissional, com duas liberações de instalação e suporte vitalício e intransferível para um único usuário; e a empresa, com seis liberações para instalação e suporte vitalício, sem limite de usuários. O primeiro custa R\$ 320, e o segundo, R\$ 880. ■