

INSPIRAÇÃO PARA INOVAR

ÉPOCA

NEGÓCIOS

BUSCA

OK

Curtir

270 mil

Seguir

NEGÓCIOS

CLIQUE AQUI

HOMEINFORMAÇÃOINSPIRAÇÃOCARREIRABLOGSCOLUNASELEIÇÕESREVISTACAMINHOS PARA OFUTUROPRINCÍPIOS EDITORIAIS



TAMANHO DO TEXTO | A- | A+ | 27/10/2014 09h00 - POR ESTADÃO CONTEÚDO

JHSF MUDA O FOCO PARA LUCRAR COM ALUGUEL DE IMÓVEIS

EM VEZ DE COMPRAR TERRENOS PARA CONSTRUIR E REVENDER IMÓVEIS, A EMPRESA ESTÁ DESENVOLVENDO PROJETOS PARA LUCRAR COM RENDA

Tweetar

2

Curtir

6

Compartilhar

8+1

0

Share

7

ASSINE JÁ!

SHOPPING CIDADE JARDIM (FOTO: DIVULGAÇÃO)

Em meio aos altos e baixos do mercado imobiliário no país, uma das maiores empresas do setor decidiu dar uma guinada no seu modelo de negócios. Famosa por ter erguido o complexo de luxo Cidade Jardim na capital paulista, a JHSF trabalha com incorporação de edifícios de alto padrão desde a década de 80. Foi com esse perfil que ela abriu o capital na Bolsa em 2007 e deixou de ser uma sigla totalmente desconhecida no mercado.

Agora, ela tenta explicar aos investidores que deixou de fazer parte do clube das grandes incorporadoras para "viver de aluguel". Isso significa que, em vez de comprar terrenos para construir e revender imóveis, a empresa está desenvolvendo projetos para lucrar com renda. Nessa linha, a JHSF já tem shoppings, [uma participação no hotel Fasano](#) e está construindo um aeroporto executivo internacional - a receita virá de tarifas e da locação de hangares. O próximo passo será construir apartamentos residenciais para alugar em Nova York.

A decisão de direcionar a companhia ao aluguel foi tomada no fim de 2010. De lá para cá, a JHSF deu sequência aos seus projetos de incorporação, enquanto estruturava novos ativos para alugar. Neste ano, aconteceu a virada: a empresa passou a ter como principal negócio os ativos que geram "renda recorrente", ou seja, receitas com aluguel de imóveis e participações em vendas. Nos seis primeiros meses de 2014, 58% da geração de caixa da empresa veio do aluguel de ativos, superando pela primeira vez o peso da incorporação imobiliária, que gerou 37% do volume financeiro.

Com a mudança, a JHSF quer se proteger das incertezas do negócio de incorporação e garantir um fluxo de caixa previsível no longo prazo. "Quando a empresa conclui a incorporação de um empreendimento, ela volta para a estaca zero. Com o aluguel, as receitas são de longo prazo", explica o presidente da companhia, Eduardo Camara.

A ideia é que o peso do aluguel seja cada vez mais relevante no resultado da JHSF. No relatório financeiro do segundo trimestre, a empresa previu receitas anuais de R\$ 412,5 milhões com 15 projetos de renda em operação e desenvolvimento. Na lista estão, por exemplo, o outlet Catarina, inaugurado há uma semana em São Roque (SP), o projeto de expansão do shopping Cidade Jardim, em São Paulo, e a reforma e ampliação de um edifício residencial em Nova York, que terá apartamentos de 323 metros quadrados para alugar. A projeção ainda não considera a [operação do aeroporto que fará parte do complexo Catarina](#).

A JHSF não está estruturando projetos novos na área de incorporação. A companhia ainda tem terrenos que adquiriu no passado que devem receber lançamentos, mas ainda não há data definida para colocar os projetos no mercado. Um deles é a segunda fase do loteamento Fazenda Boa Vista, um condomínio residencial de luxo em Porto Feliz. O outro é o Reserva II, projeto para o entorno do shopping Cidade Jardim que inclui o lançamento de apartamentos residenciais de alto padrão.

"A empresa está se voltando completamente para a renda recorrente. A incorporação será um negócio pontual, para aproveitar oportunidades específicas", disse Camara.

Sozinha

O movimento da JHSF é, ao menos por enquanto, um caso isolado no mercado imobiliário brasileiro. Nenhuma das outras incorporadoras de capital aberto está construindo imóveis para alugar. O caminho escolhido pela maioria delas, diante do atual desaquecimento do mercado, foi pisar no freio e reduzir lançamentos.

Segundo o analista da Empiricus Research, Roberto Altenhofen, a JHSF é mais sensível que as demais incorporadoras ao desaquecimento do mercado imobiliário porque o resultado do braço de incorporação da empresa depende de projetos grandes e voltados para a alta renda. Diferentemente da família que compra o primeiro imóvel, o consumidor de imóveis de luxo não tem uma necessidade premente e costuma adiar a decisão de compra em momentos de incerteza.

Segundo Altenhofen, a única empresa de capital aberto que pode ser comparada à JHSF é a Multiplan. A administradora de shopping centers fez o caminho contrário, mas também mantém operações de renda e de incorporação imobiliária. A Multiplan tem na gestão de shoppings o seu carro chefe e lança alguns projetos de incorporação imobiliária pontualmente, principalmente, no entorno dos seus shoppings.

Boa parte do mercado, no entanto, ainda não percebeu a virada na estratégia da JHSF. Em reunião recente com um banco de investimentos, o presidente da companhia se surpreendeu ao perceber que os analistas ainda enxergavam a JHSF como incorporadora. "Ela não é uma incorporadora", corrigiu. "É uma desenvolvedora e administradora de ativos imobiliários."

As informações são do jornal O Estado de S. Paulo

OUQUE VOCÊ ACHOU? ☒ Adorei ☒ Aprendi algo ☒ Gostei ☒ Perdi meu tempo

SEJA O PRIMEIRO A COMENTAR

Escreva um comentário...

MARIO SERGIO CORTELLA

"Só um imbecil gostaria de fazer o que não curte"

GUSTAVO CERBASI

"Recém-casados não devem comprar imóvel"

ENTREVISTA

Drauzio Varella: 'O conforto é o seu inimigo'

LORRANA SCARPIONI

A brasileira que ganha dinheiro com tempo livre

GLOBALSHOPPING

CONFIRA OS PREÇOS E CONDIÇÕES IMPERDÍVEIS CITROËN	TAXA DE JUROS 0%			
CITROËN	TAXA 0%	C3 ORIGINE	C4 LOUNGE ORIGINE	AIRCROSS GLX
Consulte	Consulte	A PARTIR DE R\$ 40.990,00	A PARTIR DE R\$ 62.490,00	A PARTIR DE R\$ 55.190,00
THE BEAUTY BOX	OFERTAS CITROËN	VEÍCULOS	OFERTAS CITROËN	VEÍCULOS

ASSINE **GLOBO**.com.br

As melhores ofertas para você:

ÉPOCA

Assinatura mensal apenas **R\$ 29,90**

PEGN

Assinatura mensal apenas **R\$ 9,90**

GALILEU

Assinatura mensal apenas **R\$ 9,90**

AUTOESPORTE

Assinatura mensal apenas **R\$ 9,90**

CASA E JARDIM

Assinatura mensal apenas **R\$ 9,90**

INSPIRAÇÃO PARA INOVAR

ÉPOCA

NEGÓCIOS

Princípios Editoriais | Expediente | Revista | Assine

Outros Sites

INFORMAÇÃO

Ação

Visão

Dilemas

Resultados

INSPIRAÇÃO

Vida

Carreira

Empresa

BLOGS/COLUNAS

Coffee Break

Conexão CBN-EN

Enxuga aí

Estado & Cia

Família Empresária

Finanças de Bolso

Ideias e Inovação

Los Pantonos

Mundo Criativo

Prazo de Validade

Tecneira

REVISTA

Edição do Mês

Edições Anteriores

Assine

NAS REDES SOCIAIS

Facebook

Twitter

Google+

ESPECIAIS

Rio+20

IPO do Facebook

Olimpíada 2012

Época NEGÓCIOS 100

Época NEGÓCIOS 360°

SITES RELACIONADOS

Época

PEGN

G1

EDITORA GLOBO

Sobre nós | Assine | Anuncie | Cadastre-se | SAC

Copyright © 2014 - Editora Globo S/A