

**ISTOE**
Dinheiro

A incorporadora **You, Inc.**, especializada em apartamentos compactos, aproveitou a crise para comprar terrenos em bairros nobres e construir prédios cada vez mais altos

Luana MENEGETTI

Em dezembro do ano passado, quando o Banco Central anunciou o corte da taxa básica de juros (Selic) de 7,5% para 7%, a menor desde 1986, os telefones não paravam de tocar na sede da You, Inc, instalada na Vila Nova Conceição, bairro nobre da zona sul de São Paulo. "Eu nunca escutei o telefone tocar tantas vezes na empresa como naquele dia", diz Eduardo Muszkat, sócio e diretor-executivo da incorporadora, especializada em imóveis compactos, de 30 m² a 69 m², em áreas de fácil acesso a transportes, com ampla oferta de comércio e serviços. As projeções para o mercado imobiliário eram

muito boas, tanto para a venda de imóveis como para a aquisição de terrenos. Muszkat aproveitou a oportunidade e conseguiu adquirir boas áreas em regiões mais valorizadas da capital paulista. "Nesses endereços, os clientes chegam a quitar o valor na hora da compra", afirma o executivo. "Nos outros modelos, o financiamento chega a ser de 90%."

O primeiro lançamento, em junho, aconteceu no bairro de Perdizes e mescla apartamentos de dois dormitórios com studios, em um dos prédios mais altos a serem construídos na região, de 87 metros

Meu pequeno grande passo

COMPACTOS DE SUCESSO: o sócio, Eduardo Muszkat, comemora o bom desempenho da empresa no novo empreendimento em Perdizes (abaixo), o prédio mais alto da região



de altura. Até agora, a You, Inc estava presente em regiões menos nobres de São Paulo, como os bairros da Vila Formosa e Penha (Zona Leste) Casa Verde e Parada Inglesa (Zona Norte) e Jardim Marajoara (Zona Sul). A companhia planeja entregar três empreendimentos e fechar o ano com o valor geral de vendas de R\$ 600 milhões, um pequeno crescimento sobre os R\$ 550 milhões de 2017. Todos serão apartamentos pequenos, pensados para o público jovem, e cada vez mais altos. Com algumas diferenças, o mesmo formato é adotado por outras construtoras, como a Vitacon.

"Essa é uma tendência no mercado e com muito espaço ainda para ser ocupado", diz Paulo Porto, especialista em mercado imobiliário da Fundação Getúlio Vargas (FGV). "É um modelo muito resiliente à crise."

Criada em 2009 por Abrão Muszkat, um ex-sócio da Even que vendeu sua participação de 15% na construtora para apostar em um nicho de mercado, a You, Inc tem chamado a atenção tanto do setor imobiliário como dos investidores. Bancos de investimento estão trabalhando para estruturar a oferta pública inicial (IPO) de ações da empresa na bolsa de valores, assim que as condições de mercado voltarem a ficar menos nebulosas. "Estamos no momento certo, só estamos esperando o mercado voltar a reaquecer", afirma Eduardo Muszkat. "Nosso produto é equivalente a um Fiat Palio. Todo mundo que precisa de um carro consegue comprar." ■