

NOVIDADE

Franquias chegam ao mercado imobiliário do País

Já há várias franqueadoras, incluindo as internacionais, que prometem mudar a forma de negociar imóveis

Jennifer Gonzales

Cenário 1: o mercado imobiliário no Brasil vem ganhando impulso novamente com a recuperação da economia e a boa oferta de crédito. Cenário 2: a crise imobiliária nos Estados Unidos, que desencadeou o colapso financeiro global, permanece e está longe de chegar ao fim. A combinação dos dois fatores acima explica a chegada recente de imobiliárias internacionais sob o sistema de franquia no País (caso das americanas Re/Max e Century 21) e o surgimento de empresas nacionais, como a Pronto, pertencente à Lopes, e Brasil Brokers -, que se prepararam para disputar o setor, em franca recuperação.

“As oportunidades são grandes e esse modelo de negócios provou ser bem-sucedido nos 78 países nos quais a empresa atua”, diz o presidente da Re/Max Brasil, Renato Teixeira. Para reforçar sua tese, ele cita um número global da rede, que iniciou suas operações por aqui no mês passado: do conjunto de transações efetuadas pela companhia no mundo, 60% são feitas entre franqueados. Esse dado representa um diferencial importante em relação ao modelo clássico de franquias, no qual o relacionamento ocorre apenas entre franqueador e franqueado. “Neste sistema, os

franqueados estão conectados por meio de um banco de dados, o que potencializa o número de negócios”, diz Teixeira, que investiu, com mais três sócios, cerca de R\$10 milhões no licenciamento da marca por 20 anos.

COMISSÃO DIVIDIDA

Se uma imobiliária procura um apartamento para um cliente, por exemplo, e ela o encontra na carteira de outra franqueada, o negócio é realizado e a comissão dividida entre as duas empre-

O franqueado terá uma nova plataforma de geração de clientes

sas. “Dessa forma, o giro do imóvel é mais rápido e todos ganham com isso”, diz o coordenador administrativo Wilame Lima, da Century 21 Brasil. A franqueadora master, que começou a operar em julho de 2008, segue a política mundial da rede quanto à comissão dos corretores, que é de 50%. Os outros 50% ficam com a imobiliária e, do total da comissão, 5% a 7% são repassados à franqueadora na forma de royalties, mais 2% a 3% de fundo de publicidade.

“Essa proporção incentiva os corretores. Geralmente as

imobiliárias no Brasil acham que, por oferecer a infraestrutura, têm direito a uma participação maior na comissão”, diz Lima. “Mas vemos o corretor como uma empresa dentro da empresa, e o incentivamos a destinar 10% de seu lucro em anúncios, cartões postais de imóveis e open houses (abertura da casa a clientes por um dia com serviço de coffee break) para estimular as vendas.” Segundo o executivo, a divisão 50/50 deu tão certo que, na França, um de seus maiores mercados, oito em cada dez imóveis são negociados por meio da Century. “No Brasil, queremos conquistar 70% da fatia dos 20% a 30% das transações feitas por imobiliárias”, adianta Lima.

A Pronto, do grupo Lopes - que sempre trabalhou com lojas próprias -, também aposta em seu crescimento por meio do novo sistema. “A criação de franqueados é fundamental para multiplicar as vendas”, diz o diretor de Negócios, Lucas Pentead. “Queremos aproveitar a experiência de 25 anos da Lopes em um mercado ainda pouco profissional como o nosso, no qual mais de 50% das transações são feitas sem a intermediação de imobiliárias.” As novas empresas ou corretoras já existentes que terão a bandeira da Pronto irão passar por um trabalho de adaptação, incluindo



FACHADA DA PRONTO - Franquia é a nova aposta do grupo Lopes para multiplicar as vendas

AS PIONEIRAS

	Re/Max	Century 21	Pronto	Brasil Brokers
Início oper.	Abr./2009	Jul./2008	Fev./2009	Set./2009
Franqueados	3	13	0	0
Tx. de franquia	R\$ 25 mil	R\$ 30 a 60mil	R\$ 40 mil	R\$ 30 mil

de comunicação visual, como a fachada da imobiliária, para seguir o padrão da rede. Além da infraestrutura, que envolve treinamento da força de vendas e suporte tecnológico - essencial para controlar todo o processo de gestão -, a franqueadora introduziu uma assessoria jurídica para os franqueados. “É co-

mun corretores cuidarem dos documentos nas imobiliárias. Na Pronto, advogados ficarão a cargo da análise dos documentos envolvidos, assim como do fechamento dos negócios”, diz.

SELEÇÃO

Com início de suas operações em setembro, a mineira Brasil

Brokers também está em fase de seleção dos franqueados. “Até o primeiro trimestre de 2010 vamos inaugurar as primeiras imobiliárias sob esse sistema no Rio de Janeiro, São Paulo e Minas”, diz o vice-presidente comercial da empresa, Julio Pina. A franqueadora optou por trabalhar com todos os segmentos do mercado, dos imóveis mais econômicos aos de alto padrão. “E como já atuamos com as nossas lojas próprias, temos uma carteira de preços que vão de R\$ 70 mil a R\$ 9 milhões”, diz Pina. Os royalties pagos no primeiro ano são de R\$ 2 mil. ●

SUN HOUSE

5531-6180
5531-8491

Rua Gaivota, 1937 - Moema - sunhouseimoveis@uol.com.br

JARDIM EUROPA-NV
JTO AOS CLUBES-4 SUÍTES
820M² A. ÚTIL-7 GARAGENS
ALTO PADRÃO-IMPECÁVEL
Suntuoso Neoclássico, local nobre, 140m² de terraço, living com vários ambientes, home, escritório, closet, requinte em acabamento, lazer c/ raia, construtora renomada, ligue! - TEL. 5531-6180

V.N.CONCEIÇÃO-PÇA
370M² A. ÚTIL-TIJOLINHO
VISTA PARA VERDE-4VGS
ENSOLARADO-IMPERDÍVEL
Edifício moderno, 4 suítes amplas, salas espaçosas, varanda, requinte em acabamento, home theater, repleto de armários, copa, cozinha, segurança 24hs, confira! - TEL. 5531-6180

JD.EUROPA-NOVO
462M² A. ÚTIL-7GARAGENS
4SUÍTES-ALTO PADRÃO
R\$2.580.000-LUXUOSO
Arquitetura contemporânea, amplo living, 2 varandas, 3amb, lazer c/fitness, solarium, squash, spa c/ sauna seca e úmida, piscinas coberta e descoberta, lounge gourmet, sistema de automação - TEL. 5531-6180

JD.AMÉRICA-LINDO
330M² A. ÚTIL-4DORMS
ESTAC. P/ VISITAS-4VAGAS
R\$1.500.000-IMPECÁVEL
Edifício recuado, pé direito alto, vista panorâmica, escritório, 2 Q.E., banheiros modernizados, copa, lavabo, frentea, andar alto, vago, ligue hoje e confira essa oportunidade! - TEL. 5531-6180

IBIRAPUERA-330M²UT
COBERTURA-3SUÍTES
ABAXO DA AVALIAÇÃO-4VGS
R\$950.000-DECORADA
Lindo edifício, rua tranquila, jardim, piscina privativa, home, repleta de armários, ótimo acabamento, salas amplas, cozinha planejada, imóvel vago, confira ainda hoje! - TEL. 5531-6180

MOEMA-210M²A.ÚTIL
4DORMITÓRIOS(2SUÍTES)
3GARAGENS-FRENTE
R\$699.000-OPORTUNIDADE
Amplio living social com terraço, sala com lareira, cozinha ampla, suíte de empregada, lazer com playground, piscina, salão de festas, edifício com 13 anos, ligue e confira! - TEL. 5531-6180

MOEMA-OCASIÃO
4DORMITÓRIOS(3SUÍTES)
170M² A. ÚTIL-3VAGAS
R\$530.000-PRONTOP/MORAR
Apartamento lindo, living com lareira, terraço, cozinha clean, repleto de armários, lazer com piscina, condomínio baixo, oportunidade, venha conhecer, ligue! - TEL. 5531-6180

JD.AMÉRICA-COB
600M²A.ÚTIL-PRONTOP/MORAR
VARANDA C/ PISCINA-VISTA
LINDO-JTO AO PAULISTANO
Edifício procurado, recuado, amplas suítes, living amplo, terraço, sala de jantar, lindo jardim, piscina, melhor localização dos Jardins, agende sua visita hoje e confira! - TEL. 5531-8491

JD.AMÉRICA-NOVO
NEOCLÁSSICO-FRANCÊS-5VGS
402M²ÁREA ÚTIL-4 SUÍTES
PX. CLUBE-MAGNÍFICO
Indescriível, requinte em acabo, construtora renomada, varandão p/ mesas e poltronas, liv. p/ 5 amb, 2 closets, home-theater, arms Ornare, coz. Kitchens, ligue! - TEL. 5531-8491

HIGIENÓPOLIS-UNICO
R.FECHADA-265M²A.ÚTIL
VISTA FANTÁSTICA-4VAGAS
EXCLUSIVO-VARANDÃO
Melhor localização no bairro, lindo edifício moderno, 3 suítes repletas de armários, muito requinte em acabamentos, imóvel vago, lazer com sauna, piscina, fitness, confira! - TEL. 5531-8491

MOEMA-COBERTURA
450M²A.ÚTIL-4GARAGENS
R\$1.380.000-4DORMS(2STES)
TERRAÇO COM PISCINA
Edifício moderno, local tranquilo, ótima distribuição, churrasqueira, sl jantar, lareira, stes com closet, repleta de armários, cozinha planejada, ocasião, ligue hoje! - TEL. 5531-8491

MOEMA-NOVISSIMO
4DORMITÓRIOS(3SUÍTES)
NUNCA HABITADO-4VAGAS
R\$806.000- IMPERDÍVEL!
Arquitetura moderna, amplo living social, terraço amplo, fora da rota, super claro, lazer com salão de festas, piscina, play, salão de jogos, completo, ligue e agende sua visita! - TEL. 5531-8491

MOEMA-SUNTUOSO
3SUÍTES-4GARAGENS
R\$690.000-145M²A.ÚTIL
NOVO-ÚLTIMA UNIDADE
Arquitetura moderna, alto, magnífico living p/ 5 ambientes, 14m² de terraço, sljantar, elevador privativo, copa e coz. piscina, lavanderia, despensa, lazer c/ piscina climatizada, lindo! - TEL. 5531-8491

MOEMA-FORADAROTA
3DORMITÓRIOS(1SUÍTE)
130M² A. ÚTIL-2VAGAS
R\$480.000-OPORTUNIDADE
Prédio recuado, bela fachada, lazer, amplo living social para 2 ambientes, terraço, copa e cozinha, lavabo, ótima localização no bairro, ligue e agende sua visita! - TEL. 5531-8491

V.N.C-570M²A.ÚTIL
ED.GOLDEM COURT-6VAGAS
VISTA TOTAL Z1-JTO PARQUE
OPORTUNIDADE-LINDO
Localizado na melhor rua do bairro, sofisticação, alto padrão, andar alto, acabamento de luxo, home, 4 lindas suítes, segurança 24hs, excelente, ligue hoje e confira! - TEL. 5531-6180

VL. NOVA CONCEIÇÃO
ED.RHODES-380M²A.ÚTIL
4SUÍTES+4GARAGENS
R\$3.800.000-RARIDADE
Imponente edifício, alto padrão, rua tranquila, várias salas, todo avarandado, repleto de armários embutidos, escritório, aceita parcelamento, local nobre, confira hoje! - TEL. 5531-6180

MOEMA-JTO REPUBLICA
330M²ÁREA ÚTIL-NOVO
4SUÍTES-5VGS-VISTA
R\$1.990.000-NEOCLÁSSICO
Lindo apartamento, amplo living social c/ lareira, terraço, sl de almoço, sl de jantar, suíte master c/ closet ele/ele, 1 pr andar, acabamento primoroso, construtora renomada, único! - TEL. 5531-6180

V. NOVA CONCEIÇÃO
ED.WALK-238M²A.ÚTIL
4DORMS(2STES)-AND.ALTO
TRANSF. FINANCIAMENTO
Apto abaixo do preço, neoclássico, living com terraço gourmet, copa e cozinha, lavabo, excelente construção, muito procurado, excelente localização, lazer total, ligue! - TEL. 5531-6180

MOEMA PASSAROS
220M²A.ÚTIL-5GARAGENS
4DORMS(2STES)-FRENTE
R\$790.000-EXC.LOCAL
Excelente imóvel, próximo à República do Libano, amplo living c/ 3 ambientes, terraço, copa/ coz. enormes, piso de madeira, lazer com piscina, excelente estado, ligue hoje! - TEL. 5531-6180

HIGIENÓPOLIS-3VG
177M²A.TOTAL-R.BAHIA
3SUÍTES-1POR ANDAR
R\$670.000-OPORTUNIDADE
Excelente edifício, amplo jardim, vago, living para vários ambientes, home, terraços, lavabo, lazer com piscina, playground, salão de festas e salão de jogos, ligue! - TEL. 5531-6180

VL.MARIANA-3VGS
3DORMITÓRIOS(1SUÍTE)
TODO AVARANDADO-LAZER
R\$449.000-IMPECÁVEL
Apartamento com vista para o Parque, terraços, suíte com closet, lavabo, copa, cozinha, muito procurado, vale a pena visitar, ligue e agende sua visita! - TEL. 5531-6180

JD.EUROPA-LUXO
800M²A.ÚTIL-6GARAGENS
GOLDEN GATE-LINDENBERG
JTO PINHEIROS-AVARANDADO
Imponente, alto padrão, amplas salas, 4 suítes, closet, escritório, home, biblioteca, repleto de ótimos armários, fino acabamento, segurança 24hs, local nobre, ligue hoje! - TEL. 5531-8491

V.N.C-COBERTURA
520M²A.ÚTIL-JTO À PRAÇA
TIJOLINHO-FANTÁSTICA
IMPECÁVEL-R\$3.590.000
Lindo edifício, terraço c/ piscina, amplas salas, 4 suítes, 5 vagas, finos armários, vista cinematográfica, lazer com quadra tênis, segurança 24hs, play, piscina, fitness, ligue! - TEL. 5531-8491

J.AMÉRICA-LINDENBERG
P.GOMIDE/PAULISTANO
4DORMS(2STES)+3VGS
340M²A.ÚTIL-R\$1.900.000
Imponente, recuado, ajardinado, alto, terraço, excelente apto com living p/ vários ambientes, lavabo, sl jantar e aldar, armários embutidos, excelente localização, linda vista! - TEL. 5531-8491

MOEMA-LUXUOSO
290M²A.ÚTIL-4SUÍTES
JTO REPUBLICA LIBANO-5VGS
R\$1.290.000-SUNTUOSO
Edifício moderno, alto padrão, living maravilhoso, terraço gourmet, suítes amplas, acabamento de luxo, lazer completo, ligue e agende sua visita hoje mesmo! - TEL. 5531-84910

MOEMA-250M²UTEIS
4SUÍTES-OPORTUNIDADE
ED. MODERNO-4GARAGENS
R\$740.000-ÓTIMO NÉGOcio
Lindo apartamento, ótima distribuição, living com ambientes amplos, varandão, lindos armários, lazer com piscina, sala de ginástica, play, ligue ainda hoje e confira! - TEL. 5531-8491

MOEMA NOBRE-4VG
290²A.ÚTIL-ESCRITÓRIO
4DORMITÓRIOS(2SUÍTES)
R\$615.000-IMPERDÍVEL
Amplio living social com terraço, sala de jantar e sala de almoço, lavabo, decorado, repleto de armários embutidos, lazer completo, oportunidade! - TEL. 5531-8491

C.BELO-COBERTURA
122M² A. ÚTIL-NOVO
2STES C/ TERRAÇO-2VGS
R\$440.000-EXCELENTE
Oportunidade única, nunca habitado, living social, armários embutidos, suíte com closet, ótima localização, segurança, lazer completo, ligue ainda hoje e agende uma visita! - TEL. 5531-8491

V.N.CONCEIÇÃO-NOVO
520M²A.ÚTIL-NEOCLÁSSICO
4SUÍTES+ESCRITI+5VAGAS
R\$5.500.000-JTO PARQUE
Acabto luxo, avarandado, living p/ vários ambientes, sl jantar e almoço, sl íntima, ste master c/ closet, hidro, piscina aquecida, fitness, espaço gourmet, excelente preço, ligue! - TEL. 5531-6180

V.N.C-PÇAP.COUTINHO
340M²A.ÚTIL-4(2STES)
4VGS PARALELAS-Q.SQUASH
R\$2.980.000(PARCELADO 12X)
Apartamento com amplo living social p/ 4 ambientes, repleto de armários, terraço, sala de jantar e almoço, decorado, construtora renomada, seg. 24hs, ligue ainda hoje, único! - TEL. 5531-6180

J.EUROPA-280M²UT
3STES+4VG+ESTAC.VISITAS
VISTA CINEMATOGRÁFICA
R\$1.290.000-RUA FECHADA
Ótima localização, junto aos Clubes, andar alto, living amplo, lavabo, repleto de armários, planta quadrada, quadra de tênis, piscina, play, lazer decorado, face norte, 4 lindas suítes, em local nobre, repleto de armários, muito requinte, acabamento de armários embutidos, excelente localização, confira! - TEL. 5531-6180

C.BELO-215M²UTEIS
CONDOMÍNIO PROCURADO
4DORMS(3STES)+3VAGAS
R\$720.000-LAZER COMPLETO
Edifício de excelente padrão, muito bonito, terraço, sala de jantar, copa e cozinha planejada, suítes amplas, valor de condomínio baixo, imperdível, ligue e confira hoje! - TEL. 5531-6180

CAMPO BELO-VAGO
160M² A. ÚTIL-3VAGAS
3SUÍTES+ESCRITÓRIO
R\$580.000-IMPERDÍVEL
Lindo edifício, excelente localização no bairro, elevador panorâmico, living social com terraço, todo decorado, repleto de armários, copa, cozinha, lazer completo, ligue! - TEL. 5531-6180

CAMPO BELO-2VGS
3DORMITÓRIOS(1SUÍTE)
130M² A. ÚTIL-FRENTE
R\$400.000-OPORTUNIDADE
Apartamento amplo, living social com 2 ambientes, terraço, armários, banheiro social, cozinha ampla, área de serviço, Q.E., lazer completo, ligue e confira ainda hoje! - TEL. 5531-6180

V.NOVA CONCEIÇÃO
EDIFÍCIO RENATA-5VAGAS
356M²ÁREA ÚTIL-4SUÍTES
DECORADÍSSIMO-LINDO
Neoclássico, excelente localização, excelente construtora, único no prédio, venha ver hoje, e confira o anúncio, lazer completo, à 50m² do parque Ibirapuera, confira! - TEL. 5531-8491

ITAIM-440M²A.ÚTIL
COBERTURA-4SUÍTES
VISTA TOTAL P/ Z1-4VAGAS
R\$2.600.000-PX.CLUBES
Edifício moderno, todo avarandado, repleto de armários, lareira, amplo salão com piscina, terraço gourmet, amplo recuo, rua tranquila, boa localização, oportunidade única! - TEL. 5531-8491

JD.AMÉRICA-LUXO
360M² A. ÚTIL-4VAGAS
PRONTO P/ MORAR-VAGO
R\$1.600.000-IMPERDÍVEL
Edifício moderno, face norte, 4 lindas suítes, em local nobre, repleto de armários, muito requinte, acabamento de armários, lazer com playground, piscina, sl festas, ligue! - TEL. 5531-8491

PARAÍSO-270M²UT
4STES-PRONTO P/ MORAR!
PX.IBIRAPUERA-4VAGAS
R\$1.250.000-RENOMADO
Edifício seminovo, construtora de renome, finos armários, acabamento de luxo, amplas salas, cozinha planejada, depósito, lazer com piscina, play, sl festas, ligue hoje! - TEL. 5531-8491

V.N.C.-SEMINOVO
156M²A.ÚTIL-3GARAGENS
4DORMITÓRIOS(2SUÍTES)
R\$710.000-NEOCLÁSSICO
Lindo edifício, living amplo com terraço, repleto de bons armários, bem decorado, clean, cozinha com despensa, ensolarado, lazer c/ raia aquecida, oportunidade de morar bem! - TEL. 5531-8491

MOEMA PASSAROS
145M²A.ÚTIL-ÓTIMO PADRÃO
4SUÍTES+2GARAGENS
R\$550.000-OPORTUNIDADE
Apartamento completo, living social amplo, terraço, copa e cozinha, Q.E., lavabo, ótima localização no bairro, condomínio baixo, lazer completo, ligue ainda hoje, não perca! - TEL. 5531-8491