

14/06/2018 - 05:00

Deságio baixo pode atrapalhar leilão da Caixa

Por Sérgio Tauhata, Edna Simão, Andrea Jubé e Carla Araújo



Nelson Antônio de Souza, presidente da Caixa: abrir espaço para emprestar mais

A iniciativa da Caixa Econômica Federal de leiloar um estoque de 6 mil imóveis retomados foi bem recebida por investidores, mas o deságio oferecido pelo banco decepcionou o mercado e pode atrapalhar operação.

A instituição vai cobrar um preço mínimo de cerca de R\$ 1,2 bilhão pelos imóveis, o que representa um desconto de 30% em relação ao valor de avaliação das propriedades - que são majoritariamente residenciais.

"Não sabemos ainda se, nesse preço, a gente se interessaria", diz Ricardo Cardoso, presidente da Enforce, empresa de recuperação de créditos do BTG Pactual.

Segundo ele, a instituição tem recebido consultas de investidores interessados na operação, mas o deságio ficou aquém do esperado dada a complexidade da execução desses ativos.

A grande maioria dos imóveis foi retomada e está ocupada, o que exigirá do comprador estrutura para lidar com essa situação. "Quem comprar vai ter de ter a capacidade de fazer a imissão na posse, tirar as pessoas de forma organizada, ou seja, um estresse que vai vir junto com o imóvel", diz Cardoso.

Muitos mutuários têm litígio com a Caixa, que, de acordo com o edital, vai ressarcir o comprador no leilão caso a instituição seja derrotada nessas disputas.

Se a avaliação estiver 5% abaixo do valor de mercado, pode haver um ganho interessante junto com o deságio, afirma o presidente da Enforce. Dois terços dos imóveis oferecidos têm valor de mercado médio de R\$ 150 mil. Uma possibilidade é que o reaquecimento do mercado nos próximos anos possa ajudar numa valorização futura, o que melhoraria o retorno. No entanto, o executivo pondera que as avaliações da Caixa costumam ter arbitragem pequena.

A RBR, especializada em investimentos no setor imobiliário, pode se interessar pelo primeiro dos dois lotes oferecidos pela Caixa, afirma Caio Castro, sócio da gestora de recursos. No entanto, ele também se queixa do preço mínimo cobrado pelo banco.

De acordo com o gestor, a proposta da Caixa poderia ser melhor se não houvesse tanta diversificação geográfica nos lotes, que têm imóveis do Acre ao Rio Grande do Sul. O formato escolhido pelo banco estatal torna a execução mais complexa e, por isso, o prêmio deveria ser maior.

O edital prevê, para o primeiro lote, um preço mínimo de venda de R\$ 578,9 milhões e um valor de avaliação de R\$ 828,1 milhões. No lote dois, foram estipulados preço mínimo de R\$ 600,5 milhões e valor de avaliação de R\$ 865,7 milhões. Para os investidores, no entanto, a iniciativa do banco estatal de realizar o primeiro leilão de imóveis do país no atacado é positiva e deve estimular outras instituições financeiras a fazer o mesmo. "É um caminho que vai acontecer com imóveis de outros bancos", considera Castro.

Cardoso, da Enforce, afirma que o leilão reflete uma retomada tanto do sistema de financiamento imobiliário como um aumento expressivo dos estoques de propriedades dos bancos.

O vice-presidente de Logística e Operações da Caixa, Marcelo Prata, disse que quatro investidores já procuraram o banco em São Paulo em busca de informações sobre o leilão de imóveis no atacado. "Temos sido procurados por grandes investidores, como fundo de investimentos", diz.

Segundo Prata, críticas ao deságio fazem parte do jogo, mas o desconto é "uma questão comercial" e foi calculado com base em pesquisa de mercado.

O presidente da Caixa, Nelson Antônio de Souza, disse ao **Valor** que a operação vai ajudar a reduzir o ativo imobilizado e, com isso, abrir espaço para o banco emprestar mais. Atualmente, o estoque de imóveis retomados pela instituição é de 46 mil unidades. "Estamos testando várias maneiras [de vender imóveis], o que não pode é o banco ficar com um ativo imobilizado e que realmente cria problema de capital."