

11/11/2013 - 00:00

## Setor imobiliário atrai olhares de gestores de valor

Por



*(/sites/default/files/gn/13/11/foto11inv-301-valor-d2.jpg)Dantas, da Edge: correção dos contratos pela inflação torna São Carlos atrativa*

Atividades ligadas ao setor imobiliário destacam-se entre as ações com perspectiva de valorização segundo os chamados gestores de valor, adeptos da abordagem de investimento criada por Benjamin Graham e ampliada por Warren Buffett. Eles se reuniram na semana passada, no evento Value Investing Brasil, na Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Conhecidos pelo entendimento profundo das empresas em que investem, representantes de quatro gestoras - Edge, M Square, Apex Capital e Rio Bravo - apresentaram, cada um, as teses para duas empresas em que seus fundos investem. São Carlos, Eztec, Tecnisa e Unicasa formaram a frente ligada ao mercado imobiliário. Os gestores apontaram ainda oportunidades de valorização em Kroton, Cetip, Coelce e BRF.

"A parcela de crédito imobiliário sobre o PIB brasileiro comparada com outros países emergentes ainda é muito baixa", disse Paulo Weickert, sócio da Apex Capital, para quem Eztec e Tecnisa, com altas no ano de 19,96% e 11,54%, respectivamente, têm perspectiva de valorização. O apetite dos bancos por esse segmento de crédito, diz, é forte, dado o alto retorno e a fidelização do cliente. "É um setor que deve continuar crescendo no Brasil", completou.

Weickert considerou positivo o fato de Eztec ter focado sua atuação no cliente de média e alta renda de São Paulo, ao contrário de outras companhias do segmento listadas em bolsa que buscaram ampliar sua base.

No caso de Tecnisa, apesar da extensão para diferentes públicos e regiões, o preço da ação atrai a Apex. "A empresa também vem melhorando o retorno sobre patrimônio líquido trimestre após trimestre." O projeto do bairro Jardim das Perdizes, em São Paulo, reforça o potencial da empresa, segundo Weickert.

Bernardo Dantas, sócio da Edge Investimentos, indicou os papéis da São Carlos Empreendimentos, companhia que investe e administra imóveis comerciais e cujas ações caem 15,26% no ano. "O mercado está assustado com o crescimento da oferta de áreas de locação; mas, como a empresa faz gestão de ativos, vai conseguir navegar bem em um mercado difícil", disse Dantas. A correção dos contratos pela inflação e o investimento em um segmento novo, de shoppings de conveniência, também foram citados.

Rafael Alves Rodrigues, sócio da Rio Bravo Investimentos, defendeu o investimento nas ações da Unicasa, empresa de móveis planejados que tem a Dell Anno entre as marcas principais. O papel da companhia cai 43,07% em 2013. Hoje, cerca de 10% da empresa pertence aos fundos da gestora. O papel teve forte queda desde o IPO, realizado no começo do ano passado. "Montamos a posição achando que o mercado exagerou", disse Rodrigues, para quem a queda no preço do papel está ligada ao fato de a abertura de capital ter sido feita no pico de resultados da companhia.

Para o gestor da Rio Bravo, a Unicasa tem um negócio muito rentável, com forte crescimento nos últimos anos. O fato de as empresas receberem pelo produto antes de entregá-lo ao cliente exige do segmento organização, diz Rodrigues, assumindo que já houve problemas com a companhia, que tem buscado administrá-los.

A Rio Bravo tem participação no conselho de administração da Unicasa desde abril deste ano. "Esperamos uma recuperação forte de resultados para o ano que vem", afirma Rodrigues.

Para além dos limites do setor imobiliário, o gestor da Rio Bravo defendeu também a posição em Cetip. O mercado puniu recentemente as ações de Cetip, disse Rodrigues, pela possibilidade de entrada de novos competidores nos mercados em que a empresa atua, como a BM&FBovespa. A ação cai 1,19% no ano. "É muito difícil Cetip perder a vantagem competitiva", afirmou, apontando o custo de troca de um operador pelo outro.

A Rio Bravo tem hoje em seus fundos 2% do capital da Cetip, segundo Rodrigues. A gestora está se juntando a um grupo de acionistas para reivindicar um assento no conselho da companhia a partir do ano que vem.

**(LS)**