

DANIEL TEIXEIRA/GAZETA MERCANTIL



Nogueira diz que a agitação financeira internacional poderá impulsionar as vendas do Superimóvel, que já caminham em alta

INTERNET

Imóveis parados têm maior liquidez com leilão on-line

Para os adeptos da web, o sistema é prático, ágil, seguro e muito transparente

PEDRO SOUZA
SÃO PAULO

Imagine chegar em casa após um dia de trabalho, jantar, assistir alguns minutos de televisão, em seguida, sentar em frente à tela do computador, ler os e-mails e, por que não, dar lances em um leilão on-line de imóvel. Sim! Dar lances! O que parecia impossível para muitos, que consideram a internet um meio inseguro por ser virtual e não ter a presença física de um leiloeiro, para outros é prático, ágil e transparente. Rubens Krausz é investidor da área imobiliária. Ele já comprou quatro imóveis por meio do site de leilão on-line Superimóvel. "É muito interessante o mecanismo, e a transparência garante a credibilidade do leilão", ressalta.

Segundo o diretor do site, Gabriel Pupo Nogueira, a crise financeira internacional poderá impulsionar os negócios do Superimóvel, que já caminha em alta com um crescimento anual de 30%. "Nossa ferramenta é perfeita para que o vendedor tenha a li-

quidez de seus imóveis parados. Se a crise afetar o mercado da construção e imobiliário, pode haver uma maior retomada de imóveis, e nós oferecemos um meio para agilizar as vendas das locações", ressalta Nogueira, animado com a atual situação do sistema financeiro mundial.

Com uma conta de aproximadamente 800 cadastrados ativos, o Superimóvel leiloa imóveis residenciais, comerciais e industriais, galpões, terrenos, fazendas, entre outros. Como leiloeiro, a principal atividade do portal foi a venda de 99 terrenos e um loteamento do antigo Banco Santos. O valor total das vendas foi de R\$ 417 mil.

Porém, o diretor mantém a confiança na estabilidade econômica. Ele diz que a crise pode ser boa, mas a sua correção seria melhor ainda, pois deixaria os preços do mercado imobiliário melhores, e naturalmente o lucro seria maior.

As vendas no site têm valores mais baixos se comparados com o mercado. "Nós conseguimos oferecer produtos com preços entre 20% e 30% menores do que os da praça", afirma Nogueira. Krausz, que também é sócio-diretor da incorporadora ILA Cia., diz que os preços são "um verdadeiro atrativo do leilão on-line".

O Superimóvel existe há, aproximadamente, um ano. Os vendedores são bancos, securitizadoras, grandes empresas e consórcios de imóveis. "Difícilmente trabalhamos com vendedores pessoas físicas", diz Nogueira. Ele comenta que os trâmites com pessoas físicas são "bem mais complicados". "Como a maioria dos imóveis que leilamos estão sob regime de alienação fiduciária, cuja devolução do imóvel ao vendedor é rápida e depende apenas de processo extrajudicial, nós preferimos trabalhar com empresas", explica.

O vendedor não paga para colocar o imóvel em leilão. O comprador paga certa porcentagem sobre o valor do que é leilado, e essa fatia é destinada para o leiloeiro, no caso o portal. Os preços praticados no leilão on-line são definidos de acordo com o mercado. "Funciona como uma bolsa de valores, onde o vendedor estipula um preço inicial, e, conforme a demanda, o preço varia", diz Nogueira.

Operação

Para participar dos leilões, os compradores são cadastrados no site e seus dados são inspecionados pela equipe do Superimóvel.

"Eles só participam quando recebem a validação para dar lances, isso depois que confirmamos que seus nomes não estão 'sujos' na praça", diz Nogueira. A validação leva, em média, um dia.

As arrematações duram, normalmente, 30 dias. Durante esse período, os participantes podem efetuar lances o dia inteiro. Tudo é controlado por sistema informatizado, sem a mão do homem. "Isso dá mais credibilidade e segurança aos interessados", ressalta Nogueira. Os últimos três minutos são cruciais em cada leilão. O cronômetro é reiniciado a cada lance. A disputa pelo imóvel só é encerrada se não houver lances dentro dos últimos três minutos.

Depois de concluído o arremate, o vendedor e o comprador recebem um documento com todos os dados sobre o leilão para futuras auditorias. Para Krausz, o sistema de leilão on-line é para pessoas que têm experiências em leilões presenciais. Além disso, destaca que é necessário ter cuidado para não dar lances que transformem o valor do imóvel maior que os oferecidos no mercado. "Eu procuro sempre a ajuda de pessoas com um grande conhecimento na parte jurídica e comercial imobiliária", diz.