ESTADO DE SÃO PAULO
SÁBADO, 22 DE SETEMBRO DE 1990

Caixa Federal favorece empresário de Brasília

Construtora recebe financimento, apesar de casos de inadimplência em seu passado

TERESA CARDOSO

BRASÍLIA — A Plane Construções e Incorporações Ltda., de propriedade do empresário Eduardo Antônio Cardoso, conseguiu na Caixa Econômica Federal 100% de financiamento para a construção do Residencial Maison Bueno, um conjunto de 102 apartamentos de luxo, num terreno já hipotecado em Goiânia,

A Plane, cujo proprietário é amigo do presidente Fernando Collor, obteve Cr$ 370.477.376,21 de financiamento de capital de giro na regional da CEF em Goiás, apesar dos casos de inadimplência em seu passado.

Pela primeira vez, em Goias, a instituição concordou em financiar um empreendimento que está sendo erguido sobre um terreno já hipotecado em favor de terceiro. Assim, se a Plane Construições e Incorporações não concluir a obra, o terreno destinado às torres Maison Bueno não cobrirá as dívidas dela com a CEF, mas irá para a Irecil Engenharia, a quem o terreno está hipotecado em primeiro grau.

Funcionários da CEF estranham essa transação com uma empresa já comprometida com a instituição em Cr$ 1,5 bilhão, conforme atesta a documentação da Plane em poder da presidência da Caixa. O que levou a regional de Goiás a manifestar-se contrariamente ao financiamento do novo empreendimento foi, entre outros, o fato de a Plane ter constado, até março passado, do cadastro negativo da CEF por inadimplência com financiamentos da caisa para o empreendimento Privé Village Cardoso, em Anápolis (GO). Foi em consequência dessa obra que a Construtora Cardoso S/A, do mesmo empresário Eduardo Cardoso, entrou em crise em 1984, levando-o a constituir a Plane Construções e Incorporações.

No dia 15 de janeiro, ainda no governo José Sarney, a Plane pediu o financiamento à CEF em Goiás. A operação foi ratificada em 8 de março, com a exigência de que ela incluísse garantia suplementar para reduzir os riscos da instituição. Parecer assinado, em 8 de agosto, por José Lopes Coelho, superintendente regional da Caixa em Goiás, alertou para o fato de que a principal garantia oferecida por Eduardo Cardoso era uma hipoteca em segundo grau do terreno.

A empresa Irecil Engenharia, de propriedade de Omar Rassi, teve o cuidado de hipotecar a si mesma o terreno, antes de entregá-lo à Plane. Se a obra não for realizada, Omar Rassi terá seu terreno de volta. Se o projeto for executado, ele ganhará dez apartamentos como pagamento.

Quando contratou o financiamento para o Residencial Maison Bueno, Eduardo Cardoso ofereceu também garantia suplementar de uma hipoteca em primeiro grau de salas situadas em Brasília, e recebeu em março NCz 53.811.000,00 (correspondentes a 357.000 VRFs — Valor Referencial de Financiamento). Isso para uma obra cujo custo direto seria de 884.903,45 VRFs (Cr$ 686.720.473,00 a valores de hoje). Os dez apartamentos destinados a Omar Rassi, como pagamento do terreno, foram avaliados 116.159,57 VRFs (Cr$ 90.144.473,00 atuais), mas não financiados, ficando o custo das 92 unidades, objeto do financiamento, fixado em 768.743,88 VRFs (Cr$ 596.576.001,00). O valor venal total do empreendimento foi estabelecido em 1.158.377,oo VRFs (Cr$ 898.946.887,00 a valores de hoje). No mesmo parecer assinado por José Lopes Coelho está mencionada a pendência jurídica referente a dúvidas na forma de representação da Plane.

O parecer da Superintendência da CEF em Goiás foi incluído no processo em que se examinava o interesse de Eduardo Cardoso de ampliar seu capital de giro para 597.903,47 VRFs, correspondentes da Cr$ 370.477.376,21, quando o dinheiro foi liberado para o empresário no fim do mes passado. A pendência jurídica, conforme ressalvou o próprio superintendente no parecer, não impedia o andamento da operação capital de giro, desde que se sanasse a dúvida sobre a representação da empresa.

José Lopes Coelho chegou a admitir a natural diferença entre o capital anteriormente concedido à Plane (NCz$ 53.811.000,00) e o custo da obra, e explicava que a empresa desejava ratificar mais uma vez a operação, de modo que a CEF liberasse capital de giro suficiente para cobrir a diferença entre o custo direto e o valor financiado.

Subtraindo o valor do financiamento (357.000,00 VRFs) do custo direto da obra, excluídos os dez apartamentos da Irecil (768.743,88 VRFs), José Lopes Coelho chegou à conclusão de que era possível conceder à Plane apenas 411.743, 88 VRFs (Cr$ 319.529.721,00 em valores atuaiais) como suplementação de capital de giro, e não os 527.903,47 VRFs (Cr$ 409.674.208,00) desejados por Eduardo Cardoso.

Caurteloso, o superintendente da CEF em Goiás ressalvou também no parecer que a liberação desse dinheiro devia se apoiar numa ressalva: "A concordância da CEF de que a liquidação de parte dessa dívida terá que ocorrer de outra forma, que não através de desligamentos de unidades, insuficiente, conforme demonstramos, ou através de reavaliação dos imóveis à época, para permitir aumentar o valor do financiamento unitário, situação que só o comportamento do mercado até lá irá permitir analisar". Assim, a própria CEF reconhecia que os imóveis não garantiam a dívida, ficando a liquidação da operação condicionada ao comportamento do mercado.

Wis Wilson Pedrosa/AE

Placas na obra: divulgação de um negócio contestado

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

DE DIEJU/DEAPI 069/90 Brasília, 14 AGO 90

Assunto: Suplementação de Financiamento de Capital de Giro para Empresas do Ramo da Construção Civil - CN 104/89

Ref. : PLANE - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
OF DIAPI/GO 955/90, de 19 JUL 90

Ao
ADOPE

1 A empresa Plane - Construções e Incorporações Ltda, através do Ofício ADM 123/90, de 08 AGO 90, solicita um Financia

3.1 Observa-se uma significativa concentração de recursos na mesma empresa e nas mesmas linhas de crédito, o que, em nosso entendimento, não se recomenda, haja vista o aspecto gerencial das garantias.

4 Diante dos fatos aqui abordados, caso seja de interesse da CEF o acolhimento da proposta na forma apresentada pe

JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA
Chefe da DIEJU/MZ
Divisão de Empréstimo a Pessoa Jurídica

MARCUS DE CARVALHO MUSSA GAZE
Chefe do DEAPI
Departamento de Aplicações

O parecer técnico: contra a liberação dos recursos

Caso começou em janeiro

Esta é a cronologia das negociações entre o empresário Eduardo Cardoso e a Caixa Econômica Federal:

- Em janeiro, ainda no governo José Sarney, o empresário pediu financiamento de capital de giro para sua empresa Plane Construções e Incorporações construir o Residencial Maison Bueno — três torres com 102 apartamentos.
- Em 8 de março, ele recebeu Cr$ 53.811.000,00, embora tivesse em seu passado casos de inadimplência.
- Em 20 de março, Lafayete Coutinho foi nomeado presidente da Caixa.
- Em julho, Eduardo Cardoso pediu suplementação de capital de giro, com o objetivo de ampliar o financiamento para Cr$ 370.477.376,21
- Em 8 de agosto, o superintendente da Caixa em Goiás, José Lopes Coelho, assinou um parecer dizendo que só os apartamentos eram insuficientes para garantir o financiamento.
- Seis dias depois, os departamentos de Aplicações e de Empréstimos a Pessoa Jurídica alertavam à Caixa para a excessiva concentração de recursos numa mesma empresa. A Plane já tinha um comprometimento de Cr$ 6 bilhões com a Caixa.
- Em 14 de agosto, os diretores de Operações e Habitação e Hipoteca, apesar do parecer contrário da agência de origem, opinaram favoravelmente ao financiamento.
- No dia 15 de agosto, a direção da Caixa resolveu liberar os Cr$ 370.477.376,21 pedidos pela Plane. Eduardo Cardoso teve o dinheiro liberado no dia 27 de agosto. Seu lucro no empreendimento está calculado em Cr$ 212.226.414,00.