



Frances e o prédio da Asea Brown Boveri à venda: "Apesar da recessão, sempre há investidores"

## NINGUÉM SEGURA ESSA VOVÓ

A corretora Frances Herzog vende prédios industriais entre um quitute e outro que faz para os netos

**D**urante meses a fio, no ano passado, a Lada procurou uma área para alugar na região do ABC paulista a fim de instalar seus escritórios e receber os automóveis que estavam chegando da União Soviética. Em vão. Em São Bernardo do Campo, cidade considerada ideal pela empresa por sua proximidade com o porto de Santos, não havia nada que atendesse às suas exigências — um terreno de pelo menos 150 000 metros quadrados e um prédio de 10 000 metros quadrados. Com os Niva e Laika a caminho do Brasil, a situação era no mínimo preocupante. A Lada, então, foi salva pelo gongo. Ou melhor, por uma simpática e sorridente senhora de 61 anos, avó de quatro netos e quituteira de mão cheia. Exaltada pelos

amigos e conhecidos por seus bolos e tortas, o que Frances Margaret Herzog — americana de nascimento e naturalizada brasileira — ofereceu à empresa nada tinha que ver com doces e salgadinhos. Frances procurou Herbert Berger, o chefe da Lada no Brasil, em setembro, e apresentou-lhe como opção um imóvel localizado em Barueri, cerca de 50 quilômetros adiante da região pretendida. Em cinco dias, contudo, a vovó corretora convenceu Berger a fechar o negócio. "Atender a Lada foi uma questão de honra profissional", diz hoje Frances.

Segundo ela, havia uma legião de corretores competindo no negócio, e derrotá-los só ajudaria a dourar seu portfólio de realizações no ramo imobiliário, em que está desde 1986. Frances é dona da Herzog

Imobiliária, tocada por ela e pelo filho Eduardo, com a ajuda de mais três funcionários. Capaz de contemplar um galpão com o mesmo embevecimento com que ouve Brahms ou Mozart, seus compositores favoritos, Frances especializou-se em imóveis industriais. No ano passado — fraco, por sinal —, ela faturou 200 000 dólares em comissões e agora carrega em sua pasta a opção para a venda de uma fábrica desativada, pertencente à Asea Brown Boveri. Localizado em Itapevi, município próximo a Barueri, o imóvel está avaliado em 20 milhões de dólares.

**GARIMPAGEM** — Caso consiga fazer a venda, Frances, que cobra os 6% de praxe como comissão, vai engordar sua conta bancária em 1,2 milhão de dólares. Apesar da recessão, Frances acha que pode encontrar comprador até o final do ano. "Sempre há gente com dinheiro querendo uma boa opção para investir", afirma. Seus alvos principais para esse negócio serão os fundos

de pensão e as seguradoras. Também serão garimpados os 3 800 nomes de empresas do Brasil e do exterior cadastrados em seus arquivos. Todos eles receberão folhetos impressos em inglês e português.

O estilo de Frances, entretanto, tem seu ponto forte no contato pessoal. Viúva do industrial Max Herzog, fabricante das antigas bicicletas motorizadas Gullivette, Frances é casada hoje com William Cunningham, diretor da Spencer Stuart, uma das principais consultorias de *headhunting* de São Paulo. As relações sociais lhe permitem acesso a quem toma decisões nas empresas. "Falo diretamente com o presidente", gaba-se. No Brasil desde 1949, Frances só começou a pensar em negócios em 1968, após a morte do primeiro marido. Dona de casa inexperiente, acabou estudando Economia na PUC do Rio de Janeiro, cidade onde morou até 1984. Foi no McDonald's carioca, como gerente imobiliária — incumbida de procurar imóveis para a instalação de novas lojas da rede —, que começou a tomar gosto pelo ramo. Ao transferir-se para São Paulo, montou a Herzog para não ficar parada. "Se largar a imobiliária, ninguém vai me agüentar em casa", diz Frances. "Além disso, creio que o cérebro encolhe com a inatividade." ■