

Com juro em queda, imóvel volta a atrair

Para especialistas, baixa liquidez e riscos de alugar são as principais desvantagens dessa modalidade de investimento

Mercado cria novas opções, como fundos, prédios comerciais e hoteleiros, destinadas a quem deseja aplicar recursos em imóveis

DENYSE GODOY
DA REPORTAGEM LOCAL

A recente trajetória de queda da taxa básica de juros (Selic) e a expectativa que mude definitivamente, nos próximos anos, o nível no qual os juros brasileiros oscilam estão reacendendo o interesse pelo investimento em imóveis, tido nos últimos anos como a aplicação mais conservadora.

Antes da criação do Plano Real, em 1994, a inflação galopante explicava por que a classe média buscava proteger a maior parte das suas economias adquirindo casas, apartamentos e terrenos.

Com a estabilização da moeda, outros tipos de aplicação ganharam força, mas o investimento em imóveis para alugar nunca deixou de fazer parte da cultura nacional. Com retorno que varia de 0,5% a 1% do valor do bem por mês, segundo estimativas do setor, volta a parecer atraente na comparação com as demais categorias.

Os fundos DI renderam 0,87% no período de 30 dias até 2 de junho, de acordo com a Anbid (Associação Nacional dos Bancos de Investimento), enquanto os de renda fixa deram 1,08%. O ganho da poupança foi



Maacyr Lopes Junior/Folha Imagem

O engenheiro Patrick Matthias, que compra, reforma e revende imóveis com o objetivo de elevar o rendimento de suas economias

de 0,545% no mês passado.

Apesar desses números, muitos especialistas não consideram investir em imóveis uma boa ideia.

"Tem pouca liquidez —ou seja, é difícil e demorado se desfazer do ativo— e o proprietário fica muito ao sabor do movimento de oferta e demanda", diz Haroldo Vale Mota, professor da Fundação Dom Cabral.

"Um empreendimento de qualidade em local promissor até oferece boa rentabilidade. No entanto, logo surgem outros prédios ao redor e o retorno cai drasticamente. Fora os gastos

com a contratação de imobiliárias para ajudar na administração, os riscos que um inquilino desonesto oferece e as perdas sofridas nos tempos em que o imóvel está desalugado. É uma ilusão achar que essa é uma alternativa segura."

Novas possibilidades

Para quem resolveu diversificar a carteira de investimentos comprando imóveis, o mercado apresenta produtos mais sofisticados que têm como objetivo diminuir as desvantagens da modalidade.

Um deles é o fundo de inves-

timento imobiliário. Ainda pouco conhecido, esse tipo de fundo emprega os recursos dos cotistas na aquisição de empreendimentos residenciais ou comerciais, como shopping centers, que serão alugados. A vantagem é ter acesso a imóveis somente disponíveis a grandes investidores e tentar obter, dessa maneira, lucros maiores.

Mesmo sozinhas, as pessoas físicas podem buscar os imóveis comerciais. Nesse caso, procurando prédios menores, começa-se com capital de R\$ 200 mil a R\$ 300 mil. "Tendo empresas como inquilinos e

um bom contrato, o risco diminui bastante", afirma Guilherme Rossi, presidente da incorporadora GR Properties.

Do seu catálogo fazem parte galpões industriais e uma nova espécie de minicentro comercial aberto que reúne estabelecimentos de conveniência e serviços em bairros residenciais de São Paulo.

Também há novidades no segmento de veraneio. Comuns nos EUA e na Europa, os condo-hotéis estão chegando ao Brasil. Por tal modelo, o investidor adquire uma casa ou apartamento em zona turística, tem

direito de usufruir dele por um período determinado de dias durante o ano e, no restante do tempo, o imóvel é administrado como dependência de hotel por uma companhia do ramo.

O grupo português Pestana deve entregar neste mês, em Salvador, um empreendimento do gênero, com 98 apartamentos que custam entre R\$ 250 mil e R\$ 1,2 milhão. "Trata-se de uma maneira de investir em imóvel e turismo ao mesmo tempo", comenta Patrícia Judice de Araújo Esteves, diretora da imobiliária Judice & Araújo, que negocia unidades do edifício no Rio de Janeiro. "O proprietário recebe 50% da receita líquida de hospedagem do hotel distribuída de acordo com a área do apartamento, sendo que nos primeiros cinco anos o realizador garante um mínimo de 6% ao ano."

Já os mais ousados e capitalizados podem seguir o exemplo do engenheiro Patrick Matthias, 40. Há três anos, depois de reformar o seu próprio apartamento, ele recebeu uma proposta sedutora pelo imóvel e acabou vendendo-o. Surgiu daí a ideia de um negócio.

Matthias fez da aquisição, remodelação e revenda de imóveis residenciais para a classe alta a sua principal ocupação. Negociando um a cada três meses, o engenheiro comanda pessoalmente a equipe de pedreiros que realiza as melhorias nas residências. "Meu prazer é colocar a mão na massa", diz.