

Inacor de Brasília lança o sistema de apart-hospital para se capitalizar

por Eduardo Holland
de Brasília

Um apart-hotel no valorizado Lago Sul de Brasília, com preços de venda variando de 42 mil Unidades Reais de Valor (URV) a 63 mil URV. O rendimento estimado do aluguel é de um mínimo de 1.000 URV mensais. O prédio terá 55 unidades à venda e, antes mesmo do lançamento, já há 30 reservas. Mas este novo apart-hotel tem uma diferença fundamental em relação aos demais: não se destina a moradia, e sim a internação hospitalar. Afinal, ele está localizado no Inacor - Instituto do Coração -, novo e moderno hospital em fase de conclusão na capital federal.

A proposta do apart-hospital é simples. Os compradores, como em qualquer apart-hotel, entregam o imóvel para a administração. A estimativa de despesas é de 20% para taxa de administração, 20% de despesas de enfermagem e 10% de despesas hospitalares. Sobrariam, segundo as previsões de José Maurício Lobo, economista autor da ideia do apart-hospital, 50% líquidos para cada proprietário. De acordo com pesquisas feitas em hospitais particulares de Brasília, a renda bruta mensal gerada

por um apartamento de hospital fica entre 2.400 e 3.600 URV. Lobo afirma que "em uma perspectiva conservadora, podemos dizer que o comprador de cada unidade terá 1.000 URV mensais de rendimento, bem acima do que conseguiria em qualquer dos apart-hotéis de Brasília.

As condições de venda são facilitadas. Um apartamento de 20 metros quadrados de área útil, totalmente equipado (incluindo-se uma cama computadorizada, importada), custa 42,5 mil URV. A entrada é de 10,6 mil URV, com 15 parcelas mensais de 990 URV. Há ainda quatro parcelas intermediárias de 4,2 mil URV. Como o hospital deverá estar totalmente operacional em seis meses, Lobo considera que as prestações começarão a ser amortizadas pelos rendimentos. O comprador dos apartamentos terá direito a internação a qualquer momento, para ele ou para quem bem entender. "Se ele resolver internar a mulher, filhos, parentes ou amigos, o problema não é nosso. Nós só temos que dar a melhor assistência médica possível", comenta Lobo.

O proprietário de um apartamento, ao se internar, terá que pagar as diárias normais. Mas este va-

lor, dividido em até quatro parcelas, será abatido dos seus rendimentos mensais. Pelos cálculos da direção do Inacor, um mês de internação corresponderia a um mês de rendimentos mensais. Assim, se o proprietário desejar, poderá simplesmente não receber durante um mês, ou abater quatro parcelas mensais. Além disso, a compra de uma unidade corresponde a um Plano de Saúde próprio do hospital, que garante todas as consultas com base na tabela da Associação Médica Brasileira, o que corresponde, em média, a 30% dos preços do mercado.

O diretor do hospital, Radi Macruz, confirma que o Inacor terá "padrão de excelência, com a escolha dos melhores médicos de Brasília, nos campos cardiovascular, de nefrologia e de gastroenterologia". O Inacor já firmou convênios com a Unicamp. Suas quatro salas de cirurgias e UTI estarão capacitadas até a fazer

transplantes. Todo o equipamento médico é de última geração.

O custo total do hospital é orçado em US\$ 14 milhões. A venda dos apartamentos deverá render 3,5 milhões de URV. Lobo explica que, após a decisão de fazer a venda dos apartamentos, "foi viabilizado um amplo esquema de financiamento, que inclui 1,5 milhão de URV do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), 4,5 milhões de URV em leasing e US\$ 4 milhões de recursos próprios.

Lobo acredita que a fórmula de venda, no todo ou em parte de hospitais no País, poderá viabilizar a ampliação do atendimento médico. "Não vejo por que um hospital público não possa ter uma ala vendida sob a forma de apart-hospital. Esta ala permitiria captar recursos para a parte de atendimento gratuito, com benefícios para todos", comentou.