

# Aplicar em imóveis continua sendo boa alternativa, dizem especialistas

*Os comerciais, afirmam, são os mais indicados, por causa da legislação mais simples para locação*

ANA CLÁUDIA CRUZ

**O**s conjuntos comerciais são atualmente a melhor opção para quem quer investir em imóveis com o objetivo de obter uma renda mensal. De acordo com empresários do setor imobiliário e consultores na área de investimento pessoal, dois fatores favorecem esse tipo de empreendimento: a legislação, que na locação comercial é mais simples, e a grande procura por escritórios de alto padrão existente em São Paulo.

“Apesar da recessão prevista, o Brasil continua chamando a atenção dos investidores externos, que vão precisar de escritórios para se instalar”, afirma o gerente-geral de Marketing da construtora e incorporadora Cyrela, Rogério Santos. Segundo ele, mesmo que as empresas decidam desacelerar investimentos, vão manter planos de se instalar na cidade. “A crise poderá diminuir a quantidade de recursos que serão investidos no País, mas continuará havendo investimento, o que significa necessidade de escritórios.”

A maior parte dos pequenos investidores, porém, tem dado preferência aos flats. “Dentro de dois anos deverá haver uma grande oferta de apartamentos desse tipo em São Paulo, com a conclusão das obras dos edifícios lançados desde 96, e a tendência é de a rentabilidade diminuir”, explica o sócio e diretor-executivo da Engineering S.A. Serviços Técnicos, Tomás Nioac de Salles. Segundo ele, os flats projetados com cara de hotel têm melhores chances.

O interesse do pequeno e do médio investidor pelo setor imobiliário também é percebido pelos consultores de investimento. O orientador em finanças pessoais da Forex Services, Eduardo Battiston, afirma que a crise das bolsas provocou aumento de consultas a respeito do investimento em imóvel. “Toda vez que há uma crise no mercado financeiro há um movimento das pessoas no sentido de querer mais segurança, buscando o que chamamos de formas mais primitivas de reserva de valor, como dólar, ouro e imóvel”, explica.

O diretor da Lopes Consultoria de Imóveis Marcos Lopes afirma que tem havido maior procura por flats, escritórios e até casas e apartamentos, por causa da crise das bolsas. “O investidor e o poupador estão buscando no setor uma proteção contra as oscilações do mercado financeiro”, afirma, explicando que até quem vinha programando a compra da casa própria decidiu antecipar o negócio.

“O imóvel é uma posição mais conservadora, mas temos percebido que o investidor está nos procurando para tentar diversificar sua carteira de aplicação”, reforça o diretor-superintendente da Fernandez Mera, José Roberto Dalcon.

Outros empresários do setor defendem o imóvel do ponto de vista do patrimônio. “Na hora em que acontecem turbulências do outro lado do mundo, o patrimônio pessoal não é abalado quando se tem imóvel”, afirma o vice-presidente da Coelho da Fonseca, Sérgio Vieira. “Diferente do que pode acontecer se a pessoa

tem seus recursos apenas em papéis, que podem virar pó de um hora para outra.”

**Desvantagens** – Apesar disso, os analistas na área de investimentos não recomendam a aplicação em imóveis no momento. Segundo Battiston, da Forex, há duas formas de ganhar dinheiro com imóveis: fazendo especulação ou pensando em obter renda.

Na primeira opção, é possível ganhar dinheiro comprando barato e vendendo caro. “Mas o mercado imobiliário cresceu muito nos últimos 30 anos e a especulação virou negócio para grandes investidores, gente com disponibilidade de aplicar acima de R\$ 2 milhões”, afirma.

Para a segunda opção, Battiston faz restrições. Segundo ele, toda vez que se analisa um investimento é preciso considerar liquidez, segurança e rentabilidade. “No primeiro item o imóvel é nota zero, porque não dá para vender um

bem de um dia para o outro e num momento no qual a economia muda rapidamente é ruim estar imobilizado”, informa.

Em relação à segurança, Battiston lembra que o valor do imóvel, ao longo do tempo, se acaba depreciando. E faz restrições também ao item rentabilidade. “O valor que se obtém com a locação de um flat ou um escritório chega a 1% ao mês, sobre o valor do bem, mas temos de considerar que o proprietário vai ter de pagar imposto sobre esse rendimento, gastar para encontrar inquilinos, sem contar os gastos com manutenção.”

**L**IQUIDEZ  
CONTINUA NÃO  
SENDO O FORTE  
DO SETOR