

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

Os 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 poupadão 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.

LIQUIDEZ
CONTINUA NÃO
SENDO O FORTE
DO SETOR

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."