



IMÓVEIS - UNIDADES HOTELEIRAS ADMINISTRADAS POR REDES VINCULADAS A BANDEIRAS INTERNACIONAIS E APLICAÇÕES EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS COMEÇAM A ATRAIR A ATENÇÃO DOS INVESTIDORES, POIS OFERECEM A VANTAGEM DE CONTAR COM GESTÃO PROFISSIONAL

Investimento lucrativo

Experiente comprador de unidades hoteleiras, o engenheiro civil Manoel Luiz Azeredo explica que, normalmente, esse tipo de investimento nem sempre dá retorno imediato. "Depois de terminada a obra, leva em média mais um ano para obter resultados", diz, acrescentando que esse é o tempo de maturação do empreendimento. "Salvo caso atípico, o rateio dos lucros é sempre acima do meio por cento", revela. O engenheiro de 50 anos conta que já comprou duas unidades hoteleiras em Macaé e Itaboraí – da cadeia Supreme, da NEP – e hoje pretende investir no Grand Midas Convention, residencial com serviço, a ser lançado na primeira quinzena de dezembro pela Imobiliária Calçada.

O empreendimento, que será administrado pela Protel, terá 288 unidades de quarto e sala divididas em 16 pavimentos. "O preço desse é um pouco mais salgado, mas ele tem a vantagem de ficar próximo ao Riocentro, onde não há nada desse tipo, o que significa mais regularidade na taxa de ocupação e na distribuição de rendimentos", ensina. João Paulo Matos, presidente da construtora Calçada, garante, no entanto, que esse tipo de investimento vem garantindo 6% ao ano de ganho real.

Investidor aplicado, Manoel Luiz estuda também a compra de papéis do Fundo Imobiliário que o Banco do Brasil está lançando neste fim de ano. "Esses papéis estão rendendo 0,71% ao mês, isento de Imposto de Renda". O IR só incide quando o investidor se desfaz deles e, mesmo assim, apenas sobre a valorização das cotas. "São papéis garantidos, pois estão lastreados nos imóveis do BB que estão alugados", afirma Manoel.

Aposta nos Fundos - Luiz Rimes, executivo da João Fortes Engenharia, que está lançando a segunda fase do empreendimento Fusion Work & Life, em Itaguaí, está convicto de que investir nos papéis dos fundos de investimentos imobiliários é um tipo de negócio que não tem como dar errado, principalmente em cidades que estão sediando complexos petroquímicos, siderúrgicos, petrolíferos e portos. "Itaguaí, Maricá, Campos, Macaé e Itaboraí estão tendo um desenvolvimento extraordinário. É impossível não dar certo um investimento mensal de R\$ 400 a R\$ 500 para comprar um imóvel em uma cidade sem moradia, no caso Itaguaí, que vai duplicar o número de trabalhadores fixos e ampliar em 40% o número de habitantes".

CRÉDITO FARTO EM CONDIÇÕES FACILITADAS

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Linha	Enquadramento	Valor de financiamento	Prazo de amortização	Taxa de juros nominal	Cota máxima de financiamento
Carta de Crédito SBPE/SFH	Aquisição de imóvel novo ou usado até R\$ 500 mil	Até R\$ 450 mil	Até 420 meses	de 7,53% a 8,51% de acordo com o relacionamento e forma de pagamento	90% do valor do imóvel (de acordo com a capacidade de pagamento do cliente)
Carta de Crédito SBPE/Fora do SFH	Aquisição de imóvel novo ou usado acima R\$ 500 mil	Sem máximo, atrelado à capacidade de pagamento do cliente	Até 420 meses	de 8,55% a 9,47% de acordo com o relacionamento e forma de pagamento	90% do valor do imóvel (de acordo com a capacidade de pagamento do cliente)
Carta de Crédito FGTS*	Aquisição de imóvel novo ou usado até R\$ 190 mil (Renda Familiar até R\$ 5.400,00)	Até 100% (para 240 meses) 90% (para 300 meses) 80% (para 360 meses)	Até 300 meses (Renda até R\$ 3.275,00) 360 meses (Renda até R\$ 5.400,00)	5% para renda até R\$ 2.455,00 6% para renda até R\$ 3.275,00 7,66% para renda até R\$ 5.400,00	Até 100% (de acordo com a capacidade de pagamento do cliente)
Carta de Crédito FGTS - Pró Cotista**	Aquisição de imóvel novo ou usado até R\$ 500 mil	Até R\$ 450 mil	360 meses	8,66%	80% para imóvel usado e 85% para imóvel novo

* Pode ser concedido redutor de 0,5% para cotista do FGTS

** Somente para clientes com conta ativa no FGTS ou com, pelo menos, 10% do valor do imóvel de saldo na conta vinculada do FGTS

BANCO DO BRASIL

Linha	Enquadramento	Valor de financiamento	Prazo de amortização	Taxa de juros anual	Cota máxima de financiamento
BB Crédito Imobiliário Aquisição PF - SFH	Aquisição de imóvel residencial até R\$ 500 mil	Mínimo R\$ 20 mil e máximo R\$ 450 mil	Em até 360 meses	Pós-fixada: 7,9% a.a. + IRP* e/ou pré-fixada: 11,5%	Até 80% do valor do imóvel
BB Crédito Imobiliário Aquisição PF - CH	Aquisição de imóvel residencial acima de R\$ 500 mil e comercial acima de R\$ 20 mil	Máximo de 5 milhões	Em até 360 meses	Pós-fixada: 9% a.a. + IRP* e/ou pré-fixada 13%	Até 80% do valor do imóvel

* Índice de Remuneração da Poupança

ITAU

Linha	Enquadramento	Valor de financiamento	Prazo de amortização	Taxa de juros	Cota máxima de financiamento
Sistema Financeiro de Habitação	Imóvel residencial de R\$ 62,5 mil a R\$ 500 mil	Mínimo de R\$ 50 mil. E máximo de R\$ 400 mil	Até 360 meses	As taxas para crédito imobiliário são calculadas levando em consideração o perfil de crédito de cada cliente, adicionalmente às informações referentes ao imóvel a ser financiado	Até 80% do valor do imóvel
Taxa de mercado	Imóvel residencial acima de R\$ 500 mil	Mínimo de R\$ 50 mil. Sem limite	Até 360 meses		Até 80% do valor do imóvel
Taxa de mercado	Imóvel comercial a partir de R\$ 71,5 mil	De R\$ 50 mil até R\$ 2 milhões	Até 144 meses		Até 70% do valor do imóvel

BRADESCO

Linha	Enquadramento	Valor de financiamento	Prazo de amortização	Taxa de juros*	Cota máxima de financiamento
Sistema Financeiro de Habitação	Imóvel residencial até R\$ 500 mil	Até R\$ 400 mil	Até 360 meses	Imóveis até R\$ 170 mil: 8,90% ao ano. Imóveis de R\$ 170 mil até R\$ 500 mil: 10,50% ao ano	Até 80% do valor do imóvel
Taxa de mercado	Imóvel residencial acima de R\$ 500 mil	Até 2,4 milhões	Até 360 meses	11% ao ano	Até 80% do valor do imóvel

* A taxa de juros pode ser alterada em função perfil do comprador e do relacionamento com o banco

SANTANDER*

Linha	Enquadramento	Valor de financiamento	Prazo de amortização	Taxa de juros	Cota máxima de financiamento
Crédito imobiliário - Parcelas atualizáveis	Imóvel residencial entre R\$ 40 e R\$ 500 mil	100%	Até 420 meses	O Cliente recebe o salário pelo Santander ou aderiu os Serviços Imobiliários Santander Van Gogh - Valor do Imóvel: R\$ 40 mil a R\$ 500 mil, taxa de 9,6% a.a. + TR	Até 80% do valor
Crédito imobiliário - Parcelas atualizáveis	Imóvel residencial acima de R\$ 500 mil	A partir de R\$ 20 mil	Até 420 meses	O Cliente recebe o salário pelo Santander ou aderiu os Serviços Imobiliários Santander Van Gogh - Imóveis acima de R\$ 500 mil, taxa de 10% a.a. + TR	Até 80% do valor

* O banco tem também a linha "Crédito imobiliário parcelas fixas", com juros prefixados e reajuste pela tabela Price.

DEZ MOTIVOS PARA COMPRAR UMA UNIDADE HOTELEIRA

Rentabilidade sem preocupação

O comprador não se preocupa com o aluguel, nem com as despesas de condomínio até que o imóvel seja locado. Após a entrega da obra, o imóvel entra em operação e o proprietário começa a receber os rendimentos.

Rendimentos acima da média

imóveis residenciais rendem, em média, entre 0,4 e 0,5% ao mês e, os comerciais, entre 0,5 e 0,7%. Os hoteleiros rendem, em média, entre 0,8 e 1,2% ao mês; após estabilizada a operação, rendimento 25 a 50% superior.

Valorização

Aplicações financeiras garantem rendimento, mas o capital inicial continua o mesmo. No caso do imóvel, capital inicial também valoriza.

Imóvel sempre conservado

Hoteis são sempre muito bem conservados e atualizados. O valor é descontado mensalmente da rentabilidade.

Livre de taxas

O rendimento mensal é líquido, livre das taxas de administração, de reserva e de reposição, pois elas são previamente descontadas e recolhidas.

Segmento em expansão

Com o turismo de negócios e a demanda crescente das classes C e D, a hotelaria no país avança cerca de 7% ao ano; diárias médias crescem em torno de 15%, especialmente no Rio.

Lei do Inquilinato

Não há preocupação com desocupação do imóvel, pagamento do aluguel ou taxa de reajuste imposta por lei.

Gestão profissional

A operadora recolhe todos os tributos incidentes sobre o imóvel.

Imóvel com grife

Imóvel hoteleiro afiliado a uma rede internacional faz toda a diferença, especialmente quando a rede está entre as maiores do mundo.

Prontos para operação

Os hotéis são entregues completamente montados e mobiliados, prontos para a operação. Sem taxas extras.