



**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)	Até 300 meses (Renda até R\$ 3.275,00)	5% para renda até R\$ 2.455,00	Até 100% (de acordo com a capacidade de pagamento do cliente)
		90% (para 300 meses)	360 meses (Renda até R\$ 5.400,00)	6% para renda até R\$ 3.275,00	
		80% (para 360 meses)		7,66% para renda até R\$ 5.400,00	
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

\*\* 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

### ITAÚ

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

### BRDESCO

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

Hotéis 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.

Fonte: Incortel