

Imóvel, vacina contra turbulência

Segurança dos investimentos imobiliários vem à luz em tempos de instabilidade nos papéis

GRAZIELA REIS

Sempre que há algum tipo de turbulência na economia, nos bancos ou no mercado de ações, a melhor alternativa de aplicação "segura" está na mais antiga das opções: o bem de raiz. O investimento pode ser feito em lotes, apartamentos para morar ou alugar, empreendimentos, enfim, em qualquer tipo de ativo imobiliário que não seja pífio com qualquer alteração nas bolsas de valores.

Com a retomada econômica aportando novamente no Brasil, a volta de estímulos do governo à indústria da construção civil e os preços comiativos do metro quadrado no mercado — ainda defasados devido ao período de retração —, economistas têm dito que está em alta aplicar em imóveis. Segundo Francisco Maia Neto, da Precisão Avaliações e Perícias, qualquer outro tipo de aplicação é cíclico.

"Toda vez que se fala em turbulência no mercado financeiro, o que tem sido constante nos últimos anos, os investidores se voltam para os imóveis", explica o especialista. Isto porque a palavra crise ou "crash" geram uma enorme insegurança quanto ao investimento em qualquer ativo que não seja "palpável" e concreto. Daí o porquê de o imóvel se transformar em uma opção atraente. "Pode não ser tão rentável quanto fundos de renda fixa ou aplicação em ações, mas aqueles que mi-

gram para o bem de raiz estão embalados pelos riscos que aparecem junto com o fantasma do crash", diz Francisco Maia.

Valorização

Historicamente, investir em imóveis consiste em se voltar para um tipo de aplicação que se sustenta em três pilares: segurança, rentabilidade e liquidez. Com visão e paciência, o investidor também pode colher os frutos da valorização. Se compra um lote em uma região afastada sabendo de suas potencialidades de crescimento e urbanização, por exemplo, pode pagar pouco e ganhar muito em médio ou longo prazo.

Francisco Maia diz que investir em imóvel é sempre positivo. Se compra um lote ele pode se valorizar com o passar dos anos. Se adquire um apartamento para morar, deixa de pagar o aluguel e o valor que seria gasto pode se voltar para melhoria da qualidade de vida ou para qualquer outro tipo de aplicação.

Se compra um imóvel comercial ou residencial para locação contará mensalmente com a rentabilidade paga pelo inquilino. E se opta por adquirir um lote para transformá-lo em um empreendimento, agrega valor a ele com as possibilidades de lucrar ainda mais. Para Francisco Maia, o segredo para ganhar dinheiro com imóveis está em saber comprar e, se necessário, vender na hora certa.

FUGINDO DO "CRASH"

Investir em imóveis pode ser uma boa opção, principalmente se estiver pensando em segurança e em retorno de capital a médio ou longo prazo. Veja quais fatores devem contar na hora da aquisição.

- Se é a hora certa para comprar;
- Se vai comprar para morar (casa própria);
- Se vai comprar para ter mais uma opção de renda (aluguel);
- Se quer sua valorização com o decorrer dos anos;
- Se vai comprar um lote para construir um empreendimento;
- Se ficará satisfeito com um rendimento médio anual da ordem de 12%;
- Se está disposto a ter paciência;
- Se a localização é favorável à valorização;
- Se é um ponto fácil para alugar;
- Se estará disposto a vender na hora certa.

CASO REAL

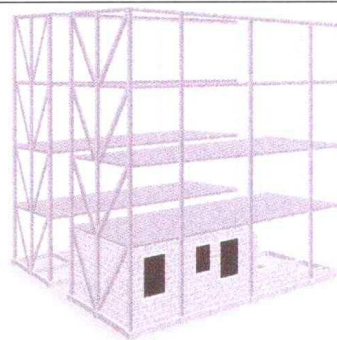
Um investidor que aplicou NCz\$ 11.484,00 ou US\$ 6 mil na compra de um lote em Belo Horizonte chegou a ter um retorno de R\$ 225 mil, 11 anos depois. Veja como isto ocorre e quanto ganharia se tivesse optado por investir seu dinheiro em outros tipos de aplicações.

1989 - Aquisição do lote;	
1998 - Quando seu lote já valia R\$ 100 mil ele optou por fazer a permuta do terreno com uma construtora;	
2000 - Ao vender os três apartamentos que ganhou com a permuta, concluídos após 24 meses, (por R\$ 75 mil cada) o investidor ganhou, no final das contas, R\$ 225 mil ou cerca de US\$ 126,4 mil (cotação de quinta-feira a R\$ 1,779).	

Se tivesse optado por investir a mesma quantia em outras aplicações veja quais seriam seus rendimentos.

Em 1998 (quando o lote valia R\$ 100 mil)	Neste ano (quando vendeu os apartamentos)
CDI (Cetip) - R\$ 67.758,57	CDI - R\$ 101.165,02
Poupança - R\$ 17.775,01	Poupança - R\$ 21.781,65
IGPM - R\$ 20.105,79	IGPM - R\$ 24.520,49
Dólar - R\$ 6.969	Dólar - R\$ 10.452,00
INCC - R\$ 15.724	INCC - R\$ 17.590,97

Fonte: Precisão Avaliações e Perícias / Francisco Maia Neto

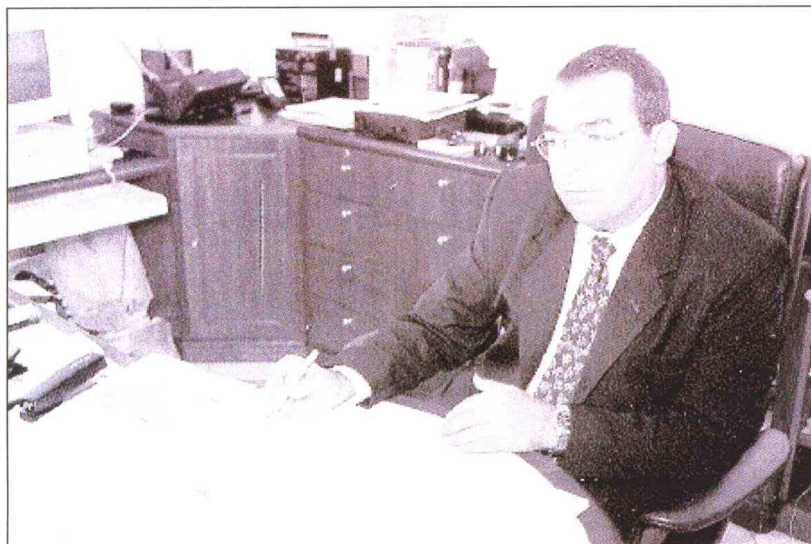


DE OLHO

E agora, como vão as outras opções de investimento?

AÇÕES Com a instabilidade da Nasdaq, a nossa Bolsa, com baixa liquidez, sofre bastante.	DÓLAR Regra de bolso para tempos normais: compre ao se aproximar de R\$ 1,70 e venda quando o valor de US\$ 1,00 ultrapassar R\$ 1,77.
FUNDOS DE RENDA FIXA Com a queda dos juros, pioraram de "excepcional" para "excelente" as opções de investimento. Dá para aproveitar o momento, enquanto os retornos continuam altos, porque a tendência é de que a trajetória de baixa permaneça.	EMPRÉSTIMOS Continue devendo curto em reais para desfrutar mais queda que vem aí. Seja mais generoso na concessão de crédito pois as vendas vão continuar a subir e a inadimplência a baixar.

Fonte: Redação EM / Luis Paulo Rosenberg



FRANCISCO MAIA, da Precisão: segredo para ganhar dinheiro com imóveis está em saber comprar e vender nas horas certas

Valorização não deve tardar

A valorização dos imóveis não deve tardar. Mas não se dará de uma só vez e é difícil calcular o seu tamanho. Para o diretor Geral da MRV Engenharia, Rubens Menin Teixeira de Souza, o valor dos apartamentos pode dobrar em até cinco anos. Isto, se a estabilidade econômica continuar e se o crescimento do PIB for superior aos 4% anuais previstos pelo governo. "Mas não dá para saber ao certo qual será essa valorização real", diz. O que ele sabe é que o momento atual é de baixa de preços, o que significa haver espaço para reajustes, desde que a situação do País e o poder aquisitivo da população contribuam para isto.

"A hora é confortável para comprar, sem via de dúvidas", afirma Rubens Menin. Segundo ele, essa baixa de preços só é comparada à que ocorreu após outro período de crise, em 1982. Ele explica que agora os valores devem subir porque o imóvel tem três componentes na sua formação de preços: a fração ideal (porcentagem representada pelo terreno) que se encontra baixa, os insumos que não devem ter novos reajustes e a mão-de-obra que pode ficar mais cara com a perspectiva da real valorização dos salários.

Com o aumento da fração ideal e da remuneração dos trabalhadores, os reajustes serão necessários. E com a economia

mais dinâmica e o aumento da procura por imóveis também há chances de valorização. Estas duas vertentes vão, logicamente, ser revertidas em aumentos de preços. "É sempre é bom investir em imóvel porque não há riscos", diz Menin.

Remuneração segura

"Terra é sempre terra. No mercado financeiro pode-se ganhar muito dinheiro, mas também pode perder tudo". Com esta frase, o diretor comercial da Construtora Agnir, Jackson

Câmara, explica o porquê bens de raiz se valorizam frente a qualquer tipo de turbulência. Para ele, a remuneração gerada pelo investimento em imóveis pode não ser tão rápida e nem sempre é a mais alta. Mas é segura.

Jackson Câmara também acredita que o momento é bom para comprar um imóvel. Mesmo porque as construtoras não corrigem os preços dos apartamentos há mais de três anos e os valores encontram-se defasados. "É não dá para saber quando o mercado irá reagir",

afirma. Talvez essa recuperação se dê no segundo semestre. Mas tudo depende do aumento do poder aquisitivo no Brasil.

Na Agnir, por exemplo, Jackson Câmara diz que só vão ter condições de reajustar os preços quando todo o mercado começar a mudar. Enquanto isto, continuam renegociando com fornecedores, melhorando a produtividade e a qualidade dos produtos, reduzindo desperdícios, enxugando os custos e, com isto tudo, segurando os reajustes.



RUBENS MENIN, da MRV, diz que o momento atual é de baixa de preços no mercado imobiliário e ainda há espaço para reajustes

Boa hora para se fazer aquisições

A hora é boa para comprar imóveis. O presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG), Teodomiro Diniz Camargos, diz que as vendas já começaram aquecidas neste ano. E a tendência é de que, com a provável retomada econômica, também cresça a procura por aluguéis. É a oferta, que até então está alta, deve começar a cair. Isso ocorrendo, passa a valer novamente a lei da oferta e da procura e os preços podem voltar a subir.

Mas isso só deve ocorrer no segundo semestre porque ainda estamos queimando os estoques", observa Teodomiro Diniz. Ele diz que a superoferta decorrente do período recessivo tende a ser diluída e, com isto, restabelecer o equilíbrio do mercado.

Como o número de apartamentos disponível para a locação era grande e a procura reduzida, nos últimos anos, a rentabilidade gerada pelos aluguéis esteve um pouco reprimida. Teodomiro Diniz diz que variou de "lamentáveis" 0,5% até 2%, dependendo do tipo do empreendimento e de sua localiza-

ção. Agora a tendência é que a rentabilidade volte a ter como base o seu valor histórico, correspondente a 1% do preço de venda do imóvel.

Estímulo a obras

Além dos preços atrativos da volta da estabilidade econômica, outra alavanca que leva ao aquecimento da venda de imóveis é a disponibilidade de governo de voltar a estimular a indústria da construção civil. Agora, o limite para o financiamento habitacional utilizando recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) por exemplo, passou de R\$ 15 mil para R\$ 300 mil.

Já ainda o Plano de Arrendamento Residencial (PAR) que está motivando a construção de empreendimentos voltados para a baixa renda, entre outros cursos que estarão sendo direcionados ao setor a partir deste ano. E para Teodomiro Diniz não podemos deixar de lado a trajetória de queda das taxas de juros que viabiliza novos empreendimentos e a entrada de um maior volume de recursos externos no País.

Juros menores criam oportunidades melhores

Com a expectativa de queda da taxa básica dos juros, que deve chegar à casa dos 16% anuais até o final de 2000, a trajetória de valorização dos ativos imobiliários é visível. Mas desde que a estabilidade econômica também continue. Para o sócio da Brazilian Mortgages de São Paulo, Fábio de Araújo Nogueira, que é especializado na área imobiliária com ênfase para as questões financeiras, afirma que a tendência é de que os imóveis se valorizem cada vez mais. Em sua opinião, será cada vez mais forte essa identidade do mercado imobiliário como opção de investimento. "É o ano 2001 será o ano das aplicações na área imobiliária", diz.

Mas Fábio Nogueira não acredita em investimentos nos padrões tradicionais existentes no Brasil atualmente. "Em época de comunicação via internet e de novas tecnologias, a demanda é pela praticidade e conveniência", afirma. Por isto ele aposta no surgimento e fortalecimento de novos produtos. Um exemplo é o fundo imobiliário para varejo, como o criado no Shopping Pátio Higienópolis em São Paulo. Os investidores já compraram o equivalente a R\$

35 milhões em pequenas cotas do shopping e terão a partir de agora uma rentabilidade proporcional ao investimento que fizeram, que poderia ser inferior R\$ 10 mil.

Rentabilidade

"Com recursos menores qualquer investidor pode comprar um pedaço de um shopping de um banco, de hospitais, indústrias, e do que mais lhe interessar através desses fundos", explica Fábio Nogueira. O investidor tem rendimentos mensais como se fosse um aluguel, da ordem de 1,25% e mais parcela do faturamento, em determinadas épocas, de acordo com o que foi previsto em contrato. Há ainda o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e as letras hipotecárias.

Segundo Fábio Nogueira, essas novas opções não apareceram no mercado antes porque não havia estabilidade econômica e os juros eram muito altos. Ele acredita que qualquer aplicação no mercado imobiliário que gere uma rentabilidade superior a 1% ao mês já é extremamente positiva.