

IMÓVEIS

Futuro incerto para o mercado imobiliário

Porto seguro para investidores mais moderados, os imóveis devem seguir atrativos em 2014, apostam executivos do setor imobiliário ouvidos pelo Jornal do Comercio. Para o diretor de incorporação da Razão Engenharia, Tiago Póvoa, os preços dos devem manter a tendência de alta nos próximos anos, inclusive no Rio de Janeiro, porém em um percentual próximo ao índice de inflação vinculado à construção civil, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

“Estamos no final de um rally nos preços. Investidores terão mais dificuldade para obter rentabilidades elevadas. Ainda assim, pode-se falar em imóveis como bom investimento, porque o setor é dinâmico, apresenta boas oportunidades e diversificados produtos”, afirma o executivo. “Além disso, imóveis continuam garantindo uma renda sem sustos ao investidor, mesmo que possa haver variações de preços dos ativos”, diz.

Além da clássica compra direta do imóvel, é possível investir no mercado imobiliário por meio de fundos de investimentos. Atualmente, existem mais de 100 no País, negociadas na Bovespa. Póvoa recomenda análise apurada do prospecto de oferta do fundo, atenção com as taxas de administração e com a performance do ativo-alvo. “Os fundos imobiliários ainda estão se consolidando no Brasil. A vantagem é que o investidor não paga Imposto de Renda (IR)”, complementa o diretor de negócios da unidade Rio da Incorporadora Brookfield, Daniel Fernandes.

Tanto Póvoa, como Fernandes, recomendam o financiamento imobiliário como a melhor forma de investir no ativo. “O cenário era melhor antes do ciclo de elevação dos juros, mas o mercado ainda oferece taxas competitivas. Para o investidor, o ideal é buscar um mix equilibrado entre dinheiro próprio e alavacagem com o financiamento”, afirma Póvoa.

Outra opção que ganha espaço no mercado, mesmo que ainda tenha participação marginal no setor, são os consórcios, que dispensam pagamento de juros. Ainda assim, de acordo com números da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcio (Abac), a modalidade cresceu 16% no primeiro semestre frente a igual período do ano anterior. “É recomendado para quem não tem pressa, não tem disciplina em fazer poupança, mas possui dinheiro para dar um lance. É importante ter sorte também”, diz Fernandes.

A modalidade consiste na reunião de um grupo de pessoas físicas ou jurídicas que se autofinanciam. Cada cotista paga uma mensalidade por mês e, nas assembleias do grupo, são realizados sorteios para definir quem será contemplado com a carta de crédito. Nestes mesmos encontros, é possível também dar lances para ter acesso a outras cartas de crédito.