

## Com previsão de alta, setor imobiliário assume opção segura de investimento para 2023



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Autor: Jacson Gonçalves

Comprar, vender ou alugar imóveis ainda será uma das opções mais seguras de investimentos em 2023. Segundo dados da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (**Abac**), em 2022, o produto financeiro foi recorde de vendas. Entre janeiro e setembro, as cotas negociadas chegaram a 2,95 milhões, 14,1% a mais que o mesmo período em 2021, quando a adesão chegou a 2,58 milhões.

Um dos responsáveis por este crescimento nas vendas, é o consórcio de imóveis. Representando 43,3% do mercado de consórcios, o setor imobiliário teve avanço de 20,5% nas vendas de créditos comercializados entre janeiro e setembro, alcançando R\$ 83,3 bilhões.

De acordo com o Banco Central, a previsão para o ano é de alta no mercado imobiliário, isso significa que a tendência dos imóveis voltarem a ser mais procurados, aumente e que novos projetos apareçam devido à demanda, além da espera de um retorno melhor no

setor da economia.

Desde o término da pandemia, as pessoas têm procurado ambientes melhores, com segurança, espaço para socialização, mais quartos visando o aumento da família e até mesmo para adaptar o home office. Segundo o especialista em investimentos no mercado imobiliário, Marcus Vinicius Oliveira, existem imóveis específicos bem requisitados. 'Os nichos mais procurados são aqueles de 100m<sup>2</sup> a 110m<sup>2</sup>, algo procurado por famílias na faixa de 30 a 35 anos, um casal jovem comprando o primeiro apartamento ou na espera de filhos, por isso o motivo de 3 quartos, e 100m<sup>2</sup> é uma área bem interessante para esse público', pontua o especialista.

Aliando bom projeto, preço e região promissora, é possível ter uma liquidez considerada interessante. O especialista acredita ser necessário observar todos os detalhes que podem fazer a diferença na hora da escolha do imóvel, como o preço médio de mercado, a posição do sol, a qualidade da rua, andar no prédio, além de que infraestrutura no condomínio ajude na liquidez. Ele também conta que já teve apartamentos alugados em poucas horas após o anúncio.

'Tudo isso a gente leva em consideração no nosso estudo. Temos comprado um apartamento a R\$7 mil reais o metro quadrado, investimos R\$3 mil reais o metro quadrado e vendemos a R\$14 mil reais o metro quadrado. Isso no prazo de 6 meses, do momento em que compramos até a venda porque é um mês de negociação para pôr em nome do comprador, três meses de reforma e um ou dois de venda. Temos uma rentabilidade de R\$4 mil reais num investimento de R\$10 mil, ou seja 40% em seis meses. É algo bem interessante e nesse processo, já tivemos apartamentos bem planejados que já foram vendidos ou alugados logo após anunciarmos na plataforma de locação de imóveis', reforça Marcus Vinicius.

Fator crucial na venda dos imóveis, o vetor de crescimento da cidade consegue identificar se a região vale a pena o investimento a curto prazo. Marcus não tem investido em imóveis que terão valor apenas em 2024 e 2026. A ideia é pensar em algo do momento, a exemplo do Brooklin, na Zona Sul de São Paulo, bairro plano que não é rota de avião, onde se consegue fazer muita coisa a pé. Primeiro bairro da Zona Sul fora do rodízio, local em que o poder aquisitivo dos moradores tem crescido.

E quando se alia a demanda dos 100m<sup>2</sup> mais o que o Brooklin oferece, o especialista consegue obter uma liquidez melhor do que o mercado tem. 'A partir desse ponto, vamos no caminho que as construtoras não têm lançado e o que o mercado procure, um apartamento bem projetado em planta de aproximadamente 100m<sup>2</sup>, 3 quartos, uma suíte e cozinha americana. A gente não tem visto essa saída, mas é uma demanda que existe, muita gente busca isso, mas não tem encontrado', explica Marcus Vinícius.

O Design e a Arquitetura são elementos necessários para impulsionar um investimento imobiliário. Juntos eles têm o poder de influenciar o comportamento de consumo de um cliente. De acordo com a arquiteta e designer de interiores Rafaela Giudice, especialista em obras rápidas e gestora do escritório 'Arquitetura Dela', o projeto de arquitetura também tem sua parcela na entrega de um novo espaço. 'No geral, ele representa entre 3% a 5% do valor total investido para reforma (falando de projeto + obra), às vezes até menos, mas dificilmente mais do que 5%', explica.

A especialista em obras rápidas traz o projeto 'MVE Pensilvânia', exemplo de projeto desenvolvido para o Brooklin, na sua parceria com o especialista em investimentos Marcus Vinícius, que em duas horas de anúncio, já tinha proposta para locação sem mesmo as pessoas terem marcado uma visita para conhecer.

'Nada foi cogitado para permanecer como estava, o pedido dele foi algo que diferente do padrão. Criei um projeto ousado para 85m<sup>2</sup>, num bairro que está no radar

hoje em dia, com cor, com revestimentos atuais: piso tipo granilite da Decortiles, cozinha em porcelanato tipo azulejo da Portobello, bancadas brancas em quartzo branco, parede de tijolinho, porta de correr em serralheria para ampliar o espaço mas dar a oportunidade de ter um home office ou quarto de visita isolado, no quarto principal criamos uma cabeceira fora do padrão que estamos acostumados: ela é toda feita de revestimento tipo tijolinho da Castelatto, com um nicho embutido (pois não tínhamos espaço para ter mesa de cabeceira) e iluminação indireta', conta em detalhes a arquiteta.

A arquiteta reforça que existem pontos que devem ter uma atenção maior na hora de reconstruir e dar uma nova cara para o imóvel, porque isso pode mudar. Se tratando de casa ou apartamento, o quadro de energia e as instalações são exemplos disso.

'A infraestrutura sem dúvidas é o ponto de maior atenção: instalações elétricas e hidráulicas, e também a estrutura do imóvel - essa última no geral a gente encontra em melhor estado quando estamos falando de apartamento, quando mudamos para casas isso muda um pouco. Mas, elétrica e hidráulica são itens que não podem ser deixados para depois. Imagina reformar o apartamento todo, e em dois meses acontecer algum problema porque a fiação antiga não suporta a carga dos equipamentos atuais, ou o quadro de energia que não tem proteção: DPS, DR (dispositivos de segurança para não ter problemas de incêndio)', ressalta Rafaela Giudice.

Outro fator que tem sido levado em consideração no investimento imobiliário é o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Segundo Marcus Vinícius, o fundo tem sido utilizado em imóveis de até um milhão e meio. 'Quando você passa desse valor, a abrangência acaba diminuindo, porque 60% a 70% dos clientes buscam o FGTS nesse tipo de compra. Ao passar desse valor, você reduz de 30% a 40% o público de interesse no imóvel', conclui Marcus.

Com a perspectiva de crescimento do setor, tendo como

base os dados apresentados pela Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios e a previsão do Banco Central, alinhados ao que dizem os especialistas, o setor imobiliário promete ser uma das melhores apostas para investimento em 2023.

**Assuntos e Palavras-Chave:** ABAC - ABAC