

Conheça oportunidades e riscos de investimentos no mercado imobiliário em 2023



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Autor: Natalie Vanz Bettoni

Com a Selic (taxa básica de juros da economia) a 13,75%, os investimentos em renda fixa ficam mais atraentes. Contudo, o efeito contrário pode ocorrer no mercado de imóveis.

"Com o aumento da inflação, o imóvel se torna mais caro, a prestação se torna mais cara, e temos financiamentos que são atrelados à inflação", diz Léo Rosenbaum, sócio-diretor da Rosenbaum Advogados.

"Os bancos que cobravam uma taxa de financiamento por volta de 7%, agora cobram cerca de 10%, e isso tem encarecido muito o custo do imóvel."

Além disso, outros aspectos do momento econômico atual dificultam o acesso ao crédito. "Os bancos estão mais seletivos dado o momento de inadimplência, o risco fiscal e a instabilidade política não só do Brasil, mas do mundo", afirma o planejador financeiro Luciano Wajchenberg.

Por outro lado, aqueles que já têm imóveis nem sempre conseguem repassar a alta dos juros ao locatário.

"Há uma capacidade de pagamento limitada, então não necessariamente a alta na taxa de juros faz com que você consiga aumentar o aluguel. Já deixar o dinheiro investido no banco dará uma rentabilidade muito boa", diz Wajchenberg.

Tal rentabilidade é complementada pela maior liquidez de investimentos em renda fixa, que pode ser um fator atraente em meio à incerteza econômica. "Apesar de o imóvel ser segurança de pedra, quando você tem o dinheiro na sua conta, pode resgatá-lo a qualquer momento", afirma Rosenbaum.

Leilões podem ser oportunidades de compra abaixo do valor de mercado

O senso de oportunidade é importante neste momento. Wajchenberg aconselha comprar de proprietários que necessitem urgentemente de dinheiro ou aproveitar oportunidades em leilões, com a assessoria de profissionais da área.

Porém, tais alternativas podem não ser adequadas a quem tem pressa por rentabilidade: "As operações são complexas e exigem uma análise jurídica prévia e criteriosa."

A assessoria de advogados especialistas também é recomendada por Ricardo Humberto Rocha, professor de finanças do Insper. Ele afirma que os riscos jurídicos de leilões são maiores do que de outros tipos de investimento.

"Há vários casos em que a pessoa paga relativamente barato, mas depois aparecem mais indivíduos se dizendo donos. O devedor também pode entrar com ação para anular leilão, ou então haver necessidade de

entrar com ação porque o devedor não quer sair do imóvel", diz Rocha.

O professor aponta que há certos perfis de imóveis que costumam ter bons desempenhos quando alugados. "A grande oportunidade para pessoas que têm até R\$ 500 mil ou R\$ 1 milhão e querem gerar renda de aluguel é comprar imóveis de um a dois dormitórios, sempre no eixo de transporte, onde há linhas preferenciais de metrô ou ônibus chegando rápido."

O investimento em terrenos com preço abaixo do mercado é a alternativa adotada pelo advogado e empresário Fabio Alem. Ele começou a investir junto com a família e os amigos, e tem montado grupos de investidores para aproveitar as oportunidades.

"A gente compra terrenos normalmente em situações mais estressadas, em leilão ou de alguém que está precisando vender. Compra, desenvolve o projeto, constrói e vende para quem tem interesse em imóvel pronto, tanto comercial quanto residencial", explica o advogado.

Ele diz que um dos maiores cuidados é a busca por empresas sérias para desenvolver o projeto, avaliando com quem irá investir. "O grande risco que você tem aqui é a obra não ser concluída, então o mais importante é estudar bem e saber com quem está negociando e com quem está investindo."

Fundos de investimento imobiliário são opção para longo prazo

O FII (Fundo de Investimento Imobiliário) também é uma opção de investimento. "É uma forma de aquisição indireta. Por meio da aquisição das cotas, o comprador usufrui dos rendimentos decorrentes do imóvel", diz a advogada Fernanda Amaral, com atuação no segmento imobiliário e no mercado de capitais.

A especialista indica que há vantagens neste tipo de investimento, como a possibilidade de isenção de imposto de renda sobre os rendimentos, a gestão

profissional dos imóveis e a possibilidade de vender as cotas do fundo de forma fracionada, apenas para atender às necessidades do investidor.

Fernanda também aponta para um risco menor de vacância caso o FII tenha mais de um imóvel. "É diferente do imóvel próprio que, se desocupado pelo inquilino, onerará o proprietário com os encargos como condomínio, despesas de utilização e impostos."

Apesar das vantagens, o planejador financeiro Luciano Wajchenberg analisa que o momento atual, de altas taxas de juros, não é propício a investimentos de curto prazo em fundos imobiliários, mas, sim, pensando a longo prazo.

Considerando o Ifix (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) acumulado entre 2012 e 2020, o especialista aponta que, no curto prazo, há pouca diferença entre investir em um FII e comprar um imóvel para aluguel.

Quando o **consórcio** vale a pena?

Os custos de **consórcio** e financiamento devem ser comparados, assim como as preferências do comprador.

"Os **consórcios** geralmente são recomendados para quem não tem pressa em adquirir o imóvel, pois você depende do sorteio de contemplação ou tem de pagar um lance de entrada elevado", diz Wajchenberg.

Por outro lado, o financiamento geralmente é liberado após a análise do crédito. "É a forma mais rápida, entretanto, mais burocrática e custosa, exigindo entrada mínima de 20% do valor do imóvel."

Os prazos e taxas envolvidas no pagamento também variam, e é recomendado o apoio de um especialista para calcular as vantagens e desvantagens de cada oportunidade, assim como a adequação às preferências e objetivos pessoais de cada investidor.

Assuntos e Palavras-Chave: ABAC -
Consórcio, Consórcios