



Imóvel na planta é novo mapa de investimentos

Rede Bom Dia - Jundiaí/SP - CAPA - 01/04/2011 - 22:09:00

Linked in

Compartilhar

compartilhar

Valorização a curto prazo, principalmente no caso de apartamentos, tem apontado o setor imobiliário como um negócio bastante rentável para jundiaenses; valor chega a dobrar antes da entrega da chave

Clodoaldo de Silva/Agência BOM DIA



Rômulo Matheus Cancian e Mariana Passos Scarpinelli negociam a venda de um apartamento que compraram na planta para investir em uma casa em condomínio fechado

Michele Stella
Agência BOM DIA

O empresário Rômulo Matheus Cancian, 26 anos, já investiu na Bolsa de Valores e apostou em diversos tipos de aplicações

financeiras para ver o seu dinheiro render a médio e longo prazo.

Mas nunca se surpreendeu tanto com a rentabilidade de um investimento até ter visão estratégica para entrar em um mercado que se mostra a cada ano mais atraente, o imobiliário.

Há três anos, o empresário e a namorada Mariana Passos Scarpinelli, 21, universitária, compraram um apartamento na planta pelo valor de R\$ 183 mil, com três quartos, vaga na garagem e itens básicos de lazer oferecidos pela construtora.

Hoje, a poucos meses da previsão de entrega das chaves, o imóvel está avaliado em R\$ 280 mil. “E se eu esperar para vender quando estiver com as chaves nas mãos mesmo, aí devo pegar uns R\$ 320 mil.”

De acordo com Rômulo, vários fatores contribuíram para a compra do imóvel, desde o aquecimento do

mercado e o objetivo de conquistar um bem material até o sonho do casamento.

“Compramos como investimento, depois decidimos que iríamos esperar a entrega para marcar o casamento e, agora, com a valorização, achamos melhor vender para comprar um terreno e construir uma casa maior em condomínio fechado”, explica.

Dinheiro para isso não vai faltar. “Com o que vamos lucrar dá para comprar o terreno e sobra para começar a construção da casa.”

Bom negócio /O aquecimento do mercado imobiliário em Jundiaí é o principal item que torna o setor atraente para investidores de acordo com Célia Benassi, presidente da Proempi (Associação das Empresas e Profissionais do Setor Imobiliário em Jundiaí e Região).

A valorização dos imóveis varia segundo localização e tamanho, principalmente, mas gira ao menos em torno de 12% a 15% ao ano, com base nas estatísticas da associação. “A vantagem é que em um ou dois anos a pessoa alcança uma rentabilidade que não teria em uma poupança ou aplicação financeira”, enfatiza Célia.

Segundo ela, é grande o número de pessoas que tem vislumbrado o setor imobiliário como um negócio rentável. “São jundiaenses mesmo que estão acompanhando a evolução do mercado e aproveitando para aplicar o dinheiro em um investimento com risco praticamente zero”, explica, contando que entre o perfil de investidores, o jundiaense corresponde a 95%.

Precauções / Está comprovado que investir em imóveis é um negócio rentável. Mas alguns cuidados são necessários - e fundamentais - antes de sair comprando apartamentos ou casas na planta.

“A pessoa tem que confirmar a idoneidade da incorporadora e pesquisar a sua atuação no mercado para ter certeza que não será um investimento de risco”, orienta a presidente da Proempi.

Foi exatamente esse o caminho percorrido pela analista de sistemas Fernanda Cristina Cometti, 29, quando resolveu investir no segmento.

“Primeiro entrei na internet, verifiquei o site da construtora e busquei informações em geral. Depois, entrei em contato com o Procon para saber se havia alguma reclamação dos serviços prestados”, conta.

Fernanda comprou um apartamento de dois quartos, há três anos, pelo valor de R\$ 142 mil. Hoje, o imóvel beira os R\$ 200 mil. “Comprei porque não conseguia guardar dinheiro, foi uma forma de ter uma conta fixa mensal”, conta.

“Ainda não resolvi se vou vender ou alugar, mas de qualquer forma foi um investimento que compensou bastante.”

A previsão de entrega do empreendimento de Fernanda é para o primeiro semestre de 2012.

Demanda está maior que a oferta

De 282 unidades residenciais, apenas 14 ainda não foram vendidas pela Gafisa em um empreendimento na rua Barão de Teffé, o Vittá. No lançamento, em setembro de 2010, uma torre inteira foi comercializada em um único dia de acordo com a corretora de imóveis Ana Farinha.

No local, apartamentos de 72 metros quadrados custam a partir de R\$ 383 mil e os de 108 metros quadrados a partir de R\$ 452 mil.

“No caso deste empreendimento, várias unidades foram adquiridas por investidores, gente que paga à

vista e ganha um bom desconto por comprar mais de um apartamento”, afirma.

O cenário é comum em Jundiaí. E a valorização dos imóveis novos da planta até a entrega das chaves está entre as principais justificativas para o aquecimento do mercado segundo Márcio Viotti, administrador da FA Oliva.

“Tivemos mais de um caso em que a valorização foi de 40% em um ano”, diz, avisando que esta porcentagem não é regra. “Normalmente, gira em torno de 20% a 25%.”

Atualmente, a FA Oliva tem quatro empreendimentos em construção na cidade. São 628 unidades, entre apartamentos e casas, e praticamente 70% deste montante está vendido.

Os preços vão de R\$ 205 mil em um empreendimento na Vila Anchieta até R\$ 500 mil em outro na Vila Arens.

Márcio confirma que os investidores do segmento imobiliário na cidade são jundiaenses que perceberam que o negócio está mais rentável do que aplicações financeiras ou Bolsa de Valores. Além destes, há as pessoas que compram imóvel como forma de poupança.

Demanda excessiva /O que tem faltado em Jundiaí são opções de imóveis na faixa de R\$ 100 mil a R\$ 160 mil.

“Nessa linha só tem o programa Minha Casa, Minha Vida, que vai até R\$ 130 mil”, pontua Márcio. De acordo com ele, pessoas que querem apartamento para morar mesmo têm poucas opções.

“O mercado não está atendendo aquele consumidor que está em ascensão na carreira e quer um imóvel ou aquele outro que tem o perfil do jovem que quer morar sozinho”

4.440

É o número de projetos aprovados pela prefeitura em 2010 na área da construção civil. Até 2015, a previsão é de 18 mil novas moradias, sendo 16 mil apartamentos de médio e alto padrão e 2 mil casas populares de acordo com dados da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

Financiamento fácil é outro ponto a favor do setor

Seja pelo FGTS, que aprova financiamentos até R\$ 130 mil, ou pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), que não limita o valor do financiamento, hoje em dia é fácil comprar um imóvel.

“Basta ter como comprovar renda. Tendo isso, é só comparecer em qualquer agência com CPF, RG, comprovante de residência e dos rendimentos”, afirma Domingos Custódio da Silva, gerente da Caixa Econômica em Jundiaí, que neste ano prevê liberar R\$ 452 milhões em crédito na cidade.

Segundo ele, além dos financiamentos, o **consórcio** imobiliário também tem sido bastante procurado. “Aumentou a procura porque a pessoa só conta com a taxa administrativa e não paga juros”, diz.

A gerente de negócios Célia Souza Abreu e Silva, 42, tem uma carta desde 2007. “Já tenho casa própria, fiz o **consórcio** pensando em adquirir um imóvel para lazer no futuro”, explica.

Ela paga cerca de R\$ 2,5 mil por mês de uma carta no valor total de R\$ 200 mil. “Hoje, com a correção anual, já devo ter uns R\$ 240 mil”, comenta. Célia ainda aponta o **consórcio** como opção para quem não consegue poupar, como ela. “Nunca guardaria esse dinheiro.”

Opinião

Antonio Augusto Giaretta, Coordenador do Procon de Jundiaí

Cuidados básicos antes da compra

As orientações que o Procon passa são as mesmas para consumidores de forma geral. No caso da aquisição de imóvel, a pessoa tem que observar se a incorporadora é idônea e, para isso, pode, inclusive, entrar em contato conosco que temos registro das reclamações em geral.

Num segundo momento, o ideal é visitar o local da obra e também procurar conhecer empreendimentos que já tenham sido entregues para conversar com os moradores destes locais. O pós-venda também é muito importante. Como a incorporadora “X” resolve os problemas que possam vir a ocorrer? É uma precaução importante.

Além disso, é imprescindível analisar bem o contrato antes de assinar e o consumidor tem o direito de exigir da incorporadora uma simulação de todas as parcelas, mesmo que seja um financiamento de 20 anos. Normalmente, recebemos muitas reclamações referente ao não cumprimento do prazo de entrega. Por isso, o comprador tem que ler bem o contrato, pois há várias cláusulas sobre este ponto.

<http://www.clippingexpress.com.br/ce2//?a=noticia&nv=gajKrl3RLZLMKQ15uQ4EuQ>