



O charme dos edifícios de escritórios renova-se ao longo dos anos

Os imóveis no ponto de fervura

Os investidores devem examinar cuidadosamente o terreno para evitar as armadilhas e encontrar os bons negócios

Manuela Carta e Tatiana Petit

O investidor que hoje passar os olhos sobre qualquer publicação referente ao badalado mercado imobiliário terá, fatalmente, a sensação de que a grande jogada é desviar recursos para este segmento. Há, porém, que analisar atentamente a situação de cada subsetor.

Cabe alertar os menos avisados que o filão dos apartamentos de alto luxo e *flats*, por exemplo, que foi largamente explorado pelo sistema de preço de custo, já começa a dar sinais de cansaço.

Diferente é a situação dos prédios destinados a escritórios que, apesar de escassos, dão sinais de aquecimento, assim como os imóveis industriais, estes em menor grau, no entanto.

O nó dos apartamentos de luxo

Um dos primeiros setores a refletir os efeitos da recessão econômica, a construção civil, começou a dar lentos sinais de recuperação em

1984. Ano passado, apesar da ausência de recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), a tendência de retomada de crescimento do setor se consolidou para efetivamente decolar dois meses após a reforma monetária e a vigência do Plano Cruzado. Sem aportes do SFH e servindo de escoadouro para investimentos até então concentrados no sistema financeiro, a construção civil passou a produzir, em larga escala, imóveis de alto padrão – apartamentos de quatro dormitórios, *studios* e *flats* destinados a um público privilegiado.

A exploração desse segmento do mercado imobiliário, porém, está com os dias contados. Movida pela massa de recursos deslocada do sistema financeiro, que encontrou aí uma forma mais segura de investimento, a produção de unidades de luxo terminará seu ciclo no prazo de três meses, na avaliação do presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Ro-

berto Capuano.

De acordo com Pompéia, já há indícios de uma queda de liquidez nas construções de alto padrão, que surpreendeu até alguns veteranos do mercado imobiliário. Há pequeníssima chance de se repetir o fenômeno constatado pelo construtor Yojiro Takaoka, que vendeu em apenas uma hora, no início deste mês de junho, os lotes remanescentes da segunda fase de seu empreendimento Aldeia da Serra, um condomínio horizontal fechado nos subúrbios da capital. Cada lote foi vendido por Cz\$ 800 mil.

A valorização de 136% sobre apartamentos de dois dormitórios não deve entusiasmar os investidores que ainda pensam em imobilizar seu capital em imóveis de alto padrão. Lembrem os especialistas que ficarão decepcionados aqueles que seguirem essa direção objetivando lucros especulativos imediatos, pois os preços serão ditados pela oferta de mercado, que estará fartamente