

# À prova de choque

*A inflação e a incerteza dos investidores fazem crescer as vendas de imóveis*

Os anúncios de lançamento de nada menos que onze novos prédios ocupavam no último sábado as páginas dos jornais de São Paulo — um sintoma do crescimento nas vendas de imóveis, que nos últimos meses atingiram seu patamar mais alto desde o Plano Cruzado. Predominavam dois tipos de lançamento — os flats, que são apartamentos de um dormitório com serviço de hotel, e os conjuntos com mais de três quartos em edifícios de alto luxo. Quase todos continham uma palavra cujo destaque em anúncios imobiliários, depois de outras como conforto e segurança, é a mais recente — investimento. A aceleração da inflação e sobretudo os boatos que periodicamente lançam a desconfiança entre os investidores que giram seu dinheiro na formidável ciranda de papéis do mercado financeiro têm provocado um deslocamento de aplicações na direção de imóveis — um setor cuja valorização fica a salvo de eventuais interferências do governo e em que valem as leis do mercado.

“Aplico em imóveis porque não corro o risco de ser surpreendido pelo governo com medidas que atrapalhem meus negócios”, diz William Atui, diretor da Multitrade Internacional, uma empresa de exportações sediada em São Paulo. Investidor no mercado imobiliário desde 1983, Atui afirma que nunca cedeu aos atrativos do open, do dólar ou até mesmo da caderneta de poupança, que oferecem ganhos de curto prazo e liquidez imediata. Seu negócio são os imóveis. Ele é um dos investidores responsáveis pela rapidez com que têm sido liquidados os lançamentos dos flats, cujas vendas dispararam a partir de junho deste ano (veja quadro na página ao lado). Os dados mais recentes do Secovi, o sindicato que congrega as construtoras de São Paulo, mostram que foram arrematadas 549 unidades das 871 em oferta no segundo trimestre — 63% do estoque à disposição, uma saída duas vezes mais rápida do que nos

meses anteriores. “Nos últimos trinta dias, a procura aumentou em pelo menos 30% nos plantões de venda”, confirma o presidente do Secovi, Miguel Sérgio Mauad. Com algumas variações, esse quadro se repete nas grandes cidades brasileiras.

**RENDA GARANTIDA** — Um exemplo desse reaquecimento imobiliário é o último flat lançado pela Construtora Lubeca, empresa do grupo Moinho Santista. As 200 unidades do prédio, sediado nos Jardins, região nobre de São Paulo, foram totalmente vendidas em menos de quinze dias. A experiência de William Atui, da Multitrade, comprova o sucesso dos flats como forma de investimento. Em 1985, ele comprou um imóvel e quitou a dívida num prazo de dois anos, desembolsando no total o equivalente a 9 500 OTN. Só com a receita dos primeiros nove meses de aluguel, William Atui já recuperou 6% do seu investimento — uma taxa que ele considera muito boa para uma aplicação de longo prazo como um imóvel. Além disso, o dono de uma unidade num prédio de flats nunca deixa de receber aluguel. “A receita do aluguel do prédio toc é rateada entre os donos dos flats”, explica Atui. “Isto significa a garantia de um rendimento mensal, mesmo que a sua unidade esteja vaga”, explica. Outra vantagem é a rápida valorização do investimento. Hoje o preço de mercado de um flat comprado há três anos por 9 500 OTN está em 15 000 OTN, o que significa um rendimento real superior a 50%. “Não pensei duas vezes e comprei mais dois flats este ano”, diz o investidor.

Depois dos flats, o grande filão são os apartamentos de luxo, com mais de três quartos. Em setembro, 144 das 267 unidades lançadas no mercado carioca foram imóveis de luxo. “As construtoras perceberam a tendência do mercado: a classe média alta está trocando os pesados reajustes dos aluguéis pela prestação de um imóvel”, explica o presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro, Carlos Nunes Firme. As construtoras aceleraram o ritmo dos lançamentos e as cotações subiram, porque a procura acompanhou o crescimento da oferta. “A elevação dos preços começou em junho, tanto em São Paulo quanto no Rio, e não parou mais”, diz o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, Roberto Capuano. “O assustador é que a elevação dos preços nos imóveis de luxo



LUIS DANTAS

William Atui: “Negócio sem interferências”



ROBERTO LOFFEL

Capuano: “Os mais caros puxam os preços”