

# O NEGÓCIO DO PRESENTE OU O FUTURO MICO?

Regina Pitoscia

**E**scoger a localização adequada, acompanhar a construção, entregar a administração ao pessoal que é do ramo, e identificar o perfil do seu público alvo.

Eis aí os principais ingredientes da receita para se ter sucesso num investimento em flats. Embora os entrevistados desta semana — todos especialistas no mercado imobiliário — concordem em que a conjugação desses fatores possa trazer uma certa margem de garantia no negócio, nem todos recomendam o investimento em flats na cidade de São Paulo. Primeiro porque entendem que o mercado está saturado e segundo porque os preços estão elevados demais. No entanto, há também quem considere o investimento em flat um excelente negócio e aponte locais privilegiados para a construção desse tipo de imóvel que pode garantir um empreendimento bem-sucedido.

## Fugindo da lei

Vários fatores contribuíram para o aparecimento e crescimento do mercado de flats — apartamentos que oferecem determinados serviços de hotel. Mas um dos principais surgiu da tentativa de muitos investidores de fugirem da Lei do Inquilinato, ainda em vigor. A larga proteção dada por essa legislação ao inquilino acabou com a figura do investidor de imóvel tradicional, aquele que comprava para depois alugar. Afinal, o proprietário só poderá retomar o seu imóvel se provar condições específicas, como uso próprio ou de parentes de primeiro grau (pais e filhos). E mesmo assim, a retomada do imóvel só acontece por meio de uma ação judicial, que pode arrastar-se por dois anos ou mais.



Roberto Capuano



J. Antônio Azevedo

## Negócio arriscado

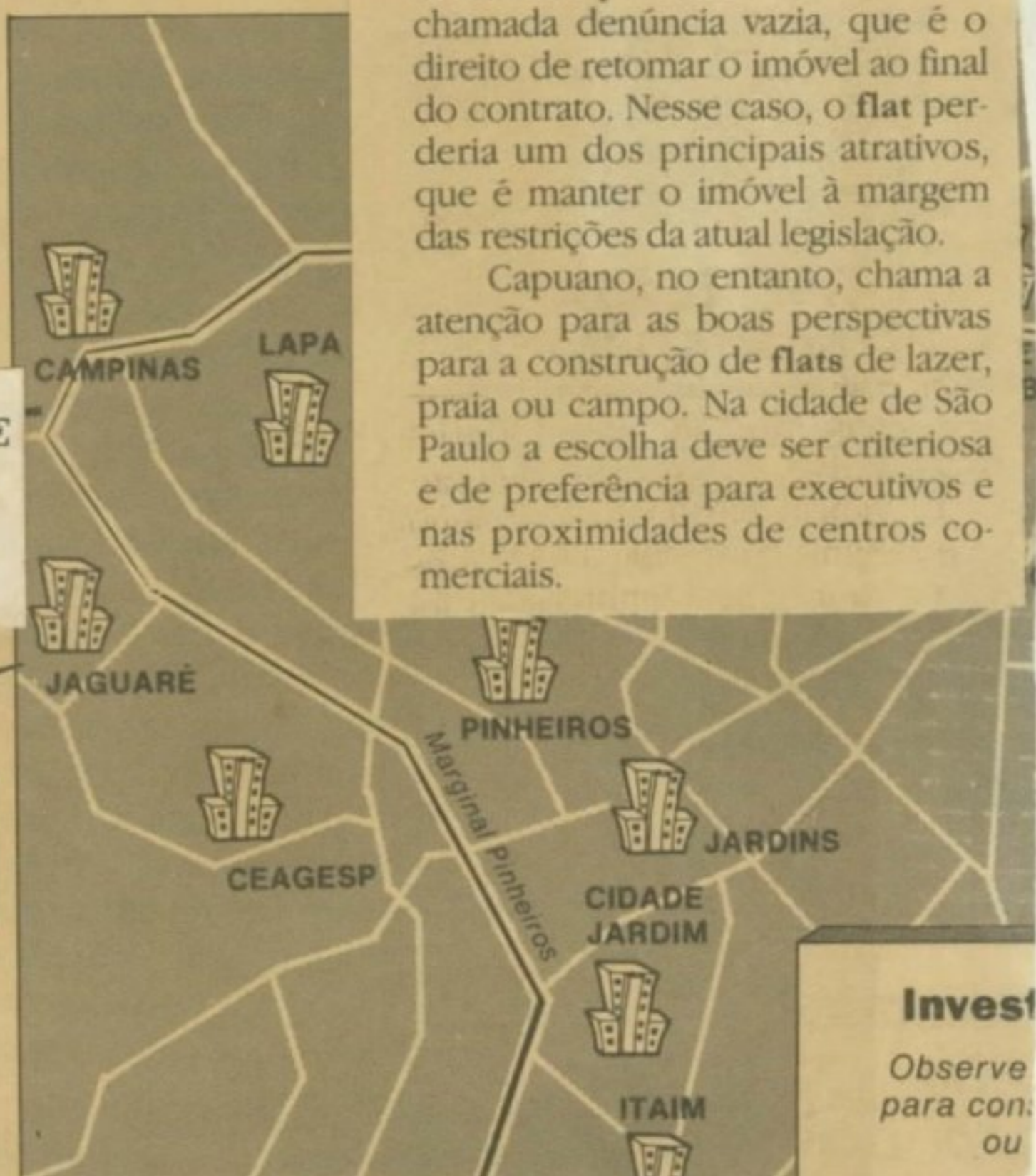
Mas investir em flat, atualmente, envolve riscos, na opinião de Roberto Capuano, presidente licenciado do Creci. É que esses imóveis se valorizaram demais. Segundo ele, é um absurdo que um apartamento desses esteja custando o dobro ou até o triplo de um apartamento que tenha a mesma metragem, mas não ofereça os mesmos serviços que o flat. Para Capuano, a perspectiva é a de que os preços não encontrem sustentação a esses níveis por muito mais tempo, especialmente se houver mudanças expressivas na Lei do Inquilinato. E aí se entenda como expressiva a preservação do direito de propriedade ao locador por meio do retorno da chamada denúncia vazia, que é o direito de retomar o imóvel ao final do contrato. Nesse caso, o flat perderia um dos principais atrativos, que é manter o imóvel à margem das restrições da atual legislação.

Capuano, no entanto, chama a atenção para as boas perspectivas para a construção de flats de lazer, praia ou campo. Na cidade de São Paulo a escolha deve ser criteriosa e de preferência para executivos e nas proximidades de centros comerciais.

Boas perspectivas. Mercado em expansão e pequena rede hoteleira.

JORNAL DA TARDE  
SÃO PAULO - SP  
03/09/90

Localidade favorecida pela proximidade da Ceagesp e complexo industrial



**Invest**  
Observe para con-  
ou