

COMO ENTRAR NO MERCADO IMOBILIÁRIO

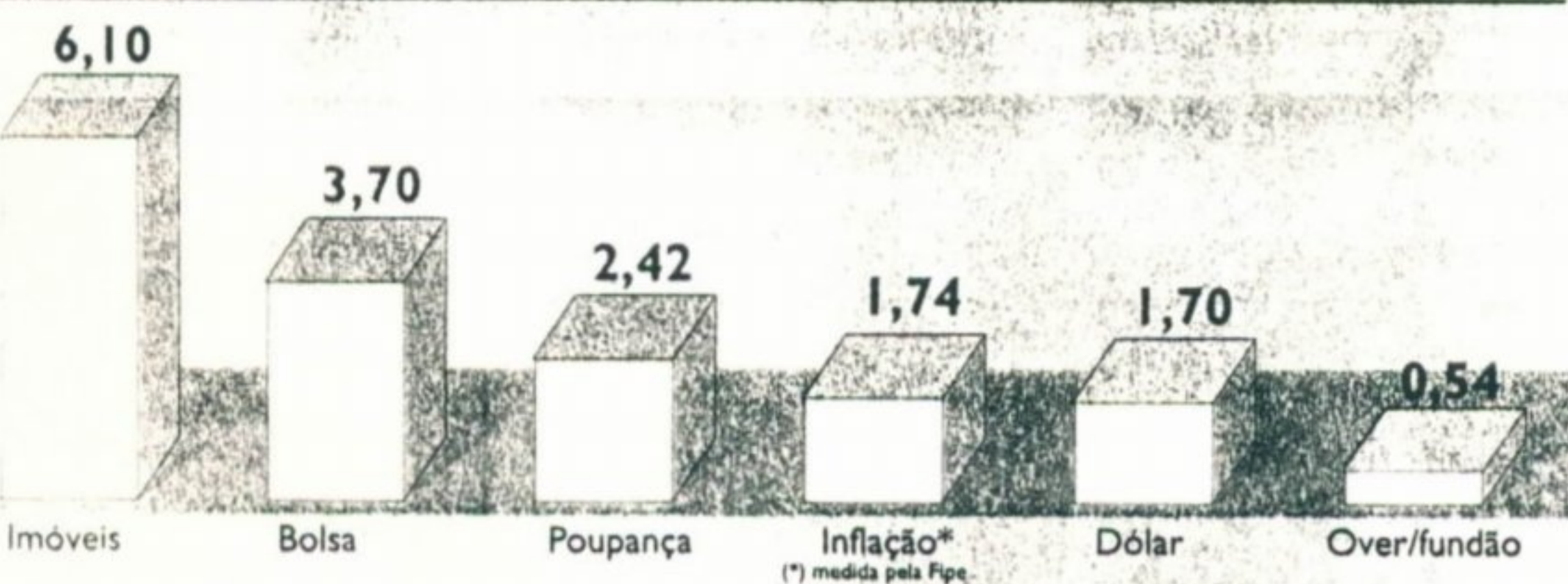
De acordo com a faixa de investimento

OPÇÕES	RENDIMENTO
<p>Até Cr\$ 30 MILHÕES</p> <p>Quitinete ou apartamento usado de 1 quarto no centro de São Paulo. Terreno de 500 m² na periferia ou no interior do Estado. Entrada em apartamento novo de 3 quartos na Chácara Santo Antônio (zona sul), restando saldo de financiamento de 10 mil UPFs. É preciso renda de Cr\$ 12 milhões</p>	<p>As duas primeiras opções são arriscadas para o investidor. O centro está deteriorado, com valorização e aluguel baixos. Terrenos não dão renda mensal e a valorização nem sempre compensa impostos e manutenção. Dar entrada em apartamento é excelente negócio, mas requer renda alta para manter o investimento</p>
<p>Até Cr\$ 70 MILHÕES</p> <p>Apartamento usado de 1 quarto em Pinheiros (zona oeste). Sobrado com 10 anos de construção de 2 quartos sem garagem em bairros como Freguesia do Ó, Limão, Tucuruvi (todos na zona norte). Terreno de 400 m² em Alphaville (Barueri, 27 km a oeste de SP). Escritório de até 70 m² no centro</p>	<p>Imóveis residenciais usados são sempre bom negócio. Como os proprietários são pessoas físicas, muitas vezes sujeitas aos efeitos da crise, é possível comprar com desconto de até 40%, para revender com lucro quando o mercado se estabilizar. Escritório no centro não é boa escolha, pela deterioração da região</p>
<p>Até Cr\$ 100 MILHÕES</p> <p>Apartamento novo de 2 quartos em bairros como Vila Prudente e Penha (zona leste). Apartamento usado de 2 quartos em bairros como Perdizes (zona oeste) e Vila Mariana (zona sul). Terreno de 500 m² em bairros como Morumbi (zona oeste)</p>	<p>O comprador de imóveis novos através de construtoras ou incorporadoras tem menor chance de negociar descontos, mas ganha no prazo de pagamento. Imóveis usados são opção apenas para quem tem todo dinheiro na mão. Para os investidores, só é vantagem comprar terrenos quando a região promete grande desenvolvimento nos próximos anos, a ponto de compensar a falta de rendimento mensal e os gastos com impostos e manutenção</p>
<p>Até Cr\$ 150 MILHÕES</p> <p>Escritório de 60 m² em regiões como avenidas Paulista e Faria Lima. Apartamento novo de 3 quartos em bairros afastados do centro como Ipiranga (zona sul) e Vila Carrão (zona leste). Apartamento usado de 2 quartos em bairros nobres como Jardim Paulista e Morumbi (ambos na zona oeste)</p>	<p>Comprar escritórios em regiões nobres é a melhor escolha para investidores. A valorização é alta e o aluguel comercial pode até ser reajustado mensalmente. Por esses motivos, geralmente têm liquidez maior que imóveis residenciais</p>
<p>Até Cr\$ 180 MILHÕES</p> <p>Apartamento novo de 2 quartos em bairros como Perdizes (zona oeste) e Moema (zona sul). Apartamento usado de 3 quartos em bairros como Pinheiros (zona oeste) Flat no Guarujá (87 km de SP)</p>	<p>A locação de flats é diretamente afetada pela crise e não apresenta rendimento estável. Em muitos casos a renda chega a ser inferior ao de um aluguel tradicional. Antes de a nova lei do inquilinato entrar em vigor, os flats eram uma das poucas escolhas para o investidor. Hoje o negócio não é tão atraente</p>

Fonte: imobiliárias e consultores

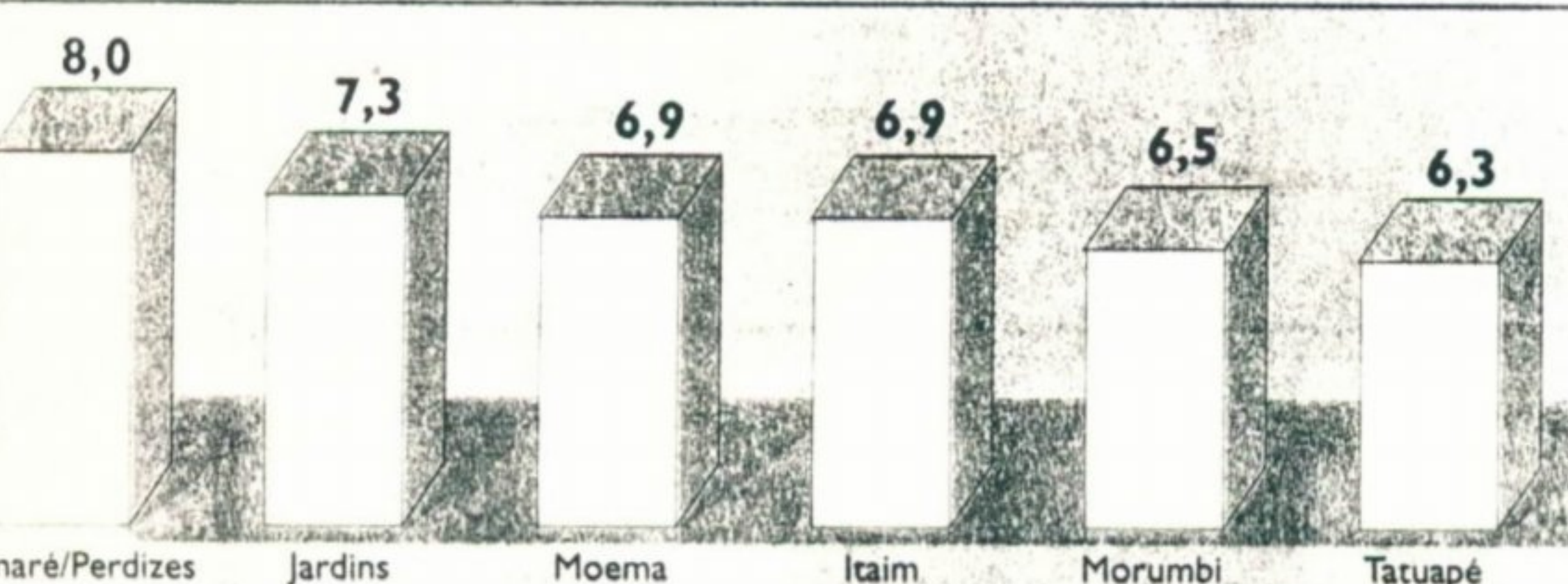
COMPARE A VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL

Jan. 78 a jun. 91, em bilhões %



ONDE O IMÓVEL RENDE MAIS

Jan. 78 a jun. 91, em bilhões %



Fonte: Lopes Consultoria de Imóveis



Cr\$ 30 mi já é suficiente para investir em imóveis

TELMA FIGUEIREDO
Da Reportagem Local

O investidor com pelo menos Cr\$ 30 milhões na mão já pode entrar no mercado imobiliário e, com sorte, até lucrar em tempos de crise. Com as vendas fracas, os proprietários estão dando descontos que chegam a 40%. Quem puder esperar o reaquecimento do setor — os especialistas apostam que a recuperação começa no ano que vem — vai ganhar muito dinheiro.

O dono de um apartamento de 136 m² de área útil com três quartos e garagem nos Jardins (zona oeste), por exemplo, há 15 dias baixou o preço de US\$ 85 mil (Cr\$ 238 milhões no paralelo) para US\$ 60 mil (Cr\$ 168 milhões) para vender, segundo Rosiris Rojas Florido, 35, gerente de vendas da imobiliária Camargo Dias. "Ele diminuiu o preço quando o cliente chegou com o dinheiro na mão".

Segundo Florido, os donos já estão pedindo preços baixos. "Temos um dono de imóvel pedindo US\$ 24 mil (Cr\$ 67 milhões) por um apartamento de um quarto na rua Capote Valente, em Pinheiros, que vale pelo menos Cr\$ 98 milhões. É o que chamamos de 'galinha morta'".

Quem for investir tem que ter paciência: o lucro no mercado imobiliário não é imediato. Mas historicamente pelo menos cinco anos após a compra o ganho real supera a variação da inflação no período e o rendimento de outras aplicações (veja quadro ao lado).

"Quem precisar vender o imóvel rapidamente vai perder dinheiro", diz José Gregório Martins, 31, gerente da Lopes Consultoria de Imóveis. Mas não é só o ganho de capital com a venda do imóvel que deve ser avaliado pelo investidor. O imóvel dá renda mensal com o aluguel. Quem pretende aumentar o orçamento familiar com isso deve optar por imóveis comerciais em região valorizada da cidade, segundo Luiz Álvaro de Oliveira Ribeiro, 49, da Adviser Consultores.

"A localização deve ser prioridade. Nas avenidas Paulista e Faria Lima, por exemplo, há sempre muitas empresas procurando escritórios para alugar. Outra vantagem é a locação comercial permitir até reajuste mensal", diz Ribeiro afirma que esses escritórios normalmente são vendidos com maior rapidez que casas e apartamentos.

O consultor desaconselha o investimento em terrenos a não ser

FGTS facilita o pagamento

Da Reportagem Local

A liberação do uso do dinheiro do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) para compra de imóveis fora do SFH deve melhorar as condições de compra principalmente para quem pretende comprar imóvel em planta. A medida deve ser regulamentada até o final de junho.

No caso de imóveis prontos, o FGTS beneficia principalmente o comprador que já tem poupança e precisa apenas de um complemento para a aquisição da casa própria.

O dinheiro do FGTS só pode ser usado na compra de imóveis com valor total de até Cr\$ 172 milhões (10 mil UPFs) à vista ou financiados. O comprador deve ter conta no fundo há no mínimo três anos e não pode ter casa própria no município onde pretende comprar.

que a região prometa grande valorização nos próximos anos. Além de não proporcionar renda mensal, esse tipo de imóvel exige gastos altos com impostos e manutenção", diz Ribeiro.

Investir em apartamentos novos vendidos pela própria construtora pode ser uma escolha atraente para quem tem pouco dinheiro. Mesmo que as empresas não ofereçam grandes descontos como os particulares, estão fazendo outras concessões para viabilizar vendas.

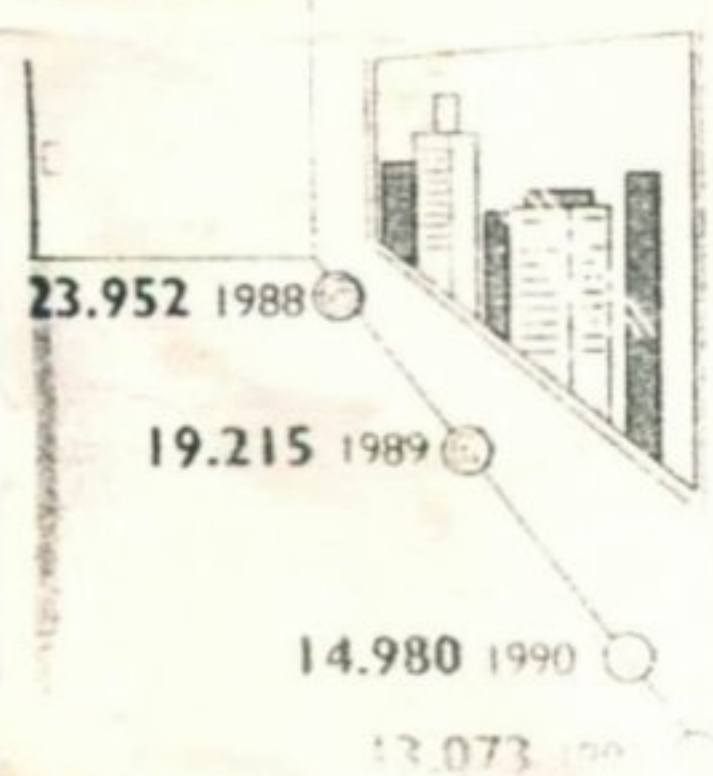
"Hoje é possível pegar as chaves de um apartamento com entrada de 30% do valor do imóvel. Tradicionalmente se exigia no mínimo 40%", diz Lincoln Jorge Marques, 34, consultor imobiliário. A contrapartida é que o comprador precisa ter uma renda mensal alta para pagar o financiamento.

A Construtora Argon está vendendo apartamentos de três quartos na Vila Prudente (zona leste) por Cr\$ 120 milhões. Com Cr\$ 30 milhões o comprador entra no apartamento e tem o saldo financiado em 21 anos pelo SFH (Sistema Financeiro da Habitação). O FGTS do comprador pode ser usado na entrada ou no financiamento.

ONDE VOCÊ INVESTIRIA US\$ 50 MIL?

INDIFOLHA

MAIOR N° DE APARTAMENTOS ANÇADOS na cidade de São Paulo



Sérgio Mauad, 53, presidente do Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis): "Compraria um flat ou um apartamento de dois quartos para alugar, tirando proveito das possibilidades da lei do inquilinato. Talvez investisse na

Lincoln Jorge Marques, consultor: "Procuraria com paciência um bom negócio de um apartamento usado de dois quartos em Higienópolis (região central). O bairro é consolidado, tem ótima infra-estrutura e prédios antigos com área bem maior que a de edifícios construídos atualmente."

Rosiris Rojas Florido, gerente de vendas da imobiliária Camargo Dias: "Procuraria um imóvel usado na zona oeste, em bairros como Sumaré ou Pompéia. A região está crescendo e com a extensão da linha do metrô a



Luiz Álvaro de Oliveira Ribeiro, consultor: "Investiria num imóvel comercial com localização nobre. Esse dinheiro daria para comprar um escritório com cerca de 40 m nas avenidas Paulista e Faria Lima. Compraria um apartamento no

José Gregório Martins Botelho, gerente de atendimento da Lopes Consultoria de Vendas: "Se quisesse renda compraria um apartamento novo de dois quartos para alugar. Para investir, daria entrada em apartamento na planta e manteria o resto do dinheiro aplicado, usando o rendimento para pagar as prestações."

Roberto Capuano, 48, presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis): "Investiria em terrenos com potencial futuro de valorização. Poderiam ser fora de São Paulo, como na praia ou em cidades do interior. Se



Luiz Antônio Pompéia, 50, presidente da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio): "Se eu quiser renda compro uma loja, mesmo que for pequena, desde que tenha boa localização. Escolheria esse ponto comercial nas zonas sul ou oeste. Pensaria em valorizar o terreno."