



Juarez Gustavo Soares

É administrador de bens imóveis, membro do Conselho Superior de Avaliação, escreve em Chicago para Invest Brasil, professor convidado para Fundação Dom Cabral e 2º Instituto Europeu de Direito.

Mercado Imobiliário

Qual a melhor forma de investir em imóveis?

Comprar imóveis sempre foi uma das maneiras preferidas de investimento dos brasileiros. Este fato está relacionado ao nosso comportamento patrimonialista, que vê nesse tipo de bem uma reserva de valor para enfrentar períodos de crise

Juarez Gustavo Soares

Publicado em 15/06/2022 às 09:09



A diversificação das opções mostra que o imóvel continua sendo um ótimo investimento. Crédito: Shutterstock

Comprar imóveis sempre foi uma das maneiras preferidas de investimento dos brasileiros. Este fato, porém, está muito relacionado ao nosso comportamento patrimonialista, que vê no imóvel uma reserva de valor para enfrentar períodos de instabilidade econômica e inflação alta que marcam a América Meridional nos últimos anos. Ou seja, o investimento imobiliário sempre esteve mais associado a uma questão cultural do que a uma decisão consciente que leve em conta o perfil do investidor e as outras alternativas disponíveis no mercado.

Com o tempo, as opções de investimento tanto no mercado financeiro como no setor imobiliário se tornaram mais sofisticadas.

Neste artigo procuraremos trazer alguns elementos que nos ajude a responder duas perguntas:

1) AINDA É VANTAJOSO INVESTIR EM IMÓVEIS?

Para responder a esta questão é necessário compreender a natureza do imóvel como ativo de investimento e os seus ciclos de valorização. Quem busca investir em um imóvel, está buscando, sobretudo:

Rentabilidade:

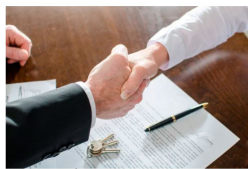
Consiste em construir uma carteira que permita ao investidor viver de renda ou complementar-la. Deve-se considerar nesta conta, além da renda passiva, a valorização do bem, que funciona como uma renda indireta incorporada ao patrimônio, contribuindo para mantê-lo atualizado.

Valorização:

Não é incomum ouvirmos que imóvel é sempre um bom investimento. Mas para esta máxima fazer sentido, é importante ter em mente que a curva de valorização de um imóvel assemelha-se mais a uma escada do que a uma rampa, ou seja, o ciclo de valorização de um imóvel é composto por um período de estabilização de preços (a parte plana do degrau), seguido de um período de expansão (a elevação do degrau). Por isso é necessário manter a visão de longo prazo.

Segurança:

Sendo feito de forma adequada, o negócio imobiliário oferece baixo risco ao investidor, risco este que pode ser ainda mais reduzido quando os investimentos são diversificados.



Comprar imóvel via internet é uma opção, mas o mercado tradicional, mais baseado em contato humano, também pode ser interessante. Crédito: Shutterstock

2) QUAL A MELHOR FORMA DE FAZER UM INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO?

Já para responder à segunda pergunta, devemos considerar que é possível investir em imóveis não apenas através do formato tradicional - aquisição de imóveis físicos -, mas também por meio do mercado financeiro.

INVESTIMENTO EM IMÓVEIS FÍSICOS:

Comprar e revender um imóvel pronto ou no plantio:

Esta talvez seja a forma mais tradicional de investimento. Um cuidado necessário neste tipo de operação são os custos indiretos do negócio, tais como custos de intermediária, imposto sobre o ganho de capital, eventuais despesas de reparos (no caso de imóveis prontos), despesas com a corretagem na revenda.

Comprar um imóvel para alugar:

Para quem busca renda passiva, a compra de um imóvel para locação, seja residencial, seja comercial, é uma opção. A relação entre valor de aquisição X valor do aluguel é que determinará a atratividade do investimento, lembrando que pode haver períodos de vacância onde os custos de condomínio e IPTU deverão ser arcados pelo proprietário.

Aquisição de terrenos:

Aquirir uma área para incorporação futura é uma das formas de maior ganho potencial. Na conta financeira, porém, é necessário considerar o tempo de maturação da área, eventuais riscos jurídicos relacionados à aprovação dos projetos nos órgãos públicos, bem como o tempo para construção e comercialização das unidades.

Participação em SPEs:

A participação de investidores em Sociedades de Propósito Específico para a incorporação imobiliária é uma modalidade que cresceu bastante nos últimos anos. Cuidados relacionados à escolha da incorporadora e construtora, bem como do modelo jurídico que tem o investidor, das responsabilidades legais de incorporação são fundamentais.

INVESTIMENTO EM IMÓVEIS NO MERCADO FINANCEIRO:

Fundo de Investimento Imobiliário (FII):

Esta tem se mostrado a forma mais comum de investimento imobiliário através do mercado financeiro. FII são veículos em que vários investidores (tanto pessoas físicas como jurídicas) entram com uma fração do patrimônio total do Fundo. Os FII são administrados por um gestor profissional que seleciona os recursos na construção ou na aquisição de imóveis comerciais. Parte da atratividade e popularização dos FII está relacionada ao baixo valor de entrada das cotas. Com pouco dinheiro é possível montar uma carteira de FII que proporcione tanto renda passiva como valorização patrimonial. A isenção tributária, a alta liquidez e a simplicidade de operação são outros fatores de atratividade dos FII.

LCI:

As Letras de Crédito Imobiliário, conhecidas como LCI, são títulos de Renda Fixa relacionados ao mercado imobiliário. Através delas, o investidor "empresta" dinheiro para que as instituições financeiras disponibilize estes recursos para iniciativas no mercado de imóveis. A remuneração fica atrelada a uma taxa definida no momento da compra do título.

CRF:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, chamados pela sigla CRF, são um produto semelhante à LCI e está relacionado à carteira de recebíveis das empresas do setor imobiliário. Dentro de um prazo combinado, o investidor recebe o valor investido acrescido de juros e dividendos em CRF. Muitos FII investem em CRF na composição de sua carteira.

A diversificação das opções mostra que o imóvel continua sendo um ótimo investimento. Tanto o formato físico como o financeiro apresentam vantagens, baseadas no perfil de cada investidor e todas representam os seus devidos cuidados. Para ambos, estar assessorado por um bom profissional é fundamental para mitigar os riscos e potencializar os resultados de cada negócio.