

Imóvel na planta valoriza com bo

Investidor deve estar atento para infraestrutura e os serviços da área

TEXTO Henrique Saunier e Laís Motta
FOTO Arlesson Sicsú

MANAUS

A melhoria da infraestrutura e dos serviços, como a construção de um shopping center, de um supermercado ou de uma avenida são fatores que compõem a valorização de um imóvel, desde o lançamento até a entrega. De acordo com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Amazonas (Sinduscon-AM), durante todo esse processo um empreendimento pode valorizar até 30% em relação ao preço inicial na planta, descontada a inflação do período.

“A própria qualidade final do produto acabado (o imóvel) faz com que esse índice seja maior ou menor, mas a facilidade de acesso até o empreendimento e a localização do mesmo também ajudam a incrementar mais o valor cobrado pela incorporadora”, salientou o presidente da entidade, Eduardo Lopes.

Para o construtor, imóvel é uma aplicação como outra qualquer e pode ser encarado como um investimento seguro, principalmente para quem compra para morar e se beneficia com a economia de não pagar aluguel, ou se precisar repassar o bem no futuro.

De acordo com o vice-presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Amazonas (Creci-AM), Ricardo Benzecry, durante a fase de obras existem os casos em que a construtora percebe que o valor inicial orçado e fechado para ser comercializado não mais contempla a margem de lucro da empresa, por isso são feitas correções a serem pagas por quem compra após a entrega.

Como um exemplo de alta valorização cita o Conjunto Jardim das Américas, Bairro

Ponta Negra. “Há 20 anos, um terreno era vendido a US\$ 30 mil. Hoje o mesmo espaço fica em torno de US\$ 1 milhão (R\$ 2 milhões). Mesmo com a correção da moeda, é uma valorização significativa”, ressaltou.

De acordo com o corretor da Norte Casa, Tiago Silva, em alguns casos a valorização pode chegar a 90%, como no Condomínio Eliza Miranda, Distrito Industrial, zona sul. “Um apartamento de três quartos custava R\$ 90 mil no lançamento e agora já está em R\$ 190 mil. A proximidade com as fábricas do Distrito e a construção de um centro comercial no local contribuem para esse aumento”, comentou.

O Parque Ponta Negra também foi apontado pelo corretor como um bom exemplo de valorização. Conforme o profissional, o imóvel do empreendimento misto, que terá acesso exclusivo ao Shopping Ponta Negra, em fase de construção, era vendido por R\$ 3,8 mil o metro quadrado. Atualmente, esse valor é de R\$ 5,5 mil.

Para o proprietário da imobiliária C&Castro, Augusto Castro, um dos casos recentes de alta valorização é do empreendimento Vista do Sol, localizado no Conjunto Morada do Sol, Bairro Aleixo, da incorporadora PDG. Em seu lançamento, em 2007, o metro quadrado dos apartamentos podia ser adquirido a R\$ 2,5 mil, ou 120% a menos do que valor atual, de R\$ 5,5 mil.

O empreendimento Barão da Villa, da Construtora Engeco, localizado no Bairro Adrianópolis, zona centro-sul, também foi citado por Castro. Segundo ele, os apartamentos podiam ser comprados, à época de seu lançamento, a R\$ 700 mil. Hoje, os mesmos imóveis não saem por menos de R\$ 1,4 milhão, incremento de 190%.

“O Michelangelo, ao lado do Shopping Manauara, quando lançado, há dez anos, custava R\$ 380 mil o apartamento e hoje vale R\$ 1,5 milhão. O Singolare, que está sendo construído na Avenida Recife, já foi todo vendido e quem comprou na planta o fez por cerca de R\$ 650 mil. Acredito que, pela localização, esse empreendimento vá para a casa dos R\$ 900 mil”, disse o corretor.



SÉTIMO MAIS CARO
O custo do metro quadrado ficou em R\$ 859,55 no mês de junho, segundo o IBGE

O Conjunto Morada do Sol concentra vários empreendimentos que do lançamento à entrega das chaves tiveram valorização de 120% em menos de cinco anos

FRASE



Ricardo Amorim. Economista

A rentabilidade total do investimento virá da renda que ele gerará, como aluguéis, mais a valorização ou desvalorização do imóvel ao longo do tempo”



Eliane Nascimento. Presidente do Sindmóveis

Difícilmente em Manaus existe uma área que não se valorize. Geralmente, no prazo de oito anos dá para se ter uma ideia do quanto o imóvel vale”

INVESTIMENTO

Retorno é condicionado às perspectivas do futuro

Economista e apresentador do programa de TV a cabo ‘Manhattan Connection’, Ricardo Amorim, que esteve em Manaus para dar uma palestra sobre imóveis a convite da Construtora Direcional, esclareceu algumas dúvidas para quem está pensando em comprar um imóvel como investimento.

Segundo ele, é impossível determinar qual será a rentabilidade de um investimento imobiliário porque isto dependerá da evolução do preço de cada imóvel no futuro.

“O que dá para saber é que a rentabilidade total do investimento virá da renda que ele gerará, como aluguéis, mais a valorização ou desvalorização do imóvel ao longo do tempo”, salientou.

Antes de tudo, conforme Amorim, o critério para definir se qualquer investimento é bom ou ruim sempre deve ser as perspectivas futuras e nunca o desempenho passado. “Baseado na forte elevação dos preços dos imóveis no Brasil nos últimos anos, muitos concluem que os preços estão altos. No entanto,

tendo uma visão mais abrangente e, ao contrário do que a maioria acredita, os preços dos imóveis no Brasil não são mais altos do que na maior parte do mundo, pelo contrário”, afirmou.

Na sua avaliação, os preços subiram muito no Brasil nos últimos anos porque eram absurdamente baixos em comparação com o resto do mundo, devido à quase total falta de crédito no País, que limitava a procura. À medida que o crédito começou a se expandir e as taxas de juros a caírem, a procura aumentou e os preços subiram, explicou.

“Além da expansão do crédito, que impulsionará o setor em todo o Brasil, no Norte, Nordeste e Centro-Oeste, regiões que crescem mais do que o restante do País e onde o déficit habitacional é proporcionalmente maior, a busca por imóveis deve crescer em ritmo mais acelerado, o que favorece um desempenho mais robusto do setor imobiliário. Manaus é uma das cidades onde este efeito deve ser mais significativo”, completou.

OS NÚMEROS

90%

foi a valorização do conjunto Eliza Miranda, enquanto o Jardim das Américas passou de US\$ 30 mil para US\$ 1 milhão (R\$ 2 milhões).

boa localização e serviços



CUIDADOS

Retorno depende do volume da oferta de unidades da área

A valorização de imóveis pode ser certa em várias zonas da cidade, mas, em muitos casos, devido à excessiva oferta de apartamentos e casas, quem compra para investir pode não ter o retorno esperado. A diretora do Sindicato dos Corretores de Imóveis de Manaus (Sindimóveis), Eliane Nascimento, explicou que como Manaus é uma cidade constantemente em obras, há muita oferta e algumas pessoas podem acabar se frustrando com a valorização aquém da expectativa. Ela afirma que a situação acontece porque as construtoras atualmente já vendem seus empreendimentos na planta a valores equivalentes a imóveis prontos. "Difícilmente em Manaus existe uma área que não se valorize. Geralmente, no prazo de oito anos (três de construção e

mais cinco de permanência no mercado) dá para se ter uma ideia do quanto o imóvel vale", disse. O analista de sistemas Fábio Vinhal está à procura de apartamento para comprar e já foi alertado por corretores da valorização sofrida pelos imóveis em apenas um ano. No estande de vendas do empreendimento Solarium, por exemplo, o corretor disse para Fábio que o apartamento de três quartos custa hoje R\$ 430 mil, mas que o preço no ano passado era de R\$ 300 mil. O mesmo aconteceu quando ele visitou ponto de vendas do 'Family', cujo apartamento, ainda em fase de construção, é cotado a R\$ 290 mil. No ano passado, o imóvel custava R\$ 213 mil, uma valorização de 36%.



Aproveite as ofertas e **compre à vista** na

LOJA DE CLASSIFICADOS

Diário do Amazonas

no Manuara Shopping
UAI Shopping São José
Joaquim Sarmiento - Centro
Cidade Nova
Manaus Auto Shopping



De R\$ 29,00
Por R\$ 14,90

49% de desconto em 1 porção de bolinho de camarão + 2 chopps 300ml no Camarão Beer.



De R\$ 62,00
Por R\$ 48,00

Day User para 1 pessoa + apartamento duplo no dia 21, ou 22, ou 28, ou 29 de julho + almoço self service + bebidas (suco ou refrigerante).

Confira estas e mais ofertas
www.ebare.com.br

Portal eBaré é uma empresa da REDE DIÁRIO DE COMUNICAÇÃO

Diário do Amazonas

