

MERCADO IMOBILIÁRIO

GALPÕES

Construções com valores até **R\$ 35 milhões** em alta **E5**

ENTREVISTA

Sotheby's espera fechar este ano com **R\$ 2 bilhões** em vendas, diz Fábio Rossi **E2**



BAIRRO

Lapa **muda perfil** com projetos de alto padrão **E6**



Comente estas reportagens no site gzm.com.br

Investidores esperam poeira baixar

Quando a turbulência passar, os investimentos estrangeiros estarão de olho no Brasil

NATALIA FLACH
SÃO PAULO

A entrada de investimentos estrangeiros no mercado imobiliário brasileiro era pontual até três anos atrás, quando o País provou que sua economia era estável, a inflação se mostrou controlada, os juros começaram a cair e o financiamento se tornou um grande aliado da população. "O Brasil viveu uma volatilidade muito grande durante 25 anos. Nesse período, os investidores pediam hedge cambial [operação que permite que uma empresa proteja seu balanço de flutuações resultantes da variação na taxa do dólar], e as contas não fechavam por causa da variação", conta Fábio Nogueira, consultor de investimentos da Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE).

Em setembro do ano passado, a crise desembarcou no País e o cenário de prosperidade infinita caiu por terra. Alguns fundos de private equity recolheram seus investimentos e os fundos de pensão colocaram o pé no freio. "Todos estão reavaliando os projetos. O Brasil oferece bons retornos, porque os preços dos imóveis são estáveis. Pode chegar a render 12% em empreendimentos prontos, e até 20% naqueles ainda em construção", diz Nogueira. Ele acrescenta que nos

Estados Unidos, onde as pessoas têm costume de "queimar ativos" quando não têm bom rendimento, o retorno pode chegar a 25%, mesmo durante a crise.

Segundo o consultor, investidores estrangeiros têm monitorado o País, para quando a maré baixar, voltarem a apostar nos projetos brasileiros. Isso significa que o dinheiro ainda não voltou. "Mas temos todos os indícios que ele deve voltar no segundo semestre, porque temos déficit habitacional e falta empreendimentos comerciais. A vacância na cidade de São Paulo é quase nula." Ele diz que o único fundo que está ativo é o VC Fund 1, que opera R\$ 800 milhões. "O fundo tinha se comprometido a comprar empreendimentos comerciais antes da crise financeira estourar, e é por isso que ainda está ativo."

O consultor diz que os empreendimentos mais procurados são os residenciais e comerciais nos grandes centros, como Rio de Janeiro e São Paulo, e shoppings. Segundo Nogueira, os investidores procuram locais onde haja capacidade de gerar renda. "É claro que há empresas especializadas em resorts e hotéis que procuram o Nordeste brasileiro. Mas muitos deles não estão dando o retorno esperado."

É por isso que Frances Reynolds, presidente da Reynolds Ventures, com sede na Espanha, aconselha investidores, principalmente espanhóis, a procurar projetos no polo econômico brasileiro. "No Nordeste, o retorno é flu-



LUANA FISCHER/DIVULGAÇÃO

Frances Reynolds recomenda projetos no eixo Rio-São Paulo

tuante, por causa das temporadas do verão. Já em São Paulo e no Rio de Janeiro, a flutuação é menor."

"O mercado internacional está assustado, aquele que tem liquidez

está cauteloso nos investimentos", diz Frances. Ela pondera que apesar dos tempos difíceis ainda há oportunidades. "O Brasil vai crescer este ano, seja 1% ou 2,5%, isso significa

que a máquina ainda está funcionando." Na Espanha, por sua vez, o panorama é outro. Ela conta que não tem havido circulação de crédito no país, porque os bancos estão inseguros de emprestar e ao mesmo tempo cuidam da própria liquidez. "Há retração do mercado imobiliário, por isso grupos de investidores têm procurado outros destinos."

Em Düsseldorf, na Alemanha, por sua vez, há projetos muito favoráveis de logística, residências e escritórios. A rentabilidade é de 9% e o financiamento dos empreendimentos podem chegar a 70% do valor deles. Já nos Emirados Árabes, principalmente em Dubai, cujo retorno é calculado em 8% a 9%, o mercado imobiliário está parado. "Aconselho aos investidores a entrarem apenas em empreendimentos que estiverem em construção ou prontos, nesse momento de turbulência", diz Frances.

"A crise econômica é terrível para qualquer um. Ninguém sabe ao certo quais as consequências", afirma Stuart Graber, diretor de desenvolvimento de negócios da Reynolds, em Londres. "O problema é que o mercado imobiliário inflou tanto os seus pneus que eles acabaram explodindo", brinca. Para ele, os espertos vão conseguir tirar proveito da turbulência. "Os investidores têm procurado países que vão ter aumento no Produto Interno Bruto." Então, se há alguns anos a menina dos olhos era o Leste Europeu, agora entram na conversa o Brasil, Argentina, Uruguai e Chile, diz.

Segundo Graber, o Reino Unido está um verdadeiro canteiro de obras por causa da Olimpíada de 2012. "São investimentos do governo e da iniciativa privada. Enquanto isso, os preços das hipotecas caiu 20%, mas os preços dos imóveis não caíram." Nos Estados Unidos, a entrada de um novo presidente, que soube montar uma equipe, revigoreu os ânimos dos americanos. Para ele, é questão de tempo para os bancos voltarem a emprestar e até lá o solo yankee continua como uma grande oportunidade. "O resultado da crise vai ser a regulamentação do sistema de financiamento. Nada substitui os imóveis, por isso aconselho a não se desfazer deles neste momento", afirma Graber. Talvez em 18 meses a questão financeira mundial já esteja resolvida, mas 2009 não vai ser fácil. Já 2010 vai ter "mais dinheiro e financiamentos".

João Francisco Regos, sócio do escritório Trench, Rossi e Watanabe, também está otimista com o Brasil. "Se você analisar a América Latina, o México já foi muito explorado pelos Estados Unidos. Sobram o Brasil e a Colômbia, que possui um mercado bem parecido com o brasileiro." Ele diz que seus clientes preferem não apostar na Argentina, por não acreditarem que a economia esteja realmente estabilizada. Outro país interessante é o Chile, o problema é a posição geográfica dele. No Brasil, o entrave fica com a questão legal, que ainda atrasa a assinatura de contratos. "Mas já melhorou muito", conclui Regos.

MERITOR

Obras de qualidade em lugares estratégicos

Porque São Paulo não pode parar.

Parque do Ibirapuera Auto Posto Obelisco Av. 23 de Maio, 3115

