Apostar em terrenos pode ser um bom negócio imobiliário, mas exige cuidados

Compra de lote é um dos grandes negócios oferecidos pelo mercado imobiliário, mas é importante se informar sobre o lote e a documentação para ter um bom retorno financeiro

Júnia Leticia - Estado de Minas

Publicação: 14/08/2013 08:00 Atualização: 13/08/2013 10:41

Construir uma casa é um dos sonhos de boa parte dos brasileiros. Para realizá-lo, o primeiro passo é investir no lote, decisão que deve ser tomada com cuidado. Para especialistas, o fechamento desse tipo de negócio exige ainda mais conhecimento e cuidados que o investimento em um imóvel. Para evitar prejuízos e dores de cabeça, é preciso ficar atento.

Essa é a opinião do diretor da Alphasul Consultoria Imobiliária, Márcio Tavares Lanna. Ele explica que existem lotes localizados dentro de áreas com restrições ambientais, próximos a nascentes, córregos ou com muita arborização. Nesses casos, não é possível negociar esses terrenos antes de uma autorização emitida pelos órgãos ambientais, pois, caso contrário, o comprador terá dificuldades em construir no local.

No caso de lotes em condomínios, é necessário observar as certidões pertinentes a ele e aos seus proprietários, como quitação de condomínio expedida pelo síndico ou administradora e quitação municipal (IPTU). No caso de condomínio muito antigo, é preciso observar, ainda, a demarcação do lote com topógrafo. Ainda no caso de lotes em condomínios, Lanna lembra que as dívidas referentes às taxas e mensalidades do antigo dono "acompanham" o novo comprador.

Assim, o diretor da Alphasul enfatiza que é de extrema importância se cercar, ao máximo, de informações sobre o lote e de documentos comprovando a quitação de débitos anteriores para que o valor a ser pago não seja maior do que o que realmente vale o lote. Mas, uma vez tomados esses cuidados, investir em um terreno é um bom negócio. "Aumentam as possibilidades de retorno, pois, independentemente de o lote ser comercial ou residencial, sempre haverá um projeto viável e, automaticamente, um bom retorno financeiro", justifica Lanna.

A diretora comercial da Gran Viver, Fabíola Regadas, confirma a rentabilidade do negócio. "A valorização tem-se mostrado mais significativa que as aplicações bancárias. Acima disso, é um investimento que nunca se perde e não desvaloriza, e traz segurança para quem adquire. A qualquer momento, o comprador pode negociar seu terreno ou até mesmo optar por uma melhoria na qualidade de vida e construir uma casa. Lote é patrimônio que acompanha o comprador de maneira versátil e segura."

Essas vantagens levaram o gerente-geral do Banco Santander Vinicius Marinho a investir em alguns lotes. "Alguns serão destinadas à construção e venda de moradias populares. Em dezembro de 2010, adquiri uma propriedade localizada em Igarapé, a aproximadamente 30 minutos da capital, em um condomínio fechado, que será utilizada para o lazer da família nos fins de semana. Principalmente para as crianças, que podem brincar tranquilamente pelas ruas e no clube, além de estar próximas da natureza."

O gerente conta que um conjunto de fatores, que envolvem oportunidade, investimento, proximidade da capital e segurança, o levou a investir em lotes. "Estou sempre à procura de oportunidades para investir e sempre em localidades próximas à capital, que entendo ter potencial de valorização, moradia e desenvolvimento. Hoje, fazendo um comparativo entre aplicações financeiras conservadoras ou agressivas, nenhuma me proporcionaria a rentabilidade que alcancei com o investimento do lote em Igarapé. Foram mais de 143% de valorização em 30 meses", comemora Marinho.

Sólido e concreto

Há anos tido como bom investimento, em tempos de escassez de áreas para construção, investir em lotes vem se firmando como ótima oportunidade de negócio no setor imobiliário

Desde que tomados os devidos cuidados, são várias as vantagens de se optar por investir em terrenos, como assegura o vice-presidente da área das loteadoras da Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/Secovi-MG), Jader Nassif. "Começando pelo mais antigo e popular fundamento de que 'quem compra terra não erra."

Segundo Nassif, essa foi uma frase lançada no mercado ainda na década de 1960 e que chamava a atenção para o fato de que a aquisição de terrenos era a forma de investimento mais segura e rentável. “Naquela ocasião e por muitos anos que se seguiram, a segurança oferecida pelo negócio de aquisição de um lote, materializada na certeza de que aquele bem ‘ninguém te toma’, configuravam uma garantia inquestionável.”

Quanto à rentabilidade, depois de um período de alta inflação (observado nas décadas de 1980 e 1990), o investimento em terrenos retomou toda a sua força. “Alicerçado no aumento da liquidez apresentada por esse tipo de bem de raiz. O aumento da massa salarial da população brasileira, causa e efeito da aceleração da economia brasileira, reacendeu no povo o velho sonho de adquirir o imóvel que sempre quis”, observa Nassif.

No entanto, para que a população, que viu crescer a condição de poder morar com melhor qualidade de vida e busca a segurança oferecida pelos inovadores e rentáveis condomínios fechados, possa investir é imprescindível alguns cuidados. “Em se tratando de um investimento imobiliário, a principal fonte de segurança é a consulta ao cartório de registro de imóveis da localidade do terreno. Pela legislação atual, todo o histórico de regularidade do terreno urbano deve constar da matrícula do imóvel.”

Além disso, é preciso considerar sua localização, acrescenta o vice-presidente da área das loteadoras da CMI/Secovi-MG. “As cidades do Vetor Norte, sem dúvida, têm sido alavancadas por ações governamentais configuradas por grandes obras do estado.”

Gerente-geral do Banco Santander, Vinicius Marinho está sempre à procura de oportunidades para investir em localidades com potencial de valorização

LIQUIDEZ

Outro ponto que deve ser levado em conta é a solidez da empreendedora do terreno e a qualidade da infraestrutura implantada. “Evidentemente, o aquecimento do mercado local deve ser o ponto principal a ser observado por ser esse o principal fundamento da liquidez”, orienta Nassif.

Márcio Tavares Lanna, diretor da Alphasul Consultoria Imobiliária, ressalta a importância de fazer um levantamento do potencial construtivo

Márcio Tavares Lanna, diretor da Alphasul Consultoria Imobiliária, completa dizendo que, independentemente do terreno, é importante fazer um levantamento do potencial construtivo. “Ou seja, qual o máximo de obra que aquele terreno permite. Outro ponto importante é a localização, acesso e topografia. Observando essas características, as possibilidades de ele se tornar rentável são maiores.”

De modo geral, conforme Lanna, em Belo Horizonte e região metropolitana, terrenos com áreas maiores e com boa taxa de potencial construtivo terão sempre uma boa valorização. Ele cita a área formada pela Região Sul de BH – Nova Lima, Brumadinho, Rio Acima e Moeda –, como a mais valorizada ou com perspectivas de valorização. “Acredito muito no Vetor Sul de BH, pois ainda estamos com grande demanda de interessados em adquirir imóveis nessa região.”

Ele reconhece que tem pouca oferta na Região Centro-Sul de Belo Horizonte, mas diz que ainda é possível encontrar boas ofertas nas regiões Oeste e Leste da capital. “Localização sempre é o ponto mais importante na hora de comprar um lote. É preciso verificar também topografia, zoneamento, restrições ambientais e acesso.”

Por isso, é necessário buscar informações fornecidas pelo município, certidões pertinentes ao imóvel e o proprietário, além de consultar um profissional habilitado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) antes de definir a compra.
Localização e facilidades de acesso ao empreendimento, infraestrutura do entorno, facilidades no pagamento, solidez e confiabilidade dos empreendedores. Esses são os itens apontados pela diretora comercial da Gran Viver, Fabíola Regadas, na hora de optar pelo investimento.

Para fazer uma boa compra

» Nunca compre um lote sem visitá-lo antes. Assim, você evita comprar um brejo, parte de um lote, um morro, uma área preservada, aterrada ou de proteção a mananciais
» Localize o terreno mostrado na planta aprovada pela prefeitura e veja se tem saneamento básico e serviços tais como ruas abertas, luz, água, transporte coletivo, estabelecimentos comerciais próximos etc.
» Antes de comprar, é necessário consultar a prefeitura. Verificar se o loteamento está aprovado e se o cronograma de obras está sendo cumprido. Se a área for de utilidade pública, poderá ser desapropriada. Se localizado em zona urbana, o loteamento depende da aprovação de vários órgãos públicos
» Se for comprar chácaras ou sítios, informe-se primeiramente na Delegacia Regional do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), para ter certeza de que a área está em zona rural
» O passo seguinte é o cartório de registro de imóveis. Confira se o loteamento está registrado e não se esqueça de pedir uma certidão de propriedade, com negativa de ônus e alienações. Isso prova que o imóvel está desembaraçado e quem é seu verdadeiro proprietário