O TEMPO

Kênio de Souza Pereira

Investimento em hotel e o fator de risco

PUBLICADO EM 05/10/13 - 03h00
Kênio de Souza Pereira

Com o evento da Copa do Mundo, muitas construtoras aproveitaram a lei municipal de Belo Horizonte que aumentou o coeficiente de aproveitamento para cinco vezes a área do terreno, desde que consiga inaugurar o hotel até março de 2014. Com essa vantagem de poder construir mais unidades, tornou-se mais interessante esse tipo de empreendimento, diante da lucratividade.

Nos recentes lançamentos de hotéis abertos para investidores individuais, vemos que a maioria dos compradores entrou no negócio pela primeira vez, sem saber exatamente dos riscos, até mesmo por não encontrarem um especialista apto a orientá-los de forma isenta e técnica. Logicamente que o corretor de imóveis e o construtor realçam as qualidades do produto, mas nem eles sabem exatamente o que esperar do empreendimento, tarefa para experts do setor de hotelaria, que são raros, mas existem.

Consultoria orienta como escolher

Os diretores da JR&NVS Consultoria Especializada em Hotéis, José Aparecido Ribeiro e Maarten Van Sluys, explicam que "aplicar em hotéis é bom, desde que o investidor tenha o cuidado de escolher um produto bem-localizado, que seja administrado por uma bandeira com expertise na gestão hoteleira e que não pratique concorrência interna de forma, ou seja, aqueles que administram vários hotéis em uma mesma praça".

Belo Horizonte vive um crescimento nesse setor, mas a euforia pode gerar surpresas. Conforme explica Ribeiro, "dos 60 projetos aprovados pela prefeitura, somente 34 tiveram as obras iniciadas, sendo que 13 estão atrasados e correm o risco de ter que pagar multa (outorga onerosa) nos termos da Lei nº 9.952/10, que autorizou o coeficiente de aproveitamento cinco vezes a área do terreno para a construção de hotéis".

Vendedor só fala coisas boas

O problema é que a maioria dos contratos só prevê coisas boas, pois quase ninguém os lê e, quando o faz, não entende sobre os riscos, fato esse que resulta em prejuízos nas transações imobiliárias que deveriam ser seguras. Assinar contratos sem pensar no que pode dar errado é o primeiro passo para ter uma dor de cabeça, seja qual for o negócio. Qualquer problema numa transação desse porte acarreta grande prejuízo – que certamente tem custo muito maior do que a suposta economia decorrente da dispensa de uma consultoria jurídica prévia sobre o contrato.

Multas astronômicas deverão ocorrer

Diante dos lançamentos recentes, feitos por empresas com pouco capital, algumas inexperientes, prevejo problemas. Basta vermos que um hotel, de uma grande construtora, localizado na av. Contorno com Getúlio Vargas, no coração da Savassi, está com a obra paralisada. Fica a pergunta. Será que uma construtora, que já está em dificuldade, caso não consiga concluir o edifício e obter a Baixa de Construção/Habite-se até março de 2014, terá como pagar a pesada multa imposta pela lei?

Há caso de construtora correndo o risco de pagar mais de R$10 milhões de multa por um hotel, caso não o inaugure até março 2014. Entretanto, se já está evidente que haverá atraso, pode o comprador, de imediato, requerer a rescisão do seu contrato, não tendo que esperar a bomba estourar para agir. Contrato é para ser cumprido e ninguém faz milagre de concluir uma obra num prazo exíguo, que não respeitou o cronograma que motivou a conclusão do negócio.