

MERCADO **AQUECIDO**

“O setor imobiliário é uma das maiores promessas do ano para os investidores no Brasil.” (revista Exame 1º março de 2006)

Assim começava o assunto da página 30 da revista Exame a mais de um ano atrás. Os especialistas já apontavam o aquecimento no mercado imobiliário brasileiro que por seguinte carrega consigo toda a economia, impulsionando o crescimento de todos os setores.

Há muitos anos não se via no Brasil um período tão auspicioso para o mercado imobiliário. Antes tidos como péssimas alternativas de aplicação financeira, hoje casas, apartamentos novos e conjuntos comerciais estão – ao lado da bolsa de valores – entre as maiores promessas de lucro financeiro.

Esse bom momento gera excelentes oportunidades de lucro. Como aproveitá-las? O investidor que quiser bons resultados não pense que obterá lucro comprando um terreno, e construindo uma ou duas unidades por conta própria. Isto é uma ilusão, principalmente se a pessoa não tiver nenhuma ou pouca experiência no assunto. Para ganhar dinheiro de verdade, os especialistas financeiros recomendam duas estratégias. A primeira para você que não quer se envolver no processo construtivo e todos os seus pormenores o ideal é comprar imóveis em construção, “na planta”, e aproveitar a sua valorização após a entrega da obra. A segunda maneira, destinada para investidores ou pessoa que queira por a “mão na massa”, e que tenha cacife financeiro, seria investir em incorporação e construção de imóveis.

COMO LUCRAR COM IMÓVEIS

As regras que devem nortear os investimentos imobiliários nos próximos anos

1 compre na planta	2 Prefira imóveis residenciais	3 Não compre para alugar	4 Pense no longo prazo
Comprar imóveis que estão sendo construídos e revendê-los pode gerar retorno de até 100% desde que o investidor saiba escolher boas construtoras.	O aumento da oferta de crédito imobiliário deve levar muitos inquilinos a comprar casa própria financiada, o que vai elevar os preços.	O rendimento gerado pelo aluguel de um imóvel próprio é baixo, e vai continuar assim. A taxa não passa de 0,7% ao mês, menor que as aplicações de renda fixa.	Imóveis não tem liquidez, ou seja, quem precisar vender uma casa ou apartamento rapidamente vai perder dinheiro porque terá de aceitar ofertas ruins.

***Investidores:* Abaixo segue os principais motivos de você investir no seguimento imobiliário**

Mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário brasileiro encontra-se em posição privilegiada em relação ao mercado mundial, com excelentes perspectivas de crescimento nos próximos anos e isso em razão de vários fatores, a saber:

- Demanda represada – O déficit habitacional brasileiro é de 7,9 milhões de moradias. Para efeito de comparação, a Espanha conta com 23 milhões de residências, uma para cada dois habitantes e segundo a OCDE (Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico) o preço dos imóveis está sobrevalorizado em 30%. O Brasil, segundo o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) contava em 2000 com cerca de 44,6 milhões de residências (para 169.799.000 habitantes), sendo que parte delas era inadequada ao uso e há espaço para os preços aumentarem muito nos próximos anos.
- Preços baixos – o preço médio do metro quadrado subiu pouco nos últimos anos. Há expectativa por parte de investidores de os preços dobrarem nos próximos cinco anos.
- Economia estável – a inflação está sob controle a muitos anos, possibilitando o planejamento e desenvolvimento de projetos sem os sustos inflacionários. As taxas nominais de juros estão em queda, permitindo um maior e melhor financiamento.
- Bancos brasileiros com muito dinheiro disponível para financiamentos imobiliários – os bancos públicos e privados aumentaram a carteira de financiamento imobiliário em razão da estabilidade monetária e algumas mudanças legislativas que lhes deram maior garantia. O pacote anunciado pelo governo federal de fazer 1 milhão de moradia até 2010, é um exemplo das iniciativas que asseguram o crescimento do setor da construção civil.
- Alterações legislativas – mudanças na legislação imobiliária garantem maior segurança aos investimentos no mercado. Ex. alienação fiduciária
- Decaída de alguns mercados mundiais – estagnação de alguns mercados que apresentaram forte crescimento nos últimos anos. O mercado norte americano, a grande preocupação no momento ainda apresenta possibilidade de queda, o que causaria reflexos negativos em todo o mundo. Os mercados dos demais países desenvolvidos encontram-se saturados. O mercado



mexicano, que vive um boom desde 2001 tem uma expectativa de somente mais seis anos de crescimento.

- Entrada no mercado de grandes investidores mundiais – nos últimos anos, grandes investidores particulares e fundos iniciaram um forte processo de aquisição no Brasil, exemplos:
 - o A Hines, grande incorporadora americana já investe no mercado imobiliário brasileiro há alguns anos.
 - o A corretora americana CB Richard Ellis que fatura mais de US\$ 2 bilhões anualmente intermediando investimentos imobiliários registrou números recordes no Brasil. Segundo a Revista Exame os negócios fechados no Brasil em 2006 somaram R\$ 800 milhões, quatro vezes mais que no ano anterior.
 - o A Newmark Knight Frank, outra grande corretora americana, baseada em New York e com filial em Londres, já planeja a abertura de escritório no Nordeste em junho, a princípio em Fortaleza, isso porque a região está atraindo muitos europeus em busca de uma segunda residência. A empresa atua no segmento de imóveis de luxo corporativos e residenciais.
 - o A incorporadora americana Tishman Speyer iniciou a construção no Brasil dos green buildings, os chamados prédios verdes, que já começa com dois grandes projetos, o Ventura Corporate Towers no Rio de Janeiro e o Rochaverá Corporate Towers em São Paulo. Só o Rochaverá, um conjunto de quatro torres que deverá ser entregue este ano custará R\$ 600 milhões.
 - o O grupo GP Investimentos em associação com o Banco Safra, o Lehman Brothers Real State Partners, Sandell Asset Management, Tudor Group, Talisman Fund e The Peter Malkin Family and Belfer Management, criaram a BR PROPERTIES para investimento em imóveis comerciais com um capital de US\$ 100 milhões, iniciando com US\$ 25 milhões de aporte inicial.
 - o O Morgan Stanley Real State Fund, um dos maiores fundos imobiliários do mundo iniciou operação no Brasil. Com ativos de US\$ 54 bilhões, o fundo destinou US\$ 200 milhões para o seu primeiro ano de atuação no país.
- Grandes empresas altamente capitalizadas – Nos últimos 2 anos, 11 empresas do mercado imobiliário lançaram ações na Bolsa de Valores. No total são as seguintes empresas listadas na Bolsa: Abyara, Brascan, Camargo Correa, Company, Cyrela, Gafisa, Iguatemi, La Fonte, Klabin Segall, Lopes Brasil, PDG Realty, Rodobens, Rossi, São Carlos e Tecnisa. A captação total das empresas com a venda de ações nos dois últimos anos foi um pouco maior que US\$ 3,1 bilhões. A previsão de captação nos 3 primeiros meses de 2007, é de US\$ 1 bilhão.

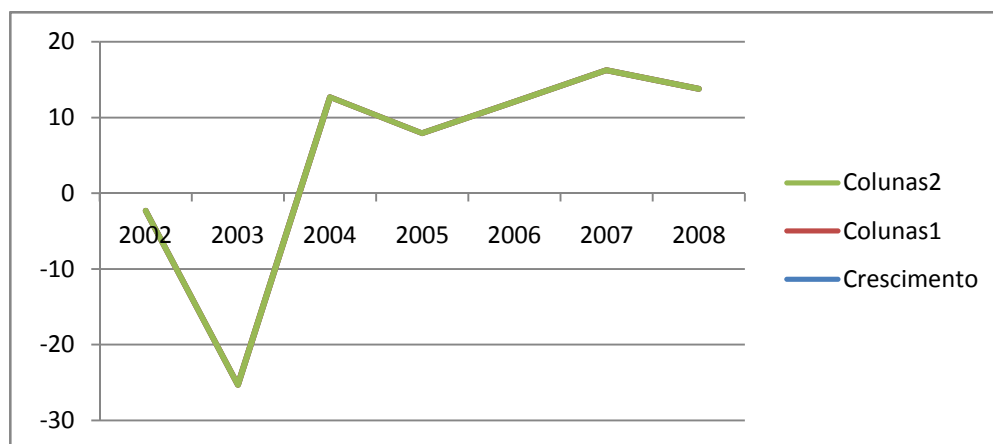
A conjunção destes fatores, alguns causas e, outros, efeitos, tem tornado o Brasil objetivo de investimentos de tradicionais investidores imobiliários mundiais. Vimos acima alguns exemplos de investimentos estrangeiros no país, mas o que acontece na realidade é muito maior, são inúmeros os casos de investidores estrangeiros a procura de investimentos no mercado nacional. Evidentemente, quem chegou na frente já pegou os melhores filões, mas ainda há excelentes oportunidades de investimentos para investidores sérios

e com bons relacionamentos no mercado nacional, pois, com tanta procura é natural que haja também muita oferta e um bom assessoramento para diminuir os riscos de investir em mercadorias erradas se faz cada vez mais necessário.

Os fatores listados acima, fazem do Brasil hoje uma excelente oportunidade de investimento no mercado imobiliário, e isso não é futuro, já é realidade. Dados da publicação Maiores e Melhores editado anualmente pela Revista Exame já demonstram a curva do crescimento. Segue abaixo os últimos dados da publicação referente à construção civil.

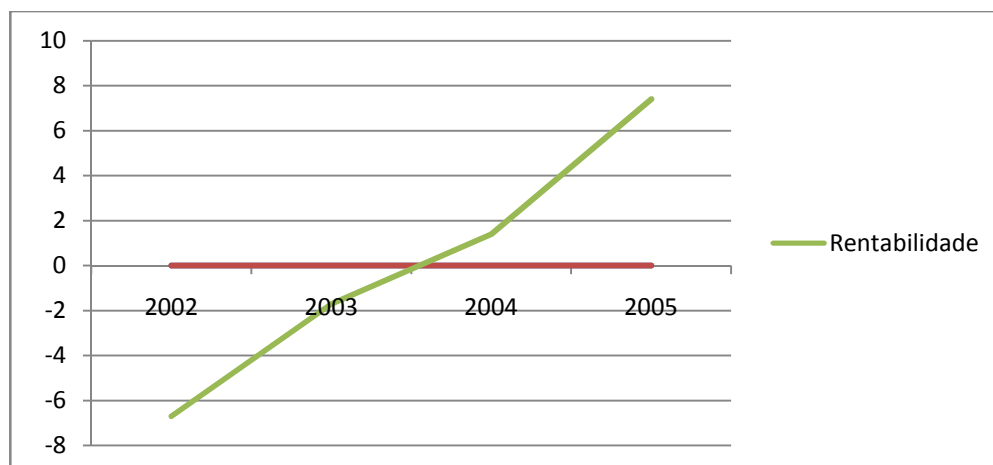
Índice - Crescimento nas Vendas (Construção)

2002 2003 2004 2005
-2,3% -25,3% 12,7% 7,9%

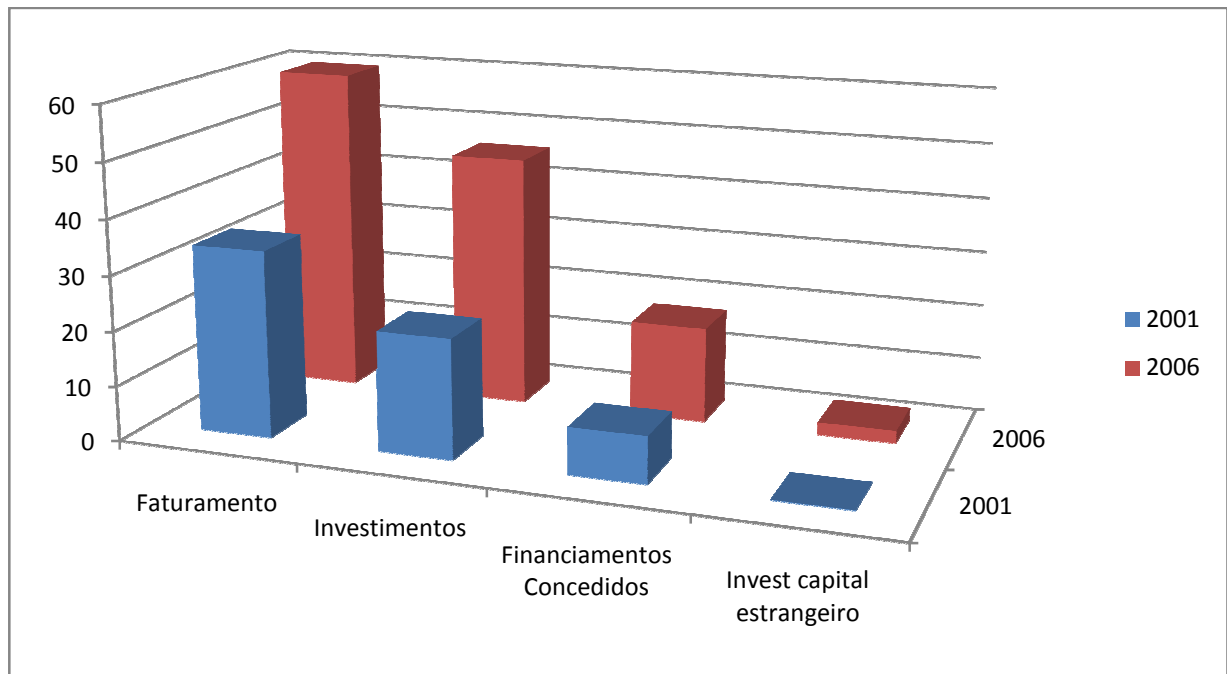


Índice - Rentabilidade Patrimonial (Construção)

2002 2003 2004 2005
-6,7% -1,7% 1,4% 7,4%



Dados da Revista Exame de 10/05/2006, nos mostra a evolução do setor imobiliário (incorporação, construção e venda de imóveis) nos últimos cinco anos:



- **FATURAMENTO**

- o 2001 = R\$ 34 bilhões
- o 2006 = R\$ 59,6 bilhões

- **INVESTIMENTOS**

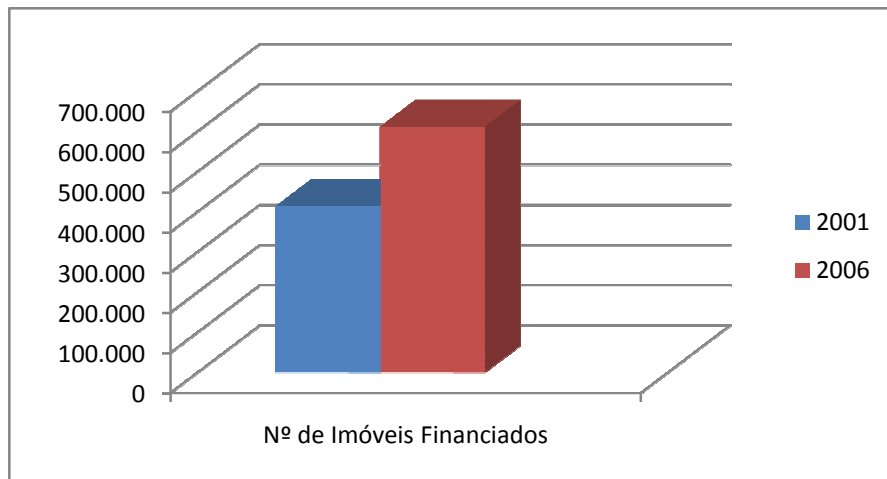
- o 2001 = R\$ 21,7 bilhões
- o 2006 = R\$ 45,9 bilhões

- **FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS**

- o 2001 = R\$ 8,5 bilhões
- o 2006 = R\$ 17,5 bilhões

- **INVESTIMENTOS REALIZADOS COM CAPITAL ESTRANGEIRO**

- o 2001 = R\$ 0,1 bilhão
- o 2006 = R\$ 2,3 bilhões



- NÚMERO DE IMÓVEIS FINANCIADOS
 - o 2001 = R\$ 413.800 unidades
 - o 2006 = R\$ 612.000 unidades

A oportunidade é **A G O R A ! ! !**

VOCÊ que além de investidor financeiro, ou que possua os meios para adquirir recursos financeiros, esta estudando um novo nicho do mercado para entrar, têm aptidão para enfrentar novos desafios, não apenas obter lucro imediato e que têm o desejo de entrar no mercado imobiliário;

Além do bom momento da economia aquecida do setor imobiliário, falta imóveis para atender a grande demanda de compra ocasionada pelas facilidades de se obter crédito devido a injeção por parte do governo federal de mais de 4 bilhões de reais destinado só para o crédito popular habitacional através do NOVO PACOTE PARA HABITAÇÃO.

A meta é construir **1 milhão** de casas até 2010. Sendo que as pessoas que ganham de R\$ 1300,00 até R\$ 4000,00 serão os principais favorecidos. Os pagamentos serão feitos até 30 anos com seguro para os que perderem o emprego de até 3 anos de isenção do pagamento do financiamento habitacional.

No último feirão da casa própria realizada pela Caixa Econômica Federal em Maio de 2007. Em apenas cinco dias foram fechados mais de 125 milhões de reais em crédito habitacional, sendo 85% desta verba para pessoas de baixa renda que estava adquirindo seu primeiro imóvel.

Por isso nós da **Prado & Macêdo Construtora Incorporadora** convidamos você investidor a buscarmos juntos nossa fatia do mercado nos próximos dois anos. Nossa meta é faturarmos nos próximos três anos 175 milhões.

Você investidor do Brasil ou exterior, com o aporte de seu capital podemos obter áreas para construção de casas e apartamentos populares e nós agregaremos todo nosso conhecimento e experiência na incorporação e construção de empreendimentos habitacionais populares.

Nossos mais sinceros agradecimentos,

André Campos

Presidente

