

Alguns aspectos jurídicos relevantes para o investidor imobiliário

Uma dúvida comum dos investidores: comprar um imóvel ou investir no mercado financeiro? Logicamente, o perfil do investidor sempre determinará qual a opção que lhe serve melhor.

Todavia, existem aspectos jurídicos que são extremamente relevantes e que muitos investidores desconhecem, ou não atentam para sua real importância. Dessa maneira, é necessário que o investidor realize uma análise econômica e jurídica para acertar na hora de investir.

A complicada situação econômica que o país se encontra contribui para que os investidores optem por escolhas conservadoras. É neste momento que surge a ideia de adquirir imóveis, uma vez que representam um investimento seguro. Porém, o investidor deve prestar atenção em alguns elementos financeiros: 1) o setor imobiliário está com bons descontos para compras à vista; 2) a crise também contribui para aumentar os juros dos respectivos financiamentos, podendo até custar o triplo do valor do imóvel; 3) a liquidez do ativo imobilizado (do ponto de vista da oferta e da procura, num mercado desaquecido, não é incomum que demore para encontrar interessados em adquirir referido bem).

E ainda, deve ficar muito atento aos aspectos jurídicos: 1) o trâmite cartorial da transação imobiliária pode incorrer num atraso expressivo para que o investidor possa resgatar o seu patrimônio, ou seja, a compra de um imóvel sujeita o investidor à burocracia cartorial, muitas vezes engessando-o numa situação em que precisa reaver o seu investimento (os trâmites nos cartórios e/ou judiciais podem ser um fator impeditivo e determinante no negócio); 2) as custas dos atos imobiliários, isto é, ao comprar ou vender um imóvel o investidor dependerá de registros e procedimentos que aumentam as custas antes não incluídas nele. O investidor geralmente não possui conhecimento das custas cartoriais que uma aquisição de imóvel pode gerar. Se esses valores não estiverem contingenciados, podem representar uma frustração das suas expectativas e gerar atrasos caso haja emergência na liquidez; e 3) os custos tributários das operações imobiliárias. Os tributos incidentes em compra ou venda de imóvel, ou locação, por exemplo, são significativos e quase nunca são contabilizados pelo investidor comum. A título ilustrativo, a incidência de até 27,5% de imposto de renda sobre o valor do aluguel de um imóvel de pessoa física; ou a incidência de 15% a 22% de imposto de renda em caso de ganho de capital na venda do imóvel. Novamente, o contingenciamento desses valores é fundamental para um planejamento satisfatório.

O setor imobiliário permanece em baixa e há algumas previsões (que levam em conta benefícios recentes acerca do FGTS e do programa Minha Casa Minha Vida) no sentido de que o setor imobiliário terá um ambiente mais favorável para o início de 2018. Esse aquecimento pode proporcionar o aumento dos preços dos imóveis, com a diminuição das ofertas de descontos à vista, porém melhorando as correspondentes taxas de financiamento.

O investimento em imóvel é considerado um investimento seguro, com uma rentabilidade média, e baixa liquidez. O cenário econômico do país não é favorável para quem depende de liquidez. Além disso, as taxas dos financiamentos estão muito altas para compromissos a longo prazo. No cenário atual a compra de imóvel é recomendada na presença de um considerável desconto à vista. Se o investidor não encontrar opções nesse sentido, o ideal é diversificar o portfólio de investimento com uma assessoria especializada, garantindo um planejamento patrimonial satisfatório!

Rodrigo M. da Costa

Graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e mestre em direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Advogado em São Paulo.