

Escritório rende mais que apartamento

Locação de uma sala comercial dá ao investidor retorno mensal médio superior ao de uma unidade residencial

Aluguel do residencial vale 0,5% do preço do imóvel, e o do comercial representa de 0,7% a 0,8% e chega a 1,3%

EDSON VALENTE
EDITOR-ASSISTENTE DE IMÓVEIS

Salas comerciais em bairros residenciais também têm sido opção de investidores.

"Na maioria dos empreendimentos, correspondem à metade dos compradores", aprecia Fabio Romano, diretor de incorporação da Yuny, incorporadora que aposta nesse tipo de lançamento.

"São pequenos investidores, que compram uma ou duas salas para alugar."

Um escritório de 40 m² custa de R\$ 240 mil a R\$ 600 mil hoje na cidade de São Paulo, dependendo do padrão e da região — dinheiro que poderia ser aplicado em um apartamento para a classe média, por exemplo.

Na comparação entre esses dois tipos de investimento, o comercial leva vantagem sobre o residencial.

"O rendimento do aluguel residencial gira em torno de 0,5% mensal [sobre o valor do imóvel], enquanto o do comercial tende a ficar entre 0,7% e 0,8%", calcula Claudio Alencar, da Poli-USP.

"Mas é preciso analisar cada caso, cada região", ressalta o professor. "Isso depende muito da demanda e da oferta. Há flutuações cíclicas."

OLHO NO ENTORNO

Alencar reforça que, antes de optar pela aquisição de um escritório, o investidor deve ater-se sobretudo ao entorno do empreendimento.

"Precisa ter boa oferta de serviços, com restaurantes, lojas de conveniência, farmácias. E requer oferta de transporte público, com linha do metrô", lista.

O "timing" da compra também é importante. "Os preços são mais atrativos quando a região começa a se consolidar [como polo de escritórios]", diz o especialista. "Depois, ela fica cara."

Alexandre Lafer Frankel, diretor-geral da incorporadora Vitacon, lembra que, se o preço de mercado do imóvel subir, a renda com o aluguel também crescerá. "Se a compra é feita na planta e depois o patrimônio se valorizar, o rendimento sobre o investimento inicial poderá chegar a 1,2% ou 1,3% ao mês."

NOVOS ESCRITÓRIOS PAULISTANOS

Maioria surgiu na região do Brooklin (zona oeste)

Lançamentos de conjuntos empresariais na Grande São Paulo de dezembro de 2007 a maio de 2010

Zona de valor	Lançamentos	Unidades	Área útil média	
1	Aclimação	2	250	43
2	Alphaville/Tamboré	5	845	106,6
3	Alto da Lapa	1	107	51,5
4	Barueri	1	277	125
5	Bela Vista	2	272	51,8
6	Brooklin	6	726	63,2
7	Carapicuíba	1	29	598,6
8	Chác. S. Antônio	2	590	70,9
9	Consolação	1	270	44
10	Cotia	2	451	52,5
11	Guarulhos	1	352	48,2
12	Itaim	2	294	50,4
13	Jardins	1	11	120
14	Liberdade	1	90	60,7
15	Mauá	1	99	31,4
16	Moema	2	248	49
17	Morumbi	4	895	75,5
18	Osasco	1	668	40,9
19	Perdizes	1	90	37
20	Pinheiros	4	525	55,2
21	Sacomã	1	180	37
22	Santana	1	108	53,9
23	Santo Amaro	1	229	126,6
24	Santo André	1	80	60,5
25	São B. do Campo	2	981	72,2
26	São Caetano do Sul	3	417	49,7
27	Tatuapé	2	288	47,5
28	Vila Clementino	2	97	54
29	Vila Leopoldina	1	278	47,6
30	Vila Olímpia	4	366	71,4
Total	59	10.113	66	

Fontes: empresas e Urban Systems



ALGUNS EMPREENDIMENTOS À VENDA

Alpha Offices

Lançado em: jul/10
Bairro: Alphaville
Salas de 39 m² a 1.074 m²
Construtora: Odebrecht
Vendas: Abyara
(0/xx/11/3888-9200)
Preço do m²: a partir de R\$ 5.500

Green Design Office

Lançado em: jun/10
Bairro: Santana
Salas de 47 m² a 171 m²
Construtora: Cyrela
Vendas: Abyara
Preço do m²: R\$ 7.500

Boutique Offices

Lançamento em: ago/10
Bairro: Pinheiros
Salas de 39 m² a 50,21 m²
Construtora: Yuny
Vendas: Lopes
(0/xx/11/3067-0500)
Preço do m²: a partir de R\$ 11 mil

The Offices New Panambý

Lançamento em: set/10
Bairro: Panambý
Salas de 37 m² a 280 m²
Construtora: Brookfield
Vendas: Fernandez Mera
(0/xx/11/3066-1005)
Preço do m²: de R\$ 6.000 a R\$ 6.500*

Casa das Caldeiras

Lançamento em: ago/10
Bairro: Água Branca
Salas de 36,8 m² a 1.138 m²
Construtora: Helbor
Vendas: Lopes
Preço do m²: R\$ 8.500*

Veranda Loft Office Service

Lançado em: mai/10
Bairro: Brooklin
Salas de 60,34 m² a 83,97 m²
Construtora: Concivil/Estanplaza
Vendas: Elite (0/xx/11/3893-0800)
Preço do m²: R\$ 8.000

* Estimativa

FOCO

Maquete virtual em Vitória (ES) entra para o Guinness

DE SÃO PAULO

O projeto do conjunto comercial de alto padrão Fibra Connection, da Rossi (www.rossiresidencial.com.br) e que fica em Vitória (ES), foi reconhecido por um juiz do Guinness World Records, em 30 de junho, como o maior marcador de realidade aumentada do mundo.

De dentro de um helicóptero que sobrevoa o terreno onde ficará a edificação, é possível visualizar na tela de um notebook integrado a uma "webcam" uma espécie de maquete tridimensional do empreendimento, em tamanho real.

Quando for materializado,

o Fibra terá 304 salas comerciais com área útil a partir de 42 m², estacionamento com 462 vagas e auditório com 90 lugares.

O projeto foi inspirado em edifícios de Dubai (Emirados Árabes Unidos) e prevê sistemas para economia de energia e de insumos, caso de metais e bacias de baixo consumo de água.

A Rossi também aplicou a tecnologia da realidade aumentada no Ipiranga One, em São Paulo, lançamento em um terreno de 1.788 m² no bairro do Ipiranga (zona sul).

Interessados no empreendimento podem visualizá-lo em 3D em tamanho real. Serão 180 salas de 32 m² a 40 m².



Perspectiva do empreendimento Fibra Connection

Mercado de salas corre risco de saturação

DE SÃO PAULO
COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

A quantidade de lançamentos de empreendimentos de salas comerciais na Grande São Paulo sinaliza que, em alguns anos, pode haver saturação desse mercado, alertam especialistas.

"Isso não ocorre ainda, mas, se houver muito investimento [nesses escritórios] e a economia não crescer no mesmo ritmo, poderá acontecer", raciocina Claudio Alencar, professor da Poli-USP.

"Esse é o grande dilema do investidor imobiliário, sempre tem de pensar dois anos à frente", afirma. "O setor demanda uma condição de planejamento muito sofisticada."

A dica de Simone Santos, diretora de serviços corporativos da Herzog Imóveis Industriais e Comerciais, é ficar atento ao número de prédios lançados em uma mesma região. "Quando estiverem prontos, um vai competir com o outro", observa.

"Quem for investir agora também precisa perceber se o metro quadrado de empreendimentos de salas comerciais terá nos próximos anos a mesma valorização que teve até meados de 2009", acrescenta Santos.

Antes da compra, a arquiteta Moema Wertheimer, especialista em imóveis corporativos, recomenda investigar a capacidade de energia — quantos aparelhos podem ser ligados ao mesmo tempo, por exemplo — e de cabeamento da sala e o nível de sustentabilidade do edifício.

"Muitos projetos já contemplam captação de água de chuva e de energia solar e privilegiam iluminação natural, fatores importantes na economia de insumos", determina.

"Observe se o projeto prevê torneiras, descargas e lâmpadas econômicas. Veja ainda se o ar-condicionado é modular, que funcionará apenas no ambiente em que estiver sendo usado." (EV E RM)