

# De olhos postos no futuro: *metaverse*



**Hugo Santos Ferreira**  
Presidente da APPII -  
Associação Portuguesa  
de Promotores e Investidores  
Imobiliários. [www.appii.pt](http://www.appii.pt)

Sabia que atualmente já pode investir e promover terrenos que existem exclusivamente no mundo digital? Os conceitos que há poucos anos pareciam longínquos e futurísticos, são agora uma realidade.

O *metaverse* é um novo género de realidade, puramente digital, onde os seus utilizadores podem interagir entre si num mundo virtual, seja em jogos, eventos em tempo real, como concertos ou reuniões, ou até numa simples ida às compras – a ideia é replicar todas as atividades que podemos fazer no mundo real e amplificá-las para um mundo digital completamente imersivo.

Relativamente ao setor imobiliário no *metaverse*, a sua ligação é clara: a partir do momento em que é necessário ter posse de parcelas de terreno neste mundo digital, para qualquer tipo de atividade, cria-se um mundo enorme de oportunidades. O setor imobiliário no *metaverse* é aquilo que permite aos utilizadores terem efetivamente o espaço para se conectarem virtualmente. Não há como ignorar o facto de, apesar de recente, este ser um mercado com um crescimento exponencial fora de série, não se negando os seus possíveis riscos.

A dezembro de 2017, o Decentraland, um dos maiores players no *metaverse*, leiloou parcelas de terreno na sua plataforma por volta dos 20 dólares. Em 2021, essas mesmas parcelas foram vendidas por 6,000 dólares. Mais drástico ainda é que no início de 2022, os preços por parcela atingiram aproximadamente 15,000 dólares. Este aumento justifica-se por várias vertentes, o aumento da sua popularidade, em grande parte devido à notícia do antigo Facebook, agora Meta, informando os seus utilizadores que o seu novo foco é ajudar a que o *metaverse* cresça.

Mais ainda, com cada vez mais utilizadores a aderirem a esta nova vertente, começa a existir, naturalmente, competitividade e criação de valor. Os utilizadores individuais podem ter interesse em adquirir um terreno específico para o seu jogo, os criadores de conteúdos podem monetizar a sua propriedade cobrando um bilhete de entrada, marcas podem promover os seus produtos, através de montras promocionais ou eventos de lançamento, como já foi feito pela Samsung e a Adidas.

Para os investidores imobiliários,

existem aqui oportunidades altamente lucrativas. À semelhança do mundo real, os imóveis no *metaverse* podem ser promovidos ou arrendados. As previsões atuais dizem que o setor imobiliário no *metaverse* terá uma taxa de crescimento anual composta de 31,2% de 2022 até 2028.

Apesar das estatísticas e previsões serem bastante otimistas, há que ser realista e entender que o *metaverse* pode ser altamente lucrativo, mas nunca sem riscos igualmente grandes. Como a nova indústria que é, ainda não está estabilizada e muito menos legislada. Se porventura, uma plataforma do *metaverse* fica permanentemente offline, os seus investidores perdem todos os seus ativos e terrenos.

Existe também a problemática de quantificar o valor de um terreno onde a sua escassez é, efetivamente, artificial. No entanto, este último problema tem-se contornado com a adaptação do mundo virtual relativamente ao mundo real. No mundo real, um terreno é avaliado pelo seu tamanho, pela sua localização e, pelas condições da sua utilidade real. Por sua vez, como no *metaverse* os utilizadores nunca vão habitar ou visitar o terreno digital, a sua utilidade acaba por desvalorizar. Ao comprar terrenos no *metaverse*, a ideia é promovê-los ou arrendá-los a terceiros, priorizando assim o tamanho e localização das parcelas, sendo que empresas como a PwC já adquiriram vários terrenos digitais, prevendo que no futuro a maioria da população utilizará o *metaverse* no seu dia-a-dia.

No centro das plataformas mais populares, Sandbox, Decentraland, Cryptovoxels e Somnium os valores já atingem patamares muito elevados. No entanto, uma das vantagens do *metaverse* é que, como todo um mundo novo por explorar que é, existem opções tanto para investidores com muito capital, como para investidores pequenos. Estes últimos podem, por exemplo, adquirir terrenos perto dos distritos mais desenvolvidos das plataformas populares, desenvolvendo propriedade até que essa zona comece a sofrer também aumento de preços, natural da competitividade vinda com o aumento de utilizadores e empresas. A Sandbox, por exemplo, cresceu cerca de 15,000% em 2021. Também no ano passado, as vendas imobiliárias nestas quatro plataformas, atingiram em conjunto 501 milhões de dólares, sendo que a previsão para o ano corrente é que este valor duplique. O setor imobiliário no *metaverse* mostra-se bastante entusiasmante, apesar de ser acompanhado ainda por grandes e imprevisíveis riscos, porém começa a ser uma área com força para crescer e com muito potencial.