

# Caem os preços de imóveis

Sebastião de Costa

Dados coletados na pesquisa mensal realizada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) da 2.ª Região, junto a 29 empresas que comercializam casas e apartamentos, revelam que na faixa média de preços houve queda no valor dos imóveis usados em maio, em comparação com abril.

O presidente do Creci, Roberto Capuano, observou que enquanto houve alta expressiva nos preços médios de casas e apartamentos situados em bairros nobres como Higienópolis e Jardins, agrupados na Zona A, as demais regiões apresentaram manutenção ou redução nos preços médios. O preço médio do metro quadrado de uma casa "standard" construída há mais de 15 anos e localizada na Zona B (Pinheiros e Vila Madalena, por exemplo) chegou a cair, em maio, 25% em relação a abril. Os apartamentos, na média, seguiram o mesmo caminho. Na Zona E (Freguesia do Ó, Ipiranga, Lapa etc.), um apartamento com cinco anos de construção, do padrão médio, ficou 41,21% mais barato.

Isso indica, afirma Capuano, que o

mercado, com essa redução de preços em maio, mostrou que rejeita a componente especulativa que provocou o salto nos meses anteriores. A exceção ficou por conta dos imóveis de alto luxo, que chegaram a subir 93%. "A oscilação é natural, uma vez que os imóveis de padrão médio haviam sido colocados em patamares superiores ao poder aquisitivo do comprador médio."

## O PAPEL DO BNH

E acrescentou: "De qualquer forma, a estabilização dos preços, com o expurgo da componente especulativa, comprova a tese de que o mercado prescinde totalmente de qualquer intervenção reguladora externa à lei da oferta e da procura. O mercado ajusta-se naturalmente e medidas protecionistas ou de pressão só servem para retardar o processo de ajuste."

Na avaliação global do mercado, Capuano ressalta que o BNH "não só pode como deve voltar-se realmente para os imóveis de baixa renda, segmento para o qual foi criado, pois dessa faixa até o luxo a tendência é a de que o ajuste do



Capuano: contra intervenção externa.

mercado ocorra com a iniciativa privada produzindo com recursos próprios e vendendo em condições adequadas e com-

patíveis ao bolso dos compradores, auxiliada inclusive pelo aumento real de salários e do nível de emprego".

## O recuo nos preços dos imóveis

### VARIAÇÃO (%) NOS PREÇOS MÉDIOS DE IMÓVEIS USADOS EM SÃO PAULO ENTRE MAIO E ABRIL

CASA		REGIÕES (ZONAS DE VALOR)				
		A	B	C	D	E
ALTO LUXO	Até 5 anos	47%	12%	13%	18%	
	5 a 10 anos	48%	2%	2%	17%	
	10 a 15 anos	48%	1%	1%	-0,8%	
	15 em diante	31%	-20,31%	-15%	-25%	
LUXO	Até 5 anos	34%	3,69%	-1,18%	17%	23%
	5 a 10 anos	43%	-1,98%	-3,77%	9%	9%
	10 a 15 anos	44%	2%	-0,41%	3%	46%
	15 em diante	60%	-7,28%	-12,33%	-9,37%	13%
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	80%	0,5%	0,4%	2%	13%
	5 a 10 anos	77%	0,2%	-0,43%	-4,23%	12%
	10 a 15 anos	93%	-5,82%	-7,16%	-6,64%	5%
	15 em diante	54%	-9,41%	-18,48%	-18,79%	19%
STANDARD	Até 5 anos	20%	-16,99%	-8,27%	17%	23%
	5 a 10 anos	15%	-23,61%	-9,73%	7%	22%
	10 a 15 anos	6%	-10,71%	-12,11%	8%	-3,88%
	15 em diante	1%	-2%	-18,94%	4%	17%

### VARIAÇÃO (%) NOS PREÇOS MÉDIOS DE IMÓVEIS USADOS EM SÃO PAULO ENTRE MAIO E ABRIL

APARTAMENTOS		REGIÕES (ZONAS DE VALOR)				
		A	B	C	D	E
ALTO LUXO	Até 5 anos	26,67%	-2,87%	4%	26,75%	
	5 a 10 anos	19,72%	-2,9%	-1,32%	13,38%	
	10 a 15 anos	3,5%	-11,21%	-8,71%	-3,85%	
	15 em diante	9,61%	-9,97%	-15,32%	-16,89%	
LUXO	Até 5 anos	17,64%	-1,36%	-14,71%	-9,77%	
	5 a 10 anos	17,89%	8,94%	-18,39%	-16,89%	
	10 a 15 anos	17,38%	8,97%	-18,18%	-28,87%	
	15 em diante	6%	2,43%	-14,52%	-20,43%	
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	11,01%	1,59%	-22,7%	-21,22%	-41,21%
	5 a 10 anos	5,87%	-1,19%	-26,4%	-25,86%	-38,43%
	10 a 15 anos	7,38%	-0,32%	-22,64%	-23,42%	-10,25%
	15 em diante	11,67%	-0,32%	-35,89%	-32,85%	-8,31%
STANDARD	Até 5 anos	37,13%	-4,59%	-22,49%	-16,78%	-33,89%
	5 a 10 anos	39,84%	-0,95%	-18,79%	-23,84%	-32,35%
	10 a 15 anos	62,37%	3,32%	-25,89%	-23,14%	-17,3%
	15 em diante	48,89%	-1,8%	-28,12%	-25,12%	-23,89%

### MAIO

TIPO APARTAMENTOS	REGIÕES (ZONAS DE VALOR)					
	A	B	C	D	E	
ALTO LUXO	Até 5 anos	12.667,00	10.150,00	8.580,00	8.400,00	4.740,00
	5 a 10 anos	10.100,00	9.030,00	7.660,00	7.930,00	4.280,00
	10 a 15 anos	8.110,00	7.400,00	6.550,00	5.556,00	3.840,00
	15 em diante	7.125,00	6.830,00	5.702,00	4.320,00	3.560,00
LUXO	Até 5 anos	10.000,00	8.700,00	7.100,00	6.570,00	3.640,00
	5 a 10 anos	8.790,00	8.490,00	6.700,00	5.940,00	3.420,00
	10 a 15 anos	7.130,00	7.010,00	5.980,00	5.420,00	3.280,00
	15 em diante	6.500,00	6.620,00	5.500,00	4.640,00	3.425,00
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	8.330,00	6.490,00	5.130,00	4.630,00	3.280,00
	5 a 10 anos	7.230,00	5.780,00	4.570,00	4.280,00	2.970,00
	10 a 15 anos	6.250,00	5.380,00	4.100,00	3.770,00	3.500,00
	15 em diante	5.750,00	4.947,00	3.750,00	3.280,00	3.100,00
STANDARD	Até 5 anos	6.400,00	5.090,00	3.980,00	3.570,00	2.570,00
	5 a 10 anos	5.500,00	4.620,00	3.570,00	2.970,00	2.450,00
	10 a 15 anos	5.300,00	4.460,00	3.100,00	2.690,00	2.580,00
	15 em diante	4.600,00	4.100,00	2.875,00	2.590,00	2.330,00

### MAIO

TIPO CASA	REGIÕES (ZONAS DE VALOR)					
	A	B	C	D	E	
ALTO LUXO	Até 5 anos	8.830,00	8.040,00	7.090,00	6.190,00	4.800,00
	5 a 10 anos	7.470,00	7.000,00	6.490,00	5.810,00	4.520,00
	10 a 15 anos	6.750,00	6.380,00	5.820,00	4.760,00	3.740,00
	15 em diante	5.800,00	4.800,00	4.428,00	3.400,00	3.300,00
LUXO	Até 5 anos	7.170,00	6.740,00	5.830,00	5.330,00	4.130,00
	5 a 10 anos	6.130,00	5.930,00	5.330,00	4.690,00	3.680,00
	10 a 15 anos	5.580,00	5.480,00	4.800,00	3.950,00	3.300,00
	15 em diante	5.390,00	4.390,00	3.910,00	3.190,00	2.730,00
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	5.400,00	5.370,00	4.630,00	4.100,00	3.458,00
	5 a 10 anos	4.800,00	4.790,00	3.940,00	3.640,00	2.750,00
	10 a 15 anos	4.540,00	3.920,00	3.630,00	3.090,00	2.490,00
	15 em diante	3.600,00	3.300,00	3.820,00	2.450,00	2.100,00
STANDARD	Até 5 anos	4.400,00	4.420,00	3.700,00	3.470,00	2.870,00
	5 a 10 anos	3.600,00	3.970,00	3.110,00	2.890,00	2.270,00
	10 a 15 anos	3.100,00	3.680,00	2.910,00	2.650,00	2.000,00
	15 em diante	2.500,00	3.000,00	2.570,00	2.270,00	1.830,00

## Apesar de tudo, lucros

Apesar do declínio em maio, na comparação com abril, quem comprou apartamentos usados em fevereiro garantiu rentabilidade excelente ao investimento, conforme comprovam as variações ocorridas nos preços médios de venda no quadrimestre fevereiro/maio. Exemplo: um apartamento padrão luxo construído há mais de 15 anos e situado na Zona B praticamente dobrou de preço nesses quatro meses. O metro quadrado passou de Cr\$ 3.800,00 em fevereiro para Cr\$ 6.620,00 em maio, acumulando alta de 74,21%, a maior entre todos os tipos de apartamentos. Só perderam preços os imóveis situados em bairros periféricos agrupados na Zona E (periferia), nos padrões alto luxo, luxo e médio e "standard" nas unidades com mais de 10 anos de construção.

O comportamento dos preços da casa no quadrimestre fevereiro/maio foi menos homogêneo que o dos apartamentos, com os preços apresentando altas nas zonas B e C e baixas em vários tipos nas zonas A, D e E. "Depois da violenta explosão de preços em fevereiro (120%), seguida das quedas de março e abril, o mercado de casas começa a dar sinais de recuperação, segundo o movimento pendular ascendente puxado pelas casas de alto padrão e melhor localizadas", explica Capuano.

Configurando esse movimento pendular, uma casa de padrão "standard" na Zona A, com 15 anos de construção e que era vendida em fevereiro a Cr\$ 4.066,00 o metro quadrado, chegou a ser negociada a Cr\$ 2.500,00 em maio (menos 38,51%), enquanto uma unidade situada na Zona B, também do padrão

"standard" e construída entre 10 e 15 anos, teve seu preço aumentado de Cr\$ 2.789,00 o metro quadrado em fevereiro para Cr\$ 3.660,00 em maio último, com variação positiva de 31,22%.

### INVESTIMENTO PRIORITÁRIO

A análise do comportamento do mercado de imóveis usados nesses quatro meses aponta, na opinião de Roberto Capuano, para a constatação de que o imóvel evoluiu à posição de investimento prioritário, com duas consequências previsíveis a médio e longo prazos. A primeira delas, a seu ver, é a de que, esgotando-se os recursos para as operações a vista e não havendo a menor perspectiva de financiamento do SFH até a criação da caderneta de poupança habitacional, a tendência será a de "aceleração do processo de financiamento a particular tanto de novos quanto de usados, o que estabilizará definitivamente o mercado por desatrelá-lo do SFH".

Outro reflexo positivo, no entendimento do presidente do Creci, deve dar-se no mercado de locação. "O grande volume de imóveis comprados recentemente e a continuada procura nas faixas intermediárias deixam claro que, a despeito dos absurdos entraves para o livre fluxo do mercado de locação, muitos desses imóveis serão postos para alugar, desfogando o mercado", afirma Capuano.

Lembra, a propósito, que esse fato já pode ser constatado no crescimento do número de ofertas nos jornais, primeiro sinal de equilíbrio entre oferta e procura.

## Os imóveis e as zonas

Para facilitar a obtenção dos preços médios, os imóveis estão distribuídos por "zonas de valor", em que os bairros não são agrupados geograficamente, mas, sim, pelas diferentes faixas de preços com que são comercializados em cada área, segundo uma escala decrescente - dos maiores (Zona A) para os menores índices de preços (Zona E). Os preços agrupados referem-se, no caso de residências, apenas à área construída. Para apartamentos, considera-se a área total.

### ZONAS DE VALOR

**Zona A** - Alto da Boa Vista, Higienópolis, Itaim, Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista, Vila Nova Conceição, Morro dos Ingleses, Morumbi (Real Parque), Palmas do Tremembé, Perdizes.

**Zona B** - Acimação, Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Brooklin, Campo Belo, Cerqueira César, Consolação, Jardim Anália Franco, Jardim França, Jardim Marajoara, Jardim São Bento, Moema, Morumbi, Pacaembu, Paraisópolis, Parque da Mooca, Vila Clementino, Vila Mariana, Santana.

**Zona C** - Aeroporto, Bela Vista, Bosque da Saúde, Belém, Butantã, Campo Grande, Vila Sofia, Chácara Santo Antônio, Horto Florestal, Ipiranga (museu), Jabaquara, Jardim Prudente,

Jardim Umuarama, Mirandópolis, Mooca, Pompéia, Santo Amaro, Santa Cecília, Sumaré, Tatuapé, Vila Alexandria, Vila Madalena, Vila Mascote, Vila Olímpia.

**Zona D** - Americanópolis, Bairro do Limão, Barra Funda, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Cambuci, Campos Elísios, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jaguaré, Lapa, Liberdade, Pedreira, Penha, Pirituba, Santo Amaro (periferia), Saúde, Tucuruvi, Vila Formosa, Vila Carrão, Vila Guilherme, Vila Leopoldina, Vila Hamburguesa, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Prudente, Vila Santa Catarina.

**Zona E** - Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Capela do Socorro, Cidade A.E. Carvalho, Ermelino Matarazzo, Edu Chaves, Guaianazes, Itaquerá, Jardim Brasil, Lauzan Paulista, Parelheiros, São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Nova Cachoeirinha.

### CARACTERÍSTICAS

Além dos quatro períodos de depreciação por idade, os imóveis foram qualificados também segundo os padrões Alto Luxo, Luxo, Padrão Médio e Standard para determinação de valor médio conforme as seguintes características:

**Alto Luxo** - um por andar, piso, banheiro e cozinha em granito, mármore ou material equivalente importado; estacionamento para visitantes; materiais de acabamento importados; esquadrias de vidro temperado; acabamento artesanal ou personalizado; cerâmica exclusiva; azulejos pintados à mão; metais trabalhados nobres; encaixamentos de cobre; ar condicionado central; quarto de motorista; gerador próprio; poço artesiano.

**Luxo** - um a dois por andar; tábuas corridas no piso; mármore nacional; armários em madeira de lei; cozinha projetada; papel de parede ou pintura acrílica; box em vidro temperado etc.

**Padrão Médio** - de dois a quatro por andar; azulejos decorados; cerâmica simples; caco de mármore no piso; carpete sobre cimento ou taco; esquadria de ferro ou alumínio simples; armários modulados em madeira aglomerada; box de alumínio etc.

**Standard** - mais de quatro por andar; taco comum no piso; revestimento em látex ou assemelhado; esquadrias de madeira e/ou ferro; azulejos simples (1/2 barra); cerâmica comum ou granilite; gabinete de pia em madeira simples.