

# Pesquisa mostra queda nos preços dos

270

Da Reportagem Local

2011

Os preços dos imóveis de luxo e dos situados abaixo desta faixa caíram praticamente em todas as regiões da cidade de São Paulo, em maio, com exceção dos situados nas zonas nobres da capital, como os Jardins e Higienópolis. Os imóveis de alto luxo, entretanto, continuaram valorizando, independentemente de localização, segundo os dados do levantamento mensal realizado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis no mês passado, abrangendo preços de vendas efetivamente concluídas de 581 apartamentos e 457 casas.

Segundo o presidente do Creci, Roberto Capuano, 42, a especulação começa a ceder no mercado imobiliário, o que traz boas notícias também para os locatários: a oferta de imóveis está aumentando e os novos aluguéis poderão cair um pouco.

“O mercado vive uma fase de transição”, afirmou Capuano. “Os preços de casas e apartamentos para a classe média, que vinham crescendo desde o final do ano passado, e se aceleraram ainda mais após o Plano de Estabilização, começaram a cair. Os dos imóveis de alto luxo, que no primeiro mês do Plano mantiveram-se estáveis, dispararam nos últimos meses”.

A explicação para a diferença de comportamento dos dois segmentos está ligada ao poder aquisitivo dos



Roberto Capuano, presidente do Creci

compradores. Os preços de casas e apartamentos para a classe média subiram tanto, segundo Capuano, que extrapolaram os limites permitidos para o consumo desta faixa. E foi, ao contrário, o excesso de dinheiro ocioso, principalmente após a baixa das bolsas de valores, que levou os grandes investidores a olharem o mercado de imóveis de alto luxo como boa alternativa.

### Limite de valorização

A supervalorização dos imóveis para a classe média chegou a seu limite quando seus preços foram

Banco de Dados

equiparados aos das regiões nobres da cidade. O mercado de casas de alto luxo deu um salto por razão semelhante: o preço de um apartamento na mesma faixa passou a ser tão alto a ponto de valer mais à pena, para o comprador, adquirir uma residência mais confortável e maior pelo preço de um apartamento de duzentos metros quadrados.

Nem por isso a maioria dos investidores em imóveis de qualquer padrão perdeu dinheiro. Um exemplo: quem comprou um apartamento de luxo, com mais de quinze anos de uso, em fevereiro, num bairro como Santana ou Paraíso, ganhou 74,21%. Os poucos perdedores neste tipo de negócio foram os que adquiriram imóveis de alto luxo e luxo em bairros como Butantã e Casa Verde, casas de todos os padrões nestes mesmos bairros e casas de luxo para baixo na região dos Jardins e Higienópolis.

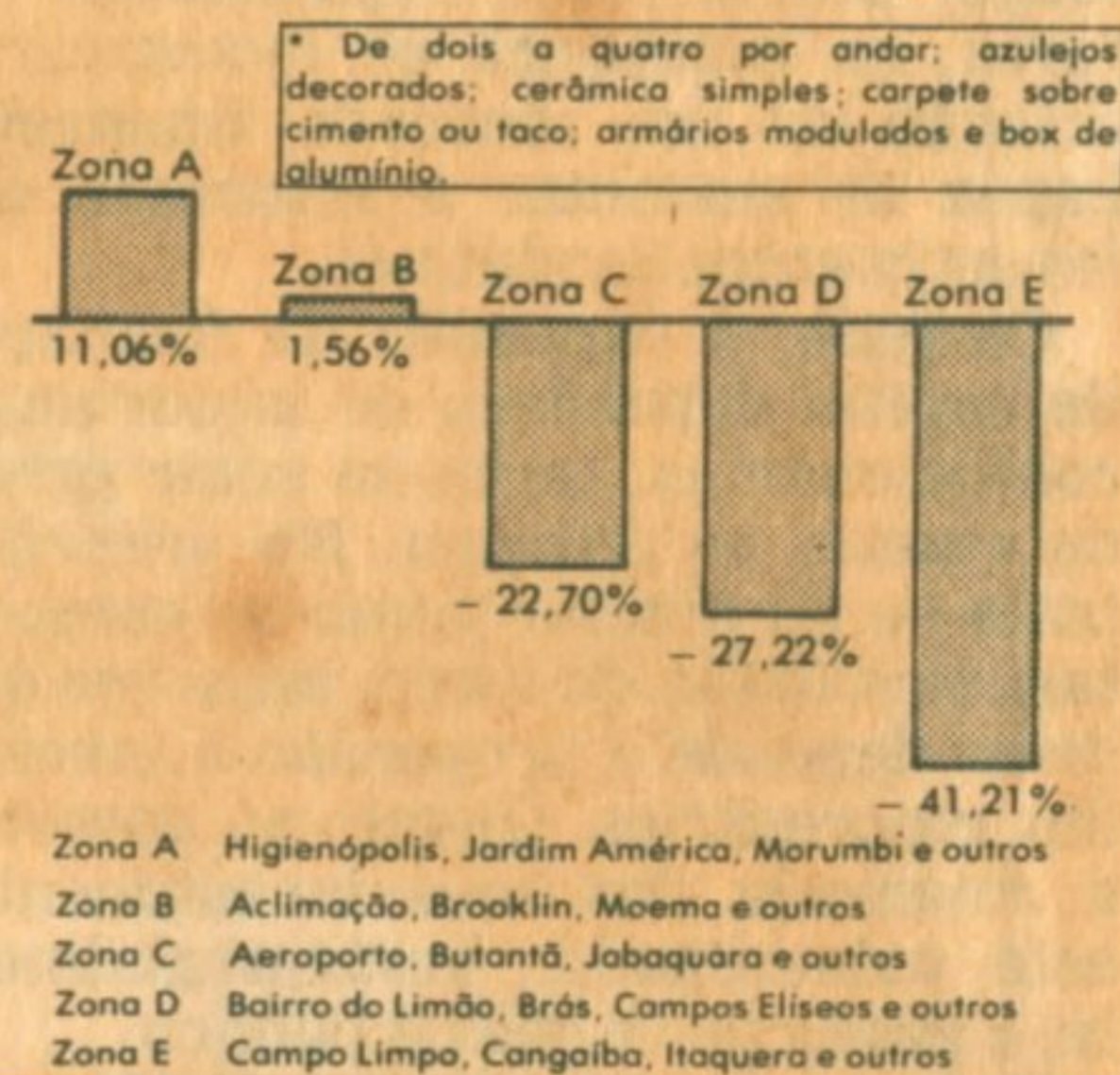
### Mercado esgotado

Outro dado positivo, revelado pelo presidente do Creci, é, com os sinais de esgotamento do mercado de alto luxo —que já estão aparecendo— o sistema de “preço de custo” usado pelas imobiliárias e construtoras começam também a ser utilizados para a construção de habitações para a classe média.

“A própria iniciativa privada está

### IMÓVEIS USADOS EM BAIXA

(Var. % nos preços médios de imóveis usados em São Paulo entre maio e abril — Apartamentos de padrão médio de até cinco anos)



Fonte: Creci — SP

partindo para o financiamento a prazo das unidades e o Banco Nacional de Habitação (BNH) poderá finalmente destinar seus recursos exclusivamente para as faixas pobres da população”, afirmou Capuano. Segundo ele, a consequência lógica da desaceleração dos preços, resultado da supervalorização e do aumento da oferta, será, em primeiro lugar, o fim da tendência altista dos aluguéis, e, depois, seu retorno a preços mais compatíveis —altos ainda, devido ao déficit crônico de moradias, mais baixos que os cobrados atualmente.