

IMÓVEIS USADOS - JULHO DE 1986

Preços Médios em São Paulo (Cz\$ por m²)

Regiões (Zonas de Valor)

TIPO		A		B		C		D	
Classificação		Aptos.	Casas	Aptos.	Casas	Aptos.	Casas	Aptos.	Casas
ALTO LUXO	Até 5 anos	16.120,00	9.000,00	12.000,00	6.750,00	8.000,00	6.500,00	9.000,00	7.000,00
	5 a 10 anos	14.000,00	8.000,00	10.450,00	6.300,00	7.500,00	6.000,00	8.000,00	6.800,00
	10 a 15 anos	11.750,00	7.200,00	8.750,00	6.000,00	6.900,00	5.850,00	6.500,00	5.200,00
	15 em diante	10.750,00	6.500,00	8.160,00	5.250,00	6.100,00	5.400,00	5.200,00	3.800,00
LUXO	Até 5 anos	13.370,00	8.000,00	8.870,00	8.833,00	7.830,00	8.500,00	8.750,00	8.900,00
	5 a 10 anos	11.870,00	6.800,00	8.370,00	6.933,00	6.830,00	6.800,00	7.400,00	7.400,00
	10 a 15 anos	10.500,00	6.100,00	7.620,00	5.400,00	5.530,00	5.066,00	5.400,00	5.100,00
	15 em diante	10.750,00	5.800,00	7.400,00	4.933,00	5.030,00	4.430,00	4.800,00	4.250,00
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	10.500,00	7.000,00	6.700,00	4.833,00	5.930,00	4.666,00	6.800,00	4.800,00
	5 a 10 anos	9.620,00	5.800,00	5.550,00	4.633,00	5.160,00	4.366,00	5.500,00	3.900,00
	10 a 15 anos	8.820,00	5.500,00	5.450,00	4.200,00	4.660,00	3.900,00	4.650,00	3.750,00
	15 em diante	8.300,00	4.000,00	5.300,00	3.900,00	4.160,00	3.766,00	3.900,00	3.400,00
STANDARD	Até 5 anos	8.660,00	5.000,00	4.660,00	4.100,00	4.060,00	3.266,00	4.300,00	3.250,00
	5 a 10 anos	7.660,00	4.600,00	4.500,00	3.900,00	3.930,00	3.133,00	3.750,00	3.900,00
	10 a 15 anos	6.930,00	3.500,00	4.000,00	3.600,00	3.160,00	3.833,00	2.800,00	2.400,00
	15 em diante	5.900,00	2.800,00	3.750,00	3.250,00	2.730,00	2.900,00	2.400,00	2.600,00

Obs: 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 apartamento, 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 — Aclimação, 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, Paraíso, Parque da Mooca, Vila Clementino, Vila Mariana, Santana.

Zona C — Aeroporto, Bela Vista, Bosque da Saúde, Boem Butantã, Campo Grande, Vila Sofia, Chácara Santo Antonio, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Prudência, Jardim Umuerama, Mirandópolis, Mooca, Pompeia, Santo Amaro, Santa Cecília, Sumaré, Tatuapé, Vila Alexandrina, Vila Madalena, Vila Mascote, Vila Olímpia.

Zona D — Americanópolis, Bairro do Limão, Barra Funda, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Cambuci, Campos Eliseos, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Freguesia do O Ipiranga, Jaguaré, Lapa, Liberdade, Pedreira, Penha, Piratuba, 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 Materazzo, Edu Chaves, Guaianazes, Itaquera, Jardim Brasil, Lazzare Paulista, Pariqueraçu, São Matheus, São Miguel Paulista, Vila Nova Cachoeirinha.

Quanto vale seu imóvel

JORGE ZAPPIA

Na tarde do último dia 27 de fevereiro, com o País já tomado pelos boatos sobre um "choque" iminente na economia, muitas pessoas, nas filas dos bancos, não hesitavam em apontar o imóvel como a melhor alternativa ao fim, tido como certo, dos rendimentos inflacionários obtidos com aplicações no mercado financeiro. Nem todos puderam fazer essa opção, mas seis meses após a decretação do Plano Cruzado, extinta a correção monetária, a intuição popular revela-se mais que acertada.

Quem comprou, por exemplo, às vésperas da reforma econômica, um apartamento de luxo com mais de 15 anos de construção, localizado em bairros como Higienópolis e Perdizes, acumulou, até julho último, uma valorização de 112,5%. Em fevereiro, esse apartamento era vendido a Cz\$ 5.058,00 o metro quadrado; em julho, o preço simplesmente dobrou, passando a Cz\$ 10.750,00. Nesse mesmo período de cinco meses, a inflação medida pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), expurgada dos efeitos inflacionários dos empréstimos compulsórios, ficou em 4,6%. Quem comprou casa, também ganhou dinheiro, mas menos. Uma residência do padrão luxo, com até 5 anos de uso, situada no Butantã ou no Ipiranga, por exemplo, tinha preço médio de mercado por metro quadrado de Cz\$ 4.933,00 em fevereiro, passando a Cz\$ 8.500,00 em julho. A valorização foi de 72,3%.

A valorização deve permanecer, lastreada na crença popular de que o imóvel é o investimento seguro por excelência, e estimulada pela carência generalizada de habitações na Capital. Mas a fase de grandes piques altistas nos preços médios de venda parece ter-se esgotado. Essa é a tendência que emerge da pesquisa realizada e divulgada na última quarta-feira pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci), abrangendo o comportamento do mercado de imóveis usados nos meses de junho e julho últimos. A entidade pesquisou, junto a 49 empresas imobiliárias da

Capital, os preços de 165 casas e 243 apartamentos em junho, e 198 casas e 241 apartamentos em julho, no total de 847 imóveis.

VARIAÇÕES DE PREÇOS

Distribuindo os imóveis por cinco "zonas de valor", nas quais estão agrupados bairros que apresentam preços de venda semelhantes, e por quatro padrões de construção, a pesquisa mostra em junho, uma valorização generalizada de praticamente todos os preços médios de venda dos apartamentos, com destaque para os situados na zona A. Ali, os aumentos variaram de 10,5% (padrão standard, com dez a 15 anos de uso) a 49,1% (padrão luxo, com mais de 15 anos). Os preços das casas apresentaram grandes oscilações nesse mesmo mês, alternando reduções nos valores de venda nas zonas A e B com altas em média de 30% e 20% nas zonas D e E.

O mês seguinte, julho, mostrou um mercado mais estável em termos de preços. Na média geral, eles mantiveram-se praticamente idênticos aos praticados em junho, uma vez que o Conselho não considera "sensíveis" as variações, para mais ou menos, de até 10% nos preços médios, dada a limitação da amostragem diante do "universo" imobiliário da Capital. Os aumentos ultrapassaram a barreira dos 10% (o máximo foi 18%, no padrão standard com dez a 15 anos de uso) apenas nos negócios feitos com apartamentos dos padrões standard e alto luxo com dez a 15 anos de construção, na zona A, e com cinco anos na zona B. Nos demais, houve um "expurgo", com reduções nos preços médios entre 1,1% e 28,1% — nesse caso, como em vários outros, de certa forma compensou-se o aumento de 32,1% ocorrido em junho, sobre os preços vigentes em maio.

FASE DE TRANSIÇÃO

A valorização dos imóveis localizados nas áreas mais nobres da Capital é atribuída pelo presidente do Creci, Roberto Capuano, ao "histórico atrelamento" dos preços dos imóveis usados aos dos novos, "cujos preços de lançamento puxaram para

cima, em junho, os preços médios dos apartamentos usados de mesmo padrão". Na faixa dos imóveis mais baratos, situados em regiões mais periféricas, a influência dos novos imóveis sobre os usados é menos sensível, segundo Capuano, porque as construções seguem critérios diferentes: "Esse é um mercado direcionado à classe média, que tem recursos limitados e questiona muito mais o preço final de venda", diz.

A maior disponibilidade de terrenos é outro fator inibidor de alta das construções nessas regiões, na opinião do presidente do Creci, pois dá ao produtor maior poder de barganha e permite redução do preço da fração ideal do terreno, "que no segmento de luxo foi o grande responsável pelo aumento do preço final de venda".

Mas a falta de financiamento não preocupa o presidente do Creci. Ele entende que o mercado de imóveis usados vive uma fase de transição, no que se refere às condições de pagamento, e a atribui ao "hiato" existente entre os preços pedidos, "que têm como referencial os preços dos novos", e as condições de pagamento oferecidas pelos proprietários, "ainda fora do alcance de grande número de compradores". No entanto, para Capuano, a tendência natural é a de concessão de prazos mais longos de pagamento, em regime de autofinanciamento do proprietário ao comprador. "Esse procedimento vai favorecer as classes de baixa renda", prevê, "porque os escassos recursos do setor habitacional poderão ser inteiramente empregados no financiamento de habitações populares".

Só que, para que isso ocorra Capuano admite ser necessário primeiro "apagar-se" a memória inflacionária tanto de vendedores quanto compradores, convencendo-se ambos de que poderão vender a prazo se também puderem comprar a prazo. "Antes do Plano Cruzado", lembra, "os preços dos imóveis eram baseados na cotação do dólar no paralelo, o custo do dinheiro chegava a 0,5 ao dia e conceder 30 dias de prazo era uma temeridade".