

Quase paradas em São Paulo as vendas de imóveis baratos

Um mercado de elite, em que só se compra e se vende imóvel de luxo. Este é o perfil atual do mercado de imóveis usados na cidade de São Paulo. As vendas de imóveis mais baratos, localizados em regiões periféricas da Capital, estão praticamente paralisadas, a ponto de o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado (Creci) não ter conseguido, em setembro último, informações em número suficiente para elaborar os preços médios de venda das habitações situadas em bairros da Zona E, como Itaquera e Cangaíba. Nessas regiões, conforme a pesquisa divulgada ontem, os preços mantiveram-se estáveis em relação a agosto, situação que decorre da queda na procura motivada sobretudo pela inexistência de financiamento do SFH.

A crescente diminuição de operações nas zonas de periferia, e a gradativa queda na procura por imóveis também nas Zonas D e C, típicas de classe média, reforçam a necessidade de concessão urgente de financiamentos para compradores de baixa renda sob pena de limitarmos o acesso à casa própria apenas às classes média-média e alta", alertou o presidente do Creci, Roberto Capuano, ao divulgar a pesquisa à imprensa.

O risco de eclosão de uma crise sem precedentes no setor imobiliário, onde já grassa um colossal déficit de moradias, exige, segundo Capuano, providências imediatas do governo, entre as quais ele escala a poupança vinculada à aquisição da casa própria. Por essa modalidade de poupança, já relacionada entre as medidas em estudo para ajuste do Plano Cruzado, qualquer pessoa poderia contratar depósitos regulares mensais compatíveis com sua renda e, ao final de um prazo variando de 24 a 36 meses, receberia uma "carta de crédito" assegurando o financiamento para a compra de um imóvel, novo ou usado. "É a forma mais adequada

Preços Médios de Imóveis Usados em São Paulo
Valores em Cz\$ por m² — Setembro de 1986
Regiões (Zonas e Valor)

Tipo		A		B		C		D	
		Apto.	Casa	Apto.	Casa	Apto.	Casa	Apto.	Casa
ALTO LUXO	Até 5 anos	19.879	14.110	13.505	10.750	11.000	7.900	10.120	7.320
	5 a 10 anos	17.120	11.200	12.750	8.450	9.690	6.850	8.500	6.900
	10 a 15 anos	15.025	9.680	11.220	8.000	8.126	6.500	7.600	6.280
	15 em diante	12.380	8.315	9.500	7.300	7.580	6.280	7.085	6.060
LUXO	Até 5 anos	12.199	12.333	11.769	10.100	8.700	8.500	8.830	8.000
	5 a 10 anos	10.900	9.120	10.700	8.250	7.500	6.816	7.490	6.900
	10 a 15 anos	9.200	7.810	9.580	6.650	6.080	6.000	6.200	5.400
	15 em diante	9.000	6.620	9.223	6.310	6.000	5.980	5.810	5.020
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	11.250	11.520	8.741	9.000	6.830	6.900	6.921	7.050
	5 a 10 anos	10.140	8.700	6.958	7.739	6.280	5.750	6.217	5.350
	10 a 15 anos	9.500	7.050	6.500	6.060	6.000	4.500	6.030	4.370
	15 em diante	8.670	5.640	6.397	4.891	5.155	3.620	5.000	3.700
STANDARD	Até 5 anos	8.580	7.810	7.150	7.020	5.750	4.815	5.400	5.115
	5 a 10 anos	8.055	7.000	7.000	5.750	5.000	3.900	4.361	3.410
	10 a 15 anos	7.710	6.948	6.948	5.230	4.350	3.330	3.350	3.100
	15 em diante	6.970	6.500	6.500	4.860	4.200	3.280	2.850	2.800

Para apartamentos, considera-se a área total. Para casas, apenas a área construída. Fonte: Creci — SP

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, Belém, Butantã, Campo Grande, Vila Sofia, Chácara Santo Antônio, Horto Florestal, Ipiranga (museu), Jabaquara, Jardim Prudência, 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.

— defende Capuano — de dimensionar a demanda habitacional, estimular a construção, reforçar a poupança interna e democratizar o acesso ao crédito do SFH".

IMÓVEIS DE LUXO

Falta de crédito, esgotamento de poupança e a expectativa de mudanças na economia, inibindo ou adiando a decisão de compra, foram alguns dos fatores que mais influenciaram, em setembro, o comportamento

do mercado imobiliário paulistano, segundo mostram os dados da pesquisa realizada pelo Creci junto a 69 imobiliárias da Capital. Foram coletados preços de 192 apartamentos e 183 casas, formando os valores médios de venda (ver quadro).

No caso de apartamentos, os maiores aumentos foram detectados nos imóveis de alto luxo das Zonas A e B e padrão standard da Zona B, com elevação máxima de 39% em

relação a agosto. Nos demais padrões e regiões, onde as vendas dependem do crédito do SFH, os preços mantiveram-se praticamente estáveis, alternando altas e baixas máximas entre 15% e 18%. O segmento de casas teve comportamento semelhante: altas maiores nos padrões alto luxo e luxo na Zona A (até 39%), e standard na Zona B, mantendo-se estáveis os preços nas demais regiões, com variações positivas ou negativas limitadas ao teto de 10%.