

# Mercado caminha para a elitização

A crescente diminuição de operações imobiliárias nas zonas mais periféricas e de classe média baixa, com as vendas concentrando-se nas regiões mais valorizadas, são indícios mais que evidentes da elitização do mercado imobiliário na Capital paulista. Há vários meses, a pesquisa realizada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) não detecta negócios em número suficiente para elaborar os preços médios de venda de apartamentos e casas situados em bairros da Zona E, como Campo Limpo e São Miguel Paulista.

Simultaneamente, as pesquisas vêm mostrando, nos meses imediatamente anteriores à explosão consumista gerada pelo Plano Cruzado, uma gradativa queda na procura por imóveis também nas zonas D e C, que agrupa bairros mais valorizados e típicos de classe média, como Casa Verde e Jabaquara. Esse fenômeno, que provoca grandes oscilações nos preços médios de venda, alternando altas e baixas, e cria dificuldades adicionais até mesmo à elaboração da pesquisa, indica um virtual estrangulamento na capacidade financeira das classes de menor renda e o esgotamento dos recursos em poupança que nos meses de março, abril e maio, principalmente, deram forte impulso aos negócios com os imóveis usados na Capital.

“A crescente diminuição de operações nas zonas periféricas, mais gritante na Zona E, mostra claramente a urgente necessidade de concessão de financiamento imobiliário para compradores de baixa renda sob pena de limitarmos o acesso à casa própria às classes média e alta”, alerta o presidente do Creci, Roberto Capuano. Segundo ele, a saída para evitar um impasse no setor, e o agravamento de uma situação que já é crítica devido ao colossal déficit habitacional, é o atendimento imediato de uma insistente reivindicação dos corretores de imóveis — a caderneta de poupança vinculada à compra da casa própria.

“A sua implantação não pode mais ser adiada. O governo precisa agir com urgência porque ela vai demorar no mínimo 24 meses para produzir efeitos positivos no mercado quando a situação já atinge níveis críticos”, adverte Capuano. A caderneta de poupança vinculada é relacionada entre as medidas de ajuste do Plano Cruzado, em discussão no governo, e Capuano lembra que o próprio BNH, há mais de três meses, elaborou a minuta de projeto definindo sua criação. Por esta modalidade de poupança, bem vista inclusive pelos agentes financeiros do SFH, 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, de sua escolha. “É a forma mais adequada de dimensionarmos a demanda habitacional, estimularmos a construção, reforçarmos a poupança interna e democratizarmos o acesso



Apartamentos, mais valorizados.

ao crédito do SFH, impulsionando ainda todo o mercado imobiliário e não apenas um segmento”, defende Capuano.

## VARIAÇÕES DE SETEMBRO

No mês de setembro último, esses fatores ocasionaram reflexos diretos na pesquisa de imóveis usados realizada junto a 69 imobiliária da Capital, com a pesquisa de preços de 192 apartamentos e 183 casas térreas. Além, do esforço maior exigido para a coleta de preços de venda nas regiões de menor valor, a redução de operações imobiliárias na Zona E mais uma vez tornou impossível montar o quadro de preços médios de casas e apartamentos dessa região. A diminuição



Capuano: “Crédito urgente”.

do volume de negócios, em geral, excluída a falta de financiamento, pode também ser debitada, no caso dos imóveis de classe média, às expectativas crescentes em relação às modificações na política econômica, às eleições do fim de semana e às mudanças no perfil dos investimentos. Com taxas de juros elevadas nos CBDs, por exemplo, além do desestímulo representado pelo congelamento dos aluguéis, muito investidores vêm adiando a compra de imóveis.

“O mercado de usados, a par de elitizar-se, tende a tornar-se um mercado mais voltado para o consumo, isto é, de compra para uso próprio”, constata Capuano. Nesse perfil, naturalmente só compra quem tem dinheiro, já que os pagamentos ainda não ultrapassam em sua maioria, doze meses. A valoriza-

ção dos imóveis ainda é alta nas Zonas A e B, ocorrendo alguns saltos também em imóveis mais baratos localizados em bairros com melhor infraestrutura.

No caso dos apartamentos, em setembro, os maiores aumentos nos preços médios de venda foram detectados nos imóveis de alto luxo das Zonas A e B e padrão standard na Zona B, com elevação máxima de 39%. Nos demais padrões e regiões, os preços, com poucas exceções, mantiveram-se praticamente estáveis, alternando altas e baixas máximas entre 15 e 18%. A alta no segmento de luxo, conforme Capuano, é reflexo dos preços de venda dos novos apartamentos, colocados no mercado com valores mais elevados devido aos altos preços pagos pelos terrenos em regiões nobres.

O comportamento do mercado de casas não diferiu muito dos apartamentos — altas maiores no padrão alto luxo e luxo na Zona A (até 39%) e standard na Zona B e manutenção de preços nas demais regiões, com variações positivas ou negativas invariavelmente limitadas ao teto de 10%. As variações de preços não podem ser tomadas isoladamente porque refletem, sempre, uma tendência maior do comportamento de mercado. Um exemplo é que uma casa situada em uma rua movimentada da Zona A pode ser comercializada por preço inferior ao de uma casa de mesmo padrão da Zona B, mas em uma rua de localização privilegiada.

Mais pesquisa na pág. 10.

Imóveis Usados — Setembro de 1986										
Preços Médios em São Paulo (Por m <sup>2</sup> ) Regiões (Zonas de Valor)										
Tipo		A		B		C		D		E
Classificação		Casa	Aptos.	Casa	Aptos.	Casa	Aptos.	Casa	Aptos.	Casa
Alto Luxo	Até 5 anos	14.110,00	19.879,00	10.750,00	13.505,00	7.900,00	11.000,00	7.320,00	10.120,00	
	5 a 10 anos	11.200,00	17.120,00	8.450,00	12.750,00	6.850,00	9.690,00	6.900,00	8.500,00	
	10 a 15 anos	9.680,00	15.025,00	8.000,00	11.220,00	6.500,00	8.126,00	6.280,00	7.600,00	
	15 em diante	8.315,00	12.380,00	7.300,00	9.500,00	6.280,00	7.580,00	6.060,00	7.085,00	
Luxo	Até 5 anos	12.333,00	12.199,00	10.100,00	11.769,00	8.500,00	8.700,00	8.000,00	8.830,00	
	5 a 10 anos	9.120,00	10.900,00	8.250,00	10.700,00	6.816,00	7.500,00	6.900,00	7.490,00	
	10 a 15 anos	7.810,00	9.200,00	6.650,00	9.580,00	6.000,00	6.080,00	5.400,00	6.200,00	
	15 em diante	6.620,00	9.000,00	6.310,00	9.223,00	5.980,00	6.000,00	5.020,00	5.810,00	
Padrão Médio	Até 5 anos	11.520,00	11.250,00	9.000,00	8.741,00	6.900,00	6.830,00	7.050,00	6.921,00	
	5 a 10 anos	8.700,00	10.140,00	7.739,00	6.958,00	5.750,00	6.280,00	5.350,00	6.217,00	
	10 a 15 anos	7.050,00	9.500,00	6.060,00	6.500,00	4.500,00	6.000,00	4.370,00	6.030,00	
	15 em diante	5.640,00	8.670,00	4.891,00	6.397,00	3.620,00	5.155,00	3.700,00	5.000,00	
Standard	Até 5 anos	7.810,00	8.580,00	7.020,00	7.150,00	4.815,00	5.750,00	5.115,00	5.400,00	
	5 a 10 anos		8.055,00	5.750,00	7.000,00	3.900,00	5.000,00	3.410,00	4.361,00	
	10 a 15 anos		7.710,00	5.230,00	6.948,00	3.330,00	4.350,00	3.100,00	3.350,00	
	15 em diante		6.970,00	4.860,00	6.500,00	3.280,00	4.200,00	2.800,00	2.850,00	

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 sem 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 apurados refere-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, Belém, Butantã, Campo Grande, Vila Sofia, Chácara Santa Antonio, Horto Florestal, Ipiranga (museu), Jabaquara, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Mirandópolis, Mooca, Pompéia, 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 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, Itaquera, Jardim Brasil, Luz, Zona Paulista, Parelheiros, São Miguel Paulista, Vila Nova Cachoeirinha.