

# Preços de imóveis dispararam

A procura pelos imóveis usados na cidade de São Paulo, nos meses de março e abril, revelou-se 50% superior à dos trinta dias que antecederam o pacote de fevereiro, enquanto persistiu a retração de 40% do lado da oferta, o que provocou altas de até 101,3%, em preços de apartamentos e de até 67,74% nos de casas — também em relação a fevereiro. Este impulso para adquirir imóveis usados, segundo pesquisa desenvolvida pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (2.ª Região, São Paulo), partiu sobretudo da classe média, explica o presidente da Creci, Roberto Capuano, “onde a valorização crescente e estável demonstra que este segmento do público consumidor já definiu sua opção”. Em consequência, como apurou a pesquisa, uniformizaram-se os preços de venda em regiões que antes obedeciam critérios médios de valor bem definidos.

Este estudo da Creci reúne valores fornecidos por 31 empresas imobiliárias da Capital. No mês de março, foram considerados os preços unitários de 275 casas e 191 apartamentos; e em abril, a pesquisa abrangeu 211 apartamentos e 308 casas. Constatou-se, por exemplo, que os

menores índices de valorização, no acumulado dos dois primeiros meses do Plano Cruzado, foram registrados pelos apartamentos de maior porte (aqui, houve uma alta máxima de 24,6%) enquanto as casas de alto padrão chegaram a apresentar desvalorização de até 54,4%. Esta queda, de acordo com a Creci, se contrapõe em parte aos altos preços que as moradias de alto luxo chegaram a alcançar em fevereiro passado, anotando num só mês um salto de mais de 120%.

## STATUS POR ESPAÇO?

Afinal, de que tipo e onde a classe média andou procurando imóveis? Segundo a pesquisa, na Zona B por exemplo — bairros como Alto da Lapa, Consolação, Paraíso, Perdizes, Vila Mariana —, composta pela maior concentração típica de classe média, onde a área de unidades é menor, os preços avançaram sensivelmente em todos os padrões de apartamentos, embora as maiores altas tenham se constatado nos imóveis com mais de 15 anos de uso e que invariavelmente, segundo a Creci, têm área útil maior. Isso poderia significar que há uma tendência no mercado de se trocar “status” por espaço. Na faixa de luxo, por outro lado,

os apartamentos mais antigos puxaram a alta, com até 69,73%, fixando-se o menor índice em 49,5%. Segundo a Creci, “a Zona B reflete uma clara tendência de compra da classe média e uma opção definida pelo investimento em imóvel”.

Na Zona A — que reúne quinze bairros da capital, entre eles Alto de Pinheiros, Higienópolis, Jardim América, Jardim Europa e Pçaembu —, o melhor desempenho em março e abril coube aos apartamentos do padrão alto luxo. No caso dos apartamentos mais novos, ou seja, até 5 anos de uso, apurou-se uma alta de 17,23% enquanto nos mais antigos os preços oscilaram entre 9% e 13,05%, revelando que, nesta faixa de compradores (ao contrário dos que buscam imóveis na Zona B), o status ainda prevalece sobre o espaço. Enquanto isso, os imóveis de porte médio, com acabamento menos sofisticado, e que atendem à classe média mais favorecida, mostraram índices de valorização entre 24,6% e 20,22%. Ainda em relação aos apartamentos, esta preferência por imóveis mais antigos ficou ainda mais evidente no caso dos de padrão médio, oferecidos na Zona B, cuja valorização alcançou

69,9%, enquanto os mais novos registraram alta de 33,12%.

Na Zona C, que reúne bairros como Aeroporto, Bela Vista, Butantã, Ipiranga, Sumaré, Vila Madalena e Vila Freguesia (ao todo, 35), manteve-se a liderança de imóveis com mais de 15 anos de uso, sendo que os de padrão “standard” atingiram valorização de até 101,3%. No caso da Zona C, os menores índices ficaram por conta dos apartamentos com 5 a 10 anos, “segmento em que os imóveis já têm área útil menor e onde o estímulo de compra gerado pela construção recente já está diluído”. Na Zona D (34 bairros entre eles Bairro do Limão, Barra Funda, Freguesia do Ó, Pirituba, Vila Maria e Vila Prudente), observou-se a mesma tendência, com os preços dos imóveis mais antigos subindo 79,59% (padrão médio) e 70,78% (“standard”). Destoou da média geral de valorização — cerca de 50% — o padrão alto luxo, o que se explica pela incompatibilidade deste tipo de construção com a região. Além disso, este tipo de imóvel tem pequena área útil.

## CASAS

As casas localizadas nas regiões B e C, cujos preços em fevereiro haviam apresentado pequena valorização, não apresentaram retração em março e abril, ao contrário dos imóveis da Zona A, que revelaram variações negativas em todos os padrões. Também no mercado de casas, segundo a pesquisa, é nítida a tendência da classe média de dirigir seus investimentos para o imóvel. Esta constatação é reforçada pelo fato de que as casas mais procuradas, do padrão “standard”, com área útil menor, tiveram valorizações de até 65,08% e 45,47%, respectivamente, em março e abril. Por outro lado, houve alta de 9,3% na faixa alto luxo, até 5 anos de uso; de 29,98%, de alto luxo com mais de 15 anos de uso e de 15,46%, alto luxo na Zona C, com 5 a 10 anos de uso e de 41,72% (padrão médio, na Zona C, com mais de 15 anos).

Na Zona D, ao contrário, ocorreram índices mais modestos de variação de preços, mantendo-se praticamente os níveis anteriores ao pacote do Plano Cruzado. A maior valorização foi registrada na faixa de padrão médio, com mais de 15 anos de uso (17,43%). E, no segmento de alto luxo, com até 5 anos de uso, houve valorização de até 12,15%. Na Zona E — que praticamente não é abrangida pela pesquisa, onde a oferta de apartamentos do padrão médio e “standard” registrou mais valorização nos de construção mais recente —, os preços de casas usadas declinaram em todas as faixas, mostrando que a classe média não aceita os bairros que integram esta região como opção de moradia. Nas faixas de padrão luxo, com 10 a 15 anos de uso, houve depreciação de até 43,6%.

## Como chegar ao valor real médio

Segundo o Conselho Regional de Corretores de Imóveis, os valores obtidos na amostragem são os praticados em todas as transações com imóveis usados na Capital; há diferenças com imóveis num mesmo bairro, o que pode resultar em variações significativas nos valores médios por metro quadrado (de fato, há bairros que constam em duas zonas de valor, como por exemplo, Itaim, Butantã e Ipiranga). No entender do Creci, a variação é perfeitamente explicável, ou seja, dois imóveis situados no mesmo bairro podem ser radicalmente diversos, com metragens idênticas de terreno e área construída.

Desse modo, a pesquisa do Creci preferiu distribuir os imóveis por “zonas de valor”, em que os bairros não são agrupados geograficamente. No caso das residências, os preços apurados referem-se apenas à área construída e para apartamentos considera-se a área total. Por outro lado, no caso dos apartamentos, considerou-se de alto luxo os que ocupam todo um andar; luxo, um a dois por andar; médio, de dois a quatro por andar; e “standard”, mais de quatro por andar. Obviamente, entram neste critério outros fatores, como material utilizado, equipamentos como ar condicionado, funcionalidade e acabamento. Entretanto, como explicou o Creci, “a pesquisa não supre a avaliação técnica como o instrumental mais adequado à aferição do preço real médio de venda dos imóveis”. O objetivo da amostragem, segundo o Creci, é “fornecer um parâmetro, indicador de preços inédito e original, que auxilie o profissional da corretagem”.

Apartamentos - Preços em Cz\$ por m2 em março

TIPO		REGIÕES (ZONAS DE VALOR)				
APARTAMENTOS		A	B	C	D	E
ALTO LUXO	Até 5 anos	9.330,00	9.830,00	6.950,00	6.250,00	
	5 a 10 anos	7.765,00	9.000,00	6.275,00	5.825,00	
	10 a 15 anos	7.265,00	8.150,00	5.900,00	5.297,00	
	15 em diante	5.930,00	7.525,00	5.575,00	5.275,00	
LUXO	Até 5 anos	8.000,00	8.360,00	6.168,00	6.600,00	
	5 a 10 anos	6.980,00	7.510,00	7.566,00	6.275,00	
	10 a 15 anos	5.840,00	6.670,00	6.683,00	5.950,00	
	15 em diante	5.120,00	6.185,00	5.750,00	5.750,00	
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	6.250,00	6.365,00	5.820,00	5.925,00	5.520,00
	5 a 10 anos	6.830,00	5.800,00	6.125,00	5.387,00	4.750,00
	10 a 15 anos	5.765,00	5.350,00	4.875,00	4.525,00	3.730,00
	15 em diante	5.100,00	5.383,00	4.766,00	4.400,00	3.110,00
STANDARD	Até 5 anos	4.420,00	4.835,00	4.666,00	4.012,00	4.000,00
	5 a 10 anos	3.686,00	4.235,00	4.100,00	3.550,00	3.570,00
	10 a 15 anos	3.000,00	3.850,00	3.716,00	3.166,00	3.050,00
	15 em diante	3.150,00	3.800,00	3.500,00	3.133,00	3.000,00

Apartamentos - Preços em Cz\$ por m2 em abril

TIPO		REGIÕES (ZONAS DE VALOR)				
APARTAMENTOS		A	B	C	D	E
ALTO LUXO	Até 5 anos	10.000,00	10.450,00	8.250,00	6.733,00	
	5 a 10 anos	8.435,00	9.300,00	7.550,00	6.200,00	
	10 a 15 anos	7.835,00	8.335,00	7.175,00	5.767,00	
	15 em diante	6.500,00	7.585,00	6.750,00	5.383,00	
LUXO	Até 5 anos	8.500,00	8.700,00	8.900,00	7.600,00	
	5 a 10 anos	7.167,00	7.800,00	8.267,00	7.150,00	
	10 a 15 anos	6.250,00	6.942,00	7.400,00	6.850,00	
	15 em diante	5.200,00	6.450,00	6.435,00	6.575,00	
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	7.500,00	6.390,00	6.637,00	6.362,00	5.580,00
	5 a 10 anos	6.850,00	5.850,00	6.210,00	5.775,00	4.840,00
	10 a 15 anos	5.820,00	5.430,00	5.300,00	4.925,00	3.900,00
	15 em diante	5.150,00	5.410,00	5.367,00	4.885,00	3.180,00
STANDARD	Até 5 anos	4.667,00	5.335,00	5.135,00	4.287,00	4.110,00
	5 a 10 anos	3.933,00	4.665,00	4.125,00	3.900,00	3.620,00
	10 a 15 anos	3.266,00	4.300,00	4.135,00	3.500,00	3.120,00
	15 em diante	3.150,00	4.167,00	4.000,00	3.467,00	3.050,00

Casas - Preços em Cz\$ por m2 em março

TIPO		REGIÕES (ZONAS DE VALOR)				
CASA		A	B	C	D	E
ALTO LUXO	Até 5 anos	6.000,00	6.600,00	6.450,00	6.466,00	
	5 a 10 anos	5.166,00	6.116,00	5.912,50	5.883,00	
	10 a 15 anos	4.566,00	5.833,00	5.500,00	5.666,00	
	15 em diante	4.033,00	5.666,00	4.950,00	5.133,00	
LUXO	Até 5 anos	6.025,00	6.000,00	5.540,00	4.240,00	4.833,00
	5 a 10 anos	4.400,00	4.828,00	5.150,00	3.960,00	4.500,00
	10 a 15 anos	3.866,00	4.840,00	4.620,00	3.620,00	3.500,00
	15 em diante	3.366,00	4.450,00	4.160,00	3.260,00	3.200,00
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	3.000,00	4.680,00	4.316,00	3.566,00	3.500,00
	5 a 10 anos	2.700,00	4.240,00	3.910,00	3.540,00	3.250,00
	10 a 15 anos	2.350,00	3.618,00	3.600,00	3.240,00	2.750,00
	15 em diante	2.200,00	3.533,00	3.420,00	3.040,00	2.250,00
STANDARD	Até 5 anos	3.334,00	4.600,00	3.500,00	2.825,00	2.662,00
	5 a 10 anos	2.800,00	4.400,00	3.333,00	2.525,00	2.450,00
	10 a 15 anos	2.700,00	3.550,00	3.050,00	2.140,00	2.187,00
	15 em diante	2.466,00	3.390,00	3.000,00	2.075,00	1.900,00

Casas - Preços em Cz\$ por m2 em abril

TIPO		REGIÕES (ZONAS DE VALOR)				
CASA		A	B	C	D	E
ALTO LUXO	Até 5 anos	6.000,00	7.475,00	6.950,00	5.234,00	
	5 a 10 anos	5.167,00	6.825,00	6.325,00	4.934,00	
	10 a 15 anos	4.567,00	6.300,00	5.825,00	4.800,00	
	15 em diante	4.034,00	6.025,00	5.200,00	4.534,00	
LUXO	Até 5 anos	5.034,00	6.500,00	5.900,00	4.550,00	3.340,00
	5 a 10 anos	4.400,00	6.050,00	5.560,00	4.280,00	3.350,00
	10 a 15 anos	3.867,00	5.334,00	4.820,00	3.800,00	2.267,00
	15 em diante	3.367,00	4.734,00	4.460,00	3.520,00	2.400,00
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	3.000,00	5.034,00	4.600,00	3.900,00	3.000,00
	5 a 10 anos	2.700,00	4.584,00	4.220,00	3.592,00	2.435,00
	10 a 15 anos	2.350,00	4.167,00	3.910,00	3.267,00	2.367,00
	15 em diante	2.200,00	3.643,00	3.760,00	3.017,00	1.800,00
STANDARD	Até 5 anos	3.667,00	5.325,00	4.034,00	2.940,00	2.170,00
	5 a 10 anos	3.134,00	5.200,00	3.667,00	2.680,00	1.837,00
	10 a 15 anos	2.900,00	4.100,00	3.334,00	2.440,00	1.125,00
	15 em diante	2.467,00	4.000,00	3.167,00	2.180,00	1.560,00