

# Sobem os preços de imóveis usados

por Daniela Chiaretti  
de São Paulo

(Continuação da 1ª página)

de alta renda declinaram. Segundo Capuano, trata-se de uma reação à notável alta que esses imóveis haviam registrado nos meses anteriores. Em fevereiro, por exemplo, casas classificadas como de alto luxo tiveram um aumento de preços de 86,3%, enquanto na acumulada de março e abril casas desse padrão, localizadas em bairros de alto poder aquisitivo, registraram variações negativas de até 28,91% em relação a fevereiro.

Casas mais despojadas, do padrão standard, tinham registrado uma alta de até 120,3% em fevereiro. Na acumulada de março e abril, seus preços médios declinaram até 43,13%, na comparação com o mês anterior.

## MOVIMENTO PENDULAR

"Trata-se de um movimento pendular, comum ao mercado", explica Capuano. Ele lembra que a valorização das casas, muito forte em fevereiro, se explicava pelo fato de os preços das casas estarem muito abaixo dos preços dos apartamentos de mesma área e acabamento. "Mas, então, o preço das casas disparou e aproximou-se muito dos preços dos apartamentos. Neste momento, a relação entre custo e benefício mudou e o mercado reagiu", prossegue o presidente do Creci.

## OFERTA RESTRITA

"Além disso, a oferta de casas usadas é restrita, e a alta anterior mexeu com o mercado rapidamente." Ele lembra, no entanto, que entre janeiro e abril deste ano as casas tiveram

valorização de 70%, com picos de até 120%.

Outro aspecto peculiar do mercado de imóveis usados que transparece nos estudos da entidade é a forte valorização de imóveis mais antigos. Apartamentos com mais de quinze anos de idade, situados em zonas habitadas pela classe média e de um padrão também considerado médio, registraram aumentos de 98,26%. Um apartamento de luxo, na mesma região e com a mesma idade, foi comercializado com alta de 90,4% em março e abril, em relação a fevereiro. É um apartamento mais despojado, localizado também num bairro da zona C e com mais de quinze anos de construção, registrou a maior alta do período (101,3%).

## FORTE PROCURA

"De um lado, isso se explica porque a forte procura vem de consumidores de classe média, que podem pagar o preço de um imóvel usado. Além disso, os imóveis antigos possuem área útil bem maior que os novos", diz Capuano. "Os espaços passaram a ser muito caros nas unidades construídas mais recentemente. Os consumidores têm começado a trocar status por espaço", avalia.

Segundo Capuano, o plano de estabilização econômica não alterou muito o painel do mercado imobiliário. "A reforma só definiu situações", diz ele. Em janeiro e fevereiro, sustenta, já existia um enxugamento na oferta de imóveis usados e a classe média possuía um leque de opções de investimento bastante restrito. "Com o Plano Cruzado, essa tendência cristalizou-se", diz ele.

Tipo		(Variação)		fevereiro de 1986							
		A		C		D		E			
		Apartamento	Casa	Apartamento	Casa	Apartamento	Casa	Apartamento	Casa		
Alto luxo	Até 5 anos	17,23%	-23,8%	34,62%	16,45%	7,95%	-12,15%	—	—		
	5 a 10 anos	9%	-26,31%	34,82%	15,46%	9,5%	-10,01%	—	—		
	10 a 15 anos	13,05%	-28,91%	48,24%	24,43%	25,15%	-1,71%	—	—		
	15 em diante	10,92%	-22,09%	53,82%	24,01%	30,78%	3,3%	—	—		
Luxo	Até 5 anos	15,7%	-29,93%	53,65%	19,25%	71,64%	19,6%	57,25%	-9,54%	—	-29,49%
	5 a 10 anos	5,66%	-31,7%	49,56%	22,29%	64,58%	24,49%	65,85%	-5,51%	—	-22,75%
	10 a 15 anos	8,39%	-35,55%	61,96%	23,32%	88,43%	25,39%	88,65%	-1,29%	—	-43,6%
	15 em diante	2,8%	-32,26%	69,73%	25,93%	90,94%	34,09%	30,7%	4,69%	—	-28,88%
Padrão Médio	Até 5 anos	23,29%	-51,15%	33,12%	20,20%	81,43%	22,66%	50,40%	4,22%	57,18%	-19,74%
	5 a 10 anos	22,69%	-52,02%	33,25%	20,91%	78,09%	24,74%	53,67%	6,9%	52,44%	-26,75%
	10 a 15 anos	20,22%	-54,43%	37,46%	20,53%	75,03%	29,29%	45,45%	8,39%	34,48%	-21,1%
	15 em diante	24,6%	-49,16%	60,96%	21,96%	98,26%	41,72%	79,59%	17,43%	21,14%	-28,85%
Standard	Até 5 anos	7,11%	-38,01%	57,84%	54,66%	81,89%	27,86%	54,48%	-5,46%	50,82%	-27,95%
	5 a 10 anos	-1,3%	-43,13%	52,25%	67,74%	60,19%	30,73%	50,57%	0,04%	38,16%	-30,01%
	10 a 15 anos	-5,9%	-39,36%	56,99%	47%	82,31%	34,32%	54,83%	0,19%	37,44%	-11,45%
	15 em diante	7,07%	-39,32%	73,62%	65,08%	101,3%	45,47%	70,78%	0,43%	46,98%	-22,77%

Fonte: Creci.

## Os critérios do Creci

Os apartamentos mais simples, do tipo "standard", com mais de quinze anos de construção, foram os imóveis que registraram o mais alto índice de valorização nos dois meses que se seguiram à reforma econômica. No período acumulado março/abril, eles valorizaram 101,3%. Abaixo, os esclarecimentos do Creci sobre as diversas categorias de imóveis que serviram de base para a elaboração da pesquisa:

• Alto luxo — um por andar, piso, banheiro e cozinha em granito, mármore ou material equivalente importado; estacionamento para visitantes; materiais de acabamento importados; esquadrias de vidro temperado; acabamento artesanal ou personalizado; cerâmica exclusiva; azulejos pintados a mão; metais trabalhados nobres; encaimamentos de cobre; ar condicionado cen-

tral; quarto de motorista; gerador próprio; poço artesiano.

• Luxo — um a dois por andar; tábuas corridas no piso; mármore nacional; armários em madeira de lei; cozinha projetada; papel de parede ou pintura acrílica; boxe em vidro temperado, etc.

• Padrão médio — de dois a quatro por andar; azulejos decorados; cerâmica simples; caco de mármore no piso; carpete sobre cimento ou taco; esquadria de ferro ou alumínio simples; armários modulados em madeira aglomerada; boxe de alumínio, etc.

• Standard — mais de quatro por andar; taco comum no piso; revestimento em látex ou assemelhado; esquadrias de madeira e/ou ferro; azulejos simples (1/2 barra); cerâmica comum ou granilite; gabinete de pia em madeira simples.

# Sobem os preços de imóveis usados

por Daniela Chiaretti  
de São Paulo

A classe média voltou a investir em imóveis. Sua preferência tem sido por casas e apartamentos mais antigos, com quinze ou mais anos de construção e que oferecem mais espaço do que os lançamentos recentes. Esta tendência aparece num estudo realizado em março e abril pelo Conselho Regional de Imóveis (Creci), de São Paulo.

Esta intensa procura, que já era forte no início do ano, foi acentuada com o Plano Cruzado. O resultado foi uma sensível elevação nos preços dos imóveis usados. De fato, nos meses de março e abril, apartamentos localizados em bairros da classe média de São Paulo tiveram altas de até 101,3% nos seus preços de venda, comparados aos praticados em fevereiro. Nas casas, o aumento dos preços foi menor, embora também tenham sido registradas altas de 67,64% no período.

A forte demanda de clientes da classe média explica, por exemplo, o fato de apartamentos de alto

luxo situados num bairro da zona B da cidade — como Perdizes, Pinheiros ou Vila Mariana — terem registrado preços médios por metro quadrado superiores aos de imóveis similares situados nos Jardins ou em outros bairros da zona A, habitados, geralmente, por pessoas de maior poder aquisitivo.

Em abril, por exemplo, o preço médio de um apartamento de alto padrão situado em bairros tradicionalmente habitados pela classe média paulistana chegou a CZ\$ 10.450,00 o metro quadrado. Por outro lado, um imóvel de padrão similar, mas localizado num bairro habitado por pessoas de maior renda, foi vendido por um preço médio de CZ\$ 10.000,00 o metro quadrado.

Os dados compilados na pesquisa do Creci referem-se a preços de comercialização de casas e apartamentos usados junto a 31 empresas imobiliárias da capital. Em abril, foram considerados os preços unitários de 211 apartamentos, além de um total de 308 casas, somando 519 imóveis.

Roberto Capuano, presi-

dente do Creci de São Paulo, explica a valorização destes imóveis pelos efeitos que a reforma econômica teve sobre a classe média. "Eles ficaram sem opção de investimento", alega Capuano. Lembra também que a tendência de alta no mercado persiste em função de uma retração na oferta de imóveis usados de cerca de 40% em relação a fevereiro. Paralelamente, a demanda cresceu perto de 50% em comparação ao início do ano.

Na outra ponta, apartamentos de alto luxo localizados em bairros de maior poder aquisitivo apresentaram um baixo desempenho acumulado nos meses de março e abril. "No caso destes compradores de imóveis, a bolsa de valores é uma boa opção de investimento", observa Capuano. "Além disso, a oferta de imóveis novos de alto luxo continua aquecida."

Após a reforma econômica, o mercado de imóveis usados apresentou um outro aspecto peculiar: todos os preços de casas localizadas em bairros

(Continua na página 11)