

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	O Estado de São Paulo	01 AGO 87
assunto		
7- Artigos Publicados		

Mercado de usados mantém recuperação

Repetindo maio, o mês de junho voltou a registrar ligeiro crescimento nas operações de compra e venda de imóveis usados na Capital paulista. Sem definir ainda uma tendência, verificou-se em junho a ocorrência de negócios também nas zonas mais periféricas e de menor valor por metro quadrado, como D e E, fato que não se registrava há mais de 12 meses. Não se trata, porém, de um reaquecimento de mercado uma vez que o número de operações computadas foi insuficiente inclusive para a apuração de médias de valor por metro quadrado de casas e apartamentos.

A pesquisa realizada pelo Creci junto a 98 empresas imobiliárias de São Paulo não identificou, em junho, mudança radical no com-

portamento do mercado de usados, que continua a ser marcado pela compra e venda para uso próprio ou de troca. Não há investimento em imóveis destinados à locações. O deslocamento das Zonas A e B para C e D, indica, aparentemente, um maior interesse pelo investimento em imóveis devido às incertezas no mercado financeiro. Além disso, os compradores vêm optando por regiões menos pobres para ter mais espaço útil por um custo menor.

“Apesar dessa reduzida expansão no volume de negócios com usados em junho, o mercado imobiliário continua estrangulado e circunscrito a uma elite que pode comprar à vista”, adverte o presidente do Creci, Roberto Capuano. Em sua opinião, a livre operação e

a ativação do mercado como um todo só vão ocorrer com a liberação de financiamentos para imóveis usados.

“Hoje, em São Paulo, estima-se uma oferta potencial de 150 mil imóveis usados disponíveis nas Zonas D e E, que poderiam entrar imediatamente no circuito de vendas, atenuando a crise da locação, se houvesse o crédito do SFH”, calcula Capuano. Considerando a média histórica de seis outras operações geradas em decorrência de um primeiro negócio financiado, o presidente do Creci aponta para um universo de 900 mil operações de compra e venda de imóveis em São Paulo a partir de uma decisão do governo de liberar o financiamento diretamente ao comprador.

IMÓVEIS USADOS - JUNHO DE 1987 Preços médios em São Paulo (Cz\$ por m²)

REGIÃO		A		B		C		D		E	
TIPO		APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA
ALTO LUXO	Até 5 anos	25.032,		20.523,							
	5 a 10 anos	23.871,		19.133,	17.000,						
	10 a 15 anos	22.165,									
	15 em diante										
LUXO	Até 5 anos	20.109,		17.818,		16.432,					
	5 a 10 anos	19.340,		17.592,		16.286,					
	10 a 15 anos	17.176,		17.845,	16.500,						
	15 em diante	17.623,									
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	15.318,		15.377,		13.052,	12.000,	13.698,			
	5 a 10 anos	14.250,		14.860,	13.000,	12.431,	11.833,				
	10 a 15 anos	13.703,		14.726,	12.500,				10.000,		
	15 em diante	13.000,			8.500,						
STANDARD	Até 5 anos						10.623,				
	5 a 10 anos						11.000,				
	10 a 15 anos										
	15 em diante										

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), Perdizes.

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Brooklin, Campo Belo, Cerqueira César, Chácara Monte Alegre, Consolação, Jardim Anália Franco, Jardim França, Jardim Marajoara, Jardim Paraíso, Jardim da Saúde, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Moema, Morumbi, Pacaembu, Palmas do Tremembé, Paraíso, Parque da Moóca, Pinheiros, Planalto Paulista, Vila Clementino, Vila Mariana, Vila Sônia, Santana, Sumaré.

Zona C - Aeroporto, Bela Vista, Bosque da Saúde, Belém, Butantã, Campo Grande, Chácara Santo Antonio, Horto Florestal, Ipiranga (museu), Jabaquara, Jardim Planalto, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mirandópolis, Moóca, Pompéia, Santo Amaro, Santa Cecília, Tatuapé, Tremembé, Vila Alexandria, Vila Anhanguera, Vila Ipojuca, Vila Madalena, Vila Mascote, Vila Monumento, Vila Olímpia, Vila Romana, Vila Sofia.

Zona D - Água Branca, Água Fria, Americanópolis, Arthur Alvim, 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, Jardim Independência, Liberdade, Mandaqui, Parque Novo Mundo, Pedreira, Penha, Pirituba, Santo Amaro (periferia), Saúde, Tucuruvi, Vila Formosa, Vila Carrão, Vila Cupecê, Vila Guilherme, Vila Guericundo, Vila Leopoldina, Vila Hamburguesa, Vila Maria, Vila Matilde, Vila das Mercês, Vila Prudente, Vila Santa Catarina.

Zone E - Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Capela do Socorro, Cidade A. E. Carvalho, Ermelino Matarazzo, Edu Chaves, Guaianazes, Itaquera, Jardim Brasil, Lauzane Paulista, Parelheiros, São Matheus, São Miguel Paulista, Vila Nova Cachoeirinha.

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

Além dos quatro períodos de depreciação por idade, os imóveis foram qualificados também segundo os padrões Alto Luxo, Luxo, Padrão Médio e Standard para determinação de valor médio conforme as seguintes características:

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 à mão; metais (trabalhados nobres; encaamentos de cobre; ar condicionado central; 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; box em vidro temperado etc.

Padrão Médios - 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; box 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.

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 251-2255 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405 — SP

ANO I

Nº 23

AGOSTO - 1987