

cidade	jornal	data veiculação
S. Paulo	O. Estado de SP	3-OUT-87
assunto		
6- Diversos - Zoneamento		

# Imóveis antigos são os mais valorizados

O mercado de imóveis usados em São Paulo ofereceu no último mês de agosto indicações claras de que se cristalizam tendências observadas há mais de 12 meses, quando cessou o "boom" de negócios deflagrado pelo Plano Cruzado. Como vem acontecendo desde então, ao reduzido volume de operações de compra e venda adiciona-se uma mudança significativa nos hábitos de compra dos paulistanos, entre os quais destacam-se a preferência por imóveis mais antigos e de padrão menos luxuoso e o deslocamento para bairros menos nobres. Os imóveis mais valorizados, em geral, são os aparta-

mentos com mais de 10 anos de construção.

Esse movimento de acomodação a novas realidades de mercado reflete-se diretamente nos preços médios efetivamente apurados junto a 81 entre 134 empresas imobiliárias da Capital pesquisadas pelo Creci, relativos a 74 casas térreas e 256 apartamentos. Apesar de os preços médios na Zona A, mais nobre, terem aumentado mais que a inflação, predominando altas entre 20% e 30%, foi na Zona C que se verificaram as maiores valorizações, chegando até 61% no caso de apartamentos de padrão médio com 10 a 15

anos de construção.

Nas zonas D e E, mais periféricas e de menor valor por metro quadrado, o número de negócios continua extremamente reduzido. "Há mais de um ano o Creci vem denunciando essa situação e o que temos visto é o agravamento da crise, com o mercado elitizado e perspectivas sombrias no front da locação", lamenta Roberto Capuano, presidente do Creci, brando que o governo já dispõe de instrumentos para enfrentar a crise, "como a caderneta habitacional criada em março e até agora não operada pelos bancos".

## IMÓVEIS USADOS - AGOSTO/87 Preços médios em São Paulo (Cz\$ por m<sup>2</sup>) PESQUISA CRECI - SP

REGIÃO		A		B		C		D		E	
TIPO		APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA
ALTO LUXO	Até 5 anos	33.413,		35.893,	29.625,	29.000					
	5 a 10 anos	29.625,									
	10 a 15 anos	28.040,		28.000,							
	15 em diante	20.273,									
LUXO	Até 5 anos	25.844,		23.352,	15.575,	21.477,	14.056,				
	5 a 10 anos	25.325,		19.656,		18.750,		15.025,			
	10 a 15 anos	21.479,		21.428,		18.285,	14.000,				
	15 em diante	19.069,							12.600,		
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	18.962,		18.193,	16.668,	22.409,	10.997,	17.433,	12.603,		9.883,
	5 a 10 anos	18.063,		17.030,	12.857,	21.284,	12.113,		11.600,		8.455,
	10 a 15 anos	18.287,		16.850,	11.731,	19.408,		10.071,	11.000,		
	15 em diante	16.387,			10.535,	15.000,	9.263,		7.600,		
STANDARD	Até 5 anos	15.636,		13.280,		15.089,					
	5 a 10 anos										
	10 a 15 anos										
	15 em diante			12.807,	10.495,	14.917,	6.640,		4.697,		

### 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, Eila 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 Umarama, 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 Gumerindo, Vila Leopoldina, Vila Hamburguesa, Vila Maria, Vila Matilde, Vila das Mercês, 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, 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); encanamentos 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 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; 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