

Capuano: custo encarece imóvel

Não é a reabertura de financiamentos do SFH para compra da casa própria que está elevando os preços dos imóveis usados, mas sim o custo de produção do imóvel novo que hoje é fortemente pressionado pela elevação dos custos da mão-de-obra e dos preços dos materiais de construção em índices superiores aos da inflação.

Como o imóvel construído recentemente é o referencial para fixação do preço de casas e apartamentos antigos, invariavelmente vendidos para comprar um novo, os usados acompanham essa evolução que dá base à composição do chamado valor de reposição, como acontece no mercado de automóveis.

A opinião é de Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci) que divulgou ontem as pesquisas realizadas pelo órgão sobre o comportamento dos preços no mercado de imóveis usados em novembro e dezembro. Foram consultadas 283 empresas imobiliárias da Capital, com a apuração dos preços médios do metro quadrado de 232 apartamentos e 82 casas vendidos na Capital nesses dois meses.

Além do reduzido número de negócios por causa das festas de fim

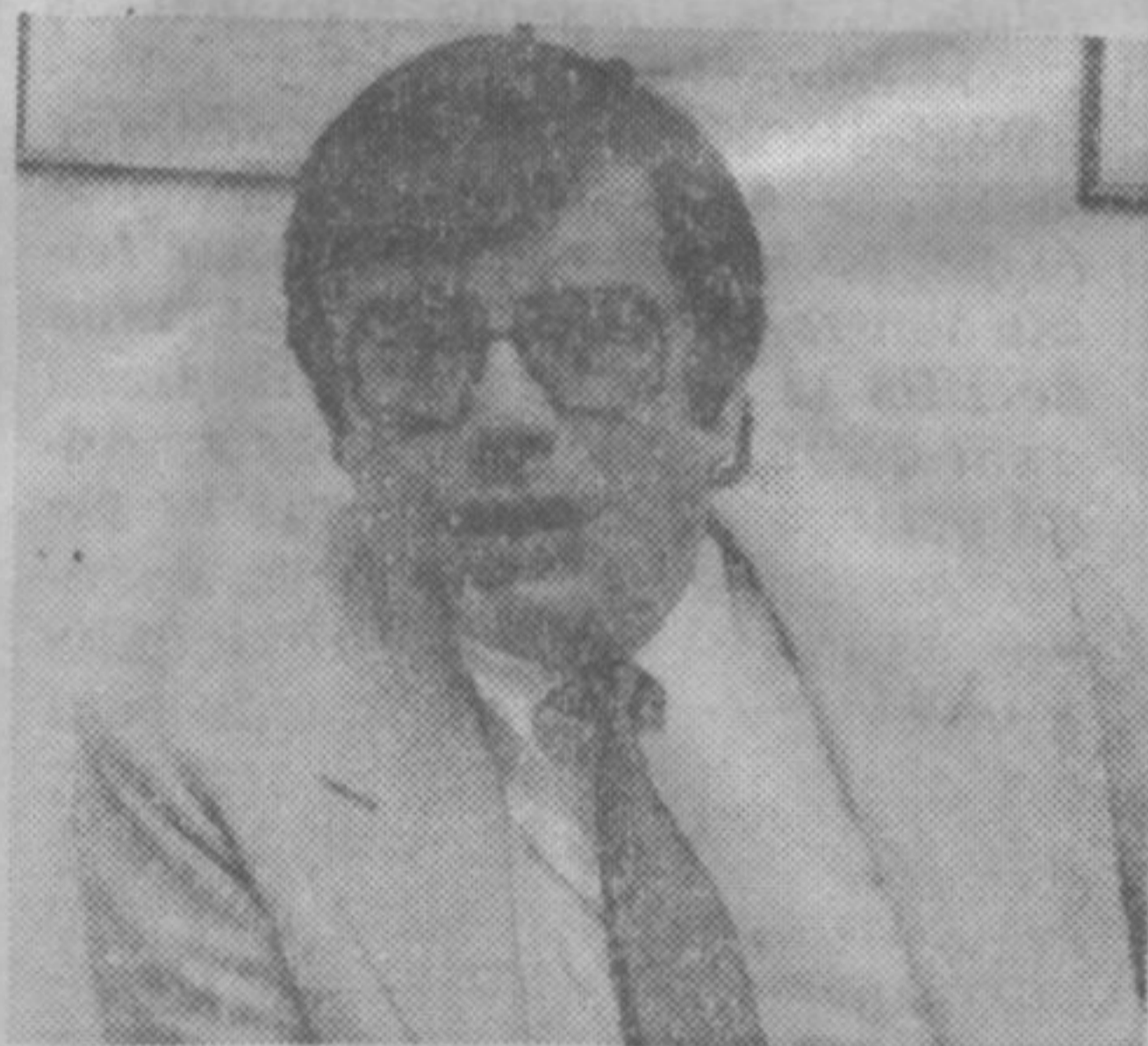
de ano e da ausência de financiamentos no SFH, novembro e dezembro caracterizaram-se pela manutenção do processo de ascensão dos preços nas regiões onde a demanda era mais intensa nos últimos meses, como as zonas A e B.

Esse aumento de preços, conforme o presidente do Creci, ocorreu também em janeiro, segundo mostram dados de pesquisa em andamento e que já revela crescimento de cerca de 20% no volume global de transações com casas e apartamentos até em regiões mais pobres. "É o fim de um ciclo marcado pela

elitização e concentração de vendas nas regiões mais pobres", diz Capuano, descartando a hipótese de que essa tendência, alimentada pelo crédito do SFH, possa dar origem à especulação.

"É a tradicional morosidade no processo de concessão do financiamento que pode levar o vendedor a colocar um sobrepreço no valor do imóvel para repor a perda inflacionária havida no período do fechamento do negócio até o efetivo recebimento do dinheiro", explica. A concessão de crédito diretamente ao comprador, que impõe a pré-habilitação do mutuário, pode, segundo ele, terminar com esse problema.

Quem fosse comprar, em dezembro, um apartamento com até cinco anos de construção de padrão luxo em bairros como Aclimação e Moema, agrupados na Zona B, pagaria em média Cz\$ 29.887,00 o metro quadrado. Esse mesmo imóvel, pelas informações já colhidas na pesquisa do Creci, custava em janeiro Cz\$ 36.774,00, ou 23% mais. Em novembro, seu preço era de Cz\$ 24.312,00. Na Zona A, onde estão os bairros mais caros, o preço do m² chegou em dezembro a Cz\$ 62.280,00 em imóveis com até cinco anos de construção no padrão alto luxo.



6-12-87

"Usado segue alta"