

Pesquisa mostra que carta de crédito começa a facilitar vendas de imóveis

Pela primeira vez em muitos meses, a carta de crédito da Caixa Econômica Federal (CEF) permitiu que em junho várias famílias paulistas conseguissem realizar o sonho da casa própria. Rejeitada até agora pelos proprietários e por corretores de imóveis, ela recebeu os primeiros elogios e chegou a surpreender pela simplificação que trouxe ao processo de compra e venda. "Não é o ideal, há problemas a serem resolvidos, mas a mudança feita nas regras da carta por sugestão dos corretores já demonstrou que ela é o melhor instrumento para democratizar o financiamento imobiliário", afirma Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci).

A aceitação da carta de crédito foi constatada pela pesquisa feita pelo Creci em 286 imobiliárias de todas as regiões da cidade de São Paulo em junho. As vendas de imóveis usados cresceram 5,32% em relação a maio. No mercado de locação residencial, os contratos assinados em junho superaram em 15,37% os fechados em maio. Nesse primeiro semestre do ano, houve mais redução do que alta nos aluguéis de casas e apartamentos, o que não impediu que as devoluções de chaves aumentassem de forma alarmante no mês passado. "As famílias estão com o orçamento muito apertado e, para não serem despejadas judicialmente, criam o fato consumado da desistência da locação", explica Capuano. As imobiliárias estimam que para cada imóvel alugado haja outro sendo devolvido.

Reeleito presidente do Creci pela quinta vez, Roberto Capuano pretende dedicar os próximos três anos de seu novo mandato à consolidação dos programas prioritários para a população e para os corretores de imóveis. Além da carta de crédito, destacam-se a criação do aluguel social para famílias de baixa renda, a reformulação do seguro de fiança para locação residencial e a extensão da Central de Operações Imobiliárias (COI) para todo o País.

Estes são os principais resultados da pesquisa sobre o comportamento do mercado imobiliário em junho:

* A carta de crédito tem maior aceitação nas negociações com imóveis usados de valor entre R\$ 40 mil e R\$ 60 mil em bairros de classe alta e média da Capital. Nesses casos, os compradores costumam ter alguma poupança adicio-

nal ou bem que facilita a transação, como carro e telefone.

* Nos bairros de periferia, a falta de documentação da maioria dos imóveis continua impedindo o fechamento de muitos negócios. Os corretores já entregaram à CEF uma proposta para simplificar as exigências burocráticas de registro e documentação de posse, transformando a propriedade em garantia do financiamento, e estão aguardando retorno da direção da Caixa.

* A falta de financiamento imobiliário e a impossibilidade de usar a carta de crédito da CEF na periferia têm levado os proprietários a parcelar o pagamento do valor do imóvel. Corretores registram a realização de negócios com parcelamento em até 24 meses.

* Inquilinos em dificuldades financeiras têm convencido proprietários e corretores que administram imóveis a aceitar cheque pré-datado, parcelar o aluguel e mesmo receber nota promissória para resgate futuro.

* A região da cidade que mais sente os efeitos do aperto nos orçamentos familiares é a Zona E, local de bairros como Campo Limpo, Lausanne Paulista, Parelheiros e Pirituba. Os corretores consultados dizem ser comum casos de famílias que abandonam imóveis de dois dormitórios para alugar os de 1 dormitório ou mesmo os conjugados de quarto/cozinha.

Casas mais baratas

Nas 286 imobiliárias pesquisadas pelo Creci em junho, foram alugados 922 imóveis. Esse número é 15,37% superior aos 774 contratos fechados em maio. As casas lideram a preferência dos inquilinos - foram 566 casas (61,39% do total) e 356 apartamentos (38,61%) alugados.

* Baixou o aluguel dos apartamentos de quarto/cozinha em bairros como Brooklin (Zona B), Mooca (Zona C) e Freguesia do Ó (Zona D). Na Zona E, porém, houve alta expressiva - o aluguel médio saltou de R\$ 162,50 em maio para R\$ 206,67 em junho, uma alta de 27,18%. A Zona E agrupa bairros como Campo Limpo, Taboão, Cachoeirinha e Parelheiros.

* Os apartamentos de 1 dormitório ficaram com seus aluguéis praticamente estáveis. Na Zona A, que reúne os bairros mais caros como os Jardins,

Pacaembu e Perdizes, o aluguel baixou 3,95%; caiu também 1,73% na Zona C e 11,29% na Zona E. Houve aumento de 6,74% na Zona B e de 1,70% na Zona D.

* Os apartamentos de 2 dormitórios ficaram com aluguel mais caro nas Zonas A (+6,89%), B (+5,59%) e E (+4,85%). Os valores baixaram nas Zonas C (-10,98%) e D (-2,20%).

* O aluguel de apartamentos de 3 dormitórios praticamente não variou na Zona A (+0,32%) entre maio e junho, mas aumentou na Zona D (+11,32%) e também na E (+20%). Nas Zonas B e C, houve redução, respectivamente, de 8,47% e 14,63%.

* Saiu-se melhor em junho quem procurou alugar casas. Na Zona E, o aluguel baixou em todos os tipos de imóveis (quarto/cozinha a 3 dormitórios). A mesma coisa ocorreu em outras duas regiões da Capital. Na Zona D, onde a baixa chegou a 9,08% para o quarto/cozinha, apenas o aluguel das casas de 3 dormitórios acusou aumento médio de 2,72%. Na Zona C, o aluguel do quarto/cozinha caiu 14,28%. Só aumentaram os imóveis com 3 dormitórios (14,54%).

* A queda mais expressiva no valor do aluguel de casas ocorreu na Zona B, assim como a maior alta. As casas de 2 dormitórios foram alugadas em média por um valor 30,77% inferior ao de maio. Nas de três dormitórios, o aluguel ficou 15,25% mais caro.

Vendas maiores

Nas 286 imobiliárias pesquisadas pelo Creci em junho, foram declaradas 199 operações de venda. Esse número supera em 5,32% as 183 operações de maio. Os preços dos apartamentos de padrão standard, os mais simples, ficaram até 10,44% mais baratos em junho em relação aos valores de maio. Na Zona E, o preço médio do metro quadrado do apartamento com mais de 15 anos baixou de R\$ 595,64 para R\$ 533,45.

* Na Zona A, a queda no preço médio do apartamento com até 7 anos de construção foi de 29,45%, com o metro quadrado passando de R\$ 1.444,59 em maio para R\$ 1.019,23 em junho.

* O maior aumento médio dos preços de apartamentos - 29,79% - ocorreu na Zona C, região onde estão bairros como Aeroporto, Cidade Universitária e

Granja Viana. O preço médio do metro quadrado para apartamentos com até 7 anos de construção saltou de R\$ 617,34 em maio para R\$ 801,22 em junho.

Aluguel no semestre

As pessoas que alugaram apartamentos nas Zonas C e D foram as mais beneficiadas pela redução praticamente generalizada nos aluguéis ocorrida no primeiro semestre deste ano. Entre janeiro e junho, os aluguéis de todos os tipos de imóveis nesses bairros tiveram redução real de valor. Na Zona C, por exemplo, um apartamento de quarto/cozinha que custava R\$ 397,14 de aluguel em janeiro chegou a junho com aluguel médio de R\$ 317,50 - uma queda de 23,22%. Esse percentual já considera a inflação medida pela Fipe no período.

* Na Zona D, as reduções variaram de 8,72% para o quarto/cozinha a 16,67% para os de três dormitórios. Seu valor baixou de R\$ 850,00 em janeiro para R\$ 737,35 em junho. Na Zona E, enquanto o apartamento de 1 dormitório ficou 26,71% mais barato, o de 3 dormitórios encareceu 33,45%. O aluguel que custava R\$ 475,00 em janeiro chegou a junho valendo em média R\$ 660,00.

* Na Zona A, o aluguel do apartamento de 1 dormitório ficou estável nesses seis meses, aumentando 12,34% no caso dos de dois dormitórios e baixando 7,80% nos de três dormitórios. Na Zona B, os maiores e os menores apartamentos tiveram comportamento semelhante - o aluguel do quarto/cozinha aumentou 22,94% e o de três dormitórios ficou 25,03% mais caro.

As casas fecham o semestre com aluguéis em baixa nas regiões C, D e E. As reduções variaram de um máximo de 18,93% (casas de quarto/cozinha na Zona D) a um mínimo de 2,43% (casas de 3 dormitórios na Zona C). A única exceção foram as casas de 3 dormitórios na Zona D. Seu aluguel em janeiro era R\$ 812,22 e subiu para R\$ 859,62 em junho. A alta é inexpressiva, de 1,65%.

* O aluguel de casas na região mais nobre da Capital, a Zona A, registrou baixa nos casos de 1 dormitório (-5,26%) e 3 dormitórios (-13,17%) e subiu nas de 2 dormitórios (+2,9%). Na Zona B, caíram os aluguéis de 2 dormitórios (-26,18%) e de 3 dormitórios (-11,26%) e aumentou o de 1 dormitório (+2,52%).

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 - TEL. (PABX) 884-6677 - TELEX (011) 37163 - CEP 01405-001 - SP
EDITADO: DESTAQUE DE COMUNICAÇÃO LTDA. - JORN. RESP.: RUMELY DE FRANCISCHI CAFARDO: Mtb.14.235