

Retranca	Redator	Cliente	Lauda

Corpo	Tipo	Medida

# DIÁRIO DO COMÉRCIO

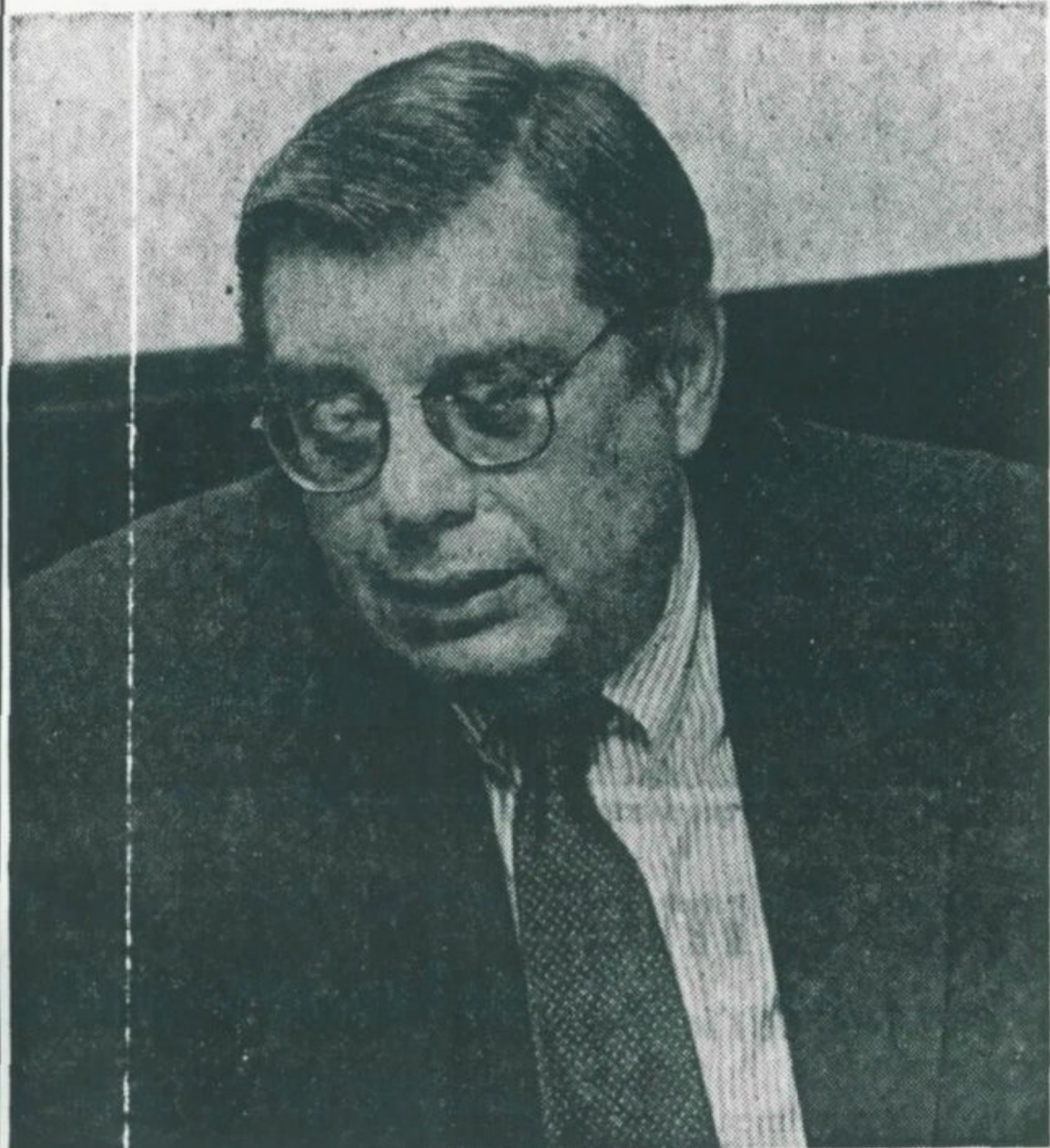
"CONSULTORIA"  
SÃO PAULO - SP  
26.11.97

01

02

## Caem vendas de imóveis usados na Capital

Pesquisa do Creci em outubro mostra queda de 14,13% nas comercializações e aumento de 14,84% nas locações



Capuano: capital estrangeiro pode reduzir a especulação no setor

As vendas de imóveis usados em São Paulo caíram 14,13% em outubro, segundo dados da pesquisa mensal sobre valores de imóveis na cidade feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci). Ainda de acordo com a pesquisa, o mercado de locação cresceu 14,84% em relação ao mês de setembro.

O levantamento revela que no mês passado foram vendidos 203 casas e apartamentos. Em setembro, haviam sido negociados 240 imóveis. O presidente do Creci, Roberto Capuano, atribui a retração do mercado às mudanças na política econômica. "Esta queda reflete as incertezas neste momento de crise com o impacto do pacote de ajuste fiscal", diz Capuano.

Na opinião do presidente do Creci, em novembro a situação deverá melhorar e as vendas vol-

tarão a crescer. Ele defende, no entanto, a entrada de capital externo no setor imobiliário para dar sustentação a esse crescimento. "O dinheiro dos investidores estrangeiros reduzirá o grau de especulação se aplicado no mercado imobiliário, onde os prazos de permanência são longos. Esses recursos devem ser destinados ao financiamento do comprador final, por meio do sistema de carta de crédito".

Capuano acredita que o mercado de usados será pouco afetado pelas medidas. "A procura já está subindo levando-se em conta que muitos poupadores estão optando pela compra de usados. Já o mercado de lançamentos continua cheio de problemas ainda sob efeito do caso Encol e do quadro recessivo do pacote que vem intimidando ainda mais as vendas desse segmento", diz.

Para ele, o empurrão que faltava para o mercado recuar em outubro foi dado pelo aumento explosivo das taxas de juros imposto pelo Governo e que travou muitos negócios. "O esgotamento do programa de carta de crédito da Caixa Federal também foi decisivo".

**Aluguel** - Já na área de locação, o levantamento apurou 897 contratos fechados em outubro para casas e apartamentos em 263 imobiliárias pesquisadas pelo Creci. A pesquisa também mostrou queda na rotatividade da locação. No período foram devolvidos 426 imóveis, o equivalente a 47,49% do total de novas locações. Esse índice oscilava entre 70% e 80%.

Os aluguéis alternaram em outubro, na maioria dos casos, reduções de valor e aumentos em relação a setembro. Em algumas regiões todos os aluguéis baixaram como na zona B. Quem alugou em bairros dessa área como Aclimação e Moema pagou entre -7,94% (apartamento de um dormitório) e -10,73% (apartamento de três dormitórios) que os valores fechados em setembro.

Segundo a pesquisa do Creci, o maior aumento no aluguel ocorreu com os apartamentos de três dormitórios situados na Zona A, local de bairros como Jardim Europa e Vila Nova Conceição. O aluguel médio passou

de R\$ 1.188,10 em setembro para R\$ 1.458,33, um aumento de 22,74%.

O presidente do Creci diz que a tendência é a de que o aluguel mais caro caia nos próximos meses. "Esses preços devem baixar rapidamente senão o imóvel vai ficar desocupado por muito tempo. Quem quiser alugar terá

de respeitar o aperto na renda dos futuros candidatos a inquilinos que terão de enfrentar o aumento nas taxas de condomínios e os impostos de início de ano como o IPTU". Os aluguéis populares, na opinião de Capuano, terão uma pressão de demanda mais forte e tendem a ficar mais caros.

## Mercado de novos fica inalterado

O mercado imobiliário da cidade de São Paulo manteve em outubro praticamente estável a velocidade de vendas (relação oferta/comercialização de imóveis novos). De acordo com levantamento realizado pelo Sindicato da Habitação (Secovi), a velocidade de vendas de outubro foi de 10%, contra 8,8% em setembro. Segundo o vice-presidente do Secovi, Ely Wertheim, esse resultado mostra que, apesar de todas as dificuldades conjunturais existentes, o setor conseguiu manter seu ritmo de vendas, obtendo até um ligeiro au-

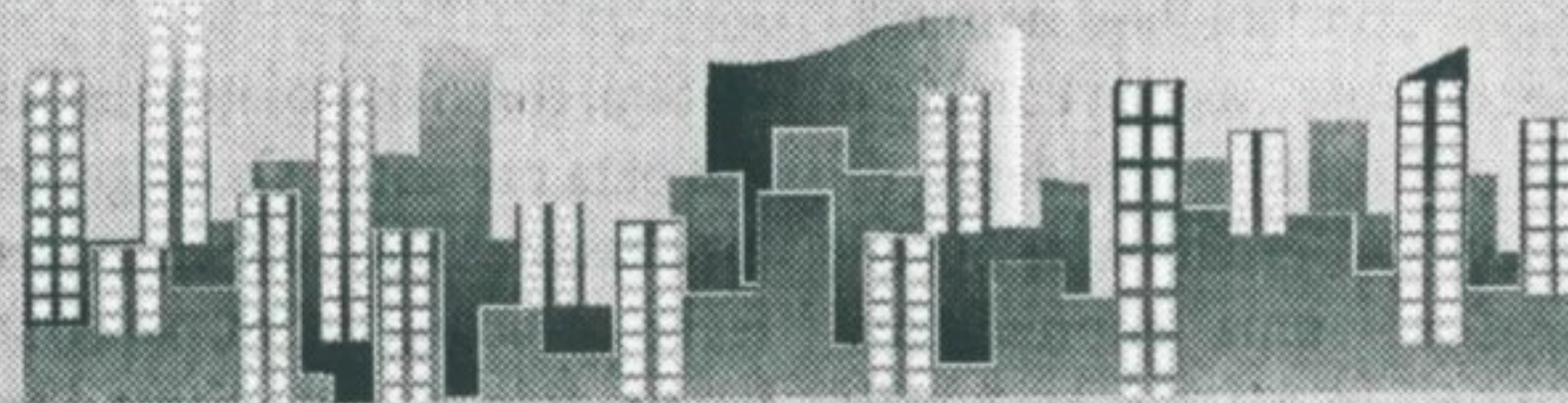
mento. "Esse bom desempenho pode ser creditado, dentre outros fatores, à característica de ativo real representada pelo imóvel e às condições de pagamento, calcadas em índice de preços", afirma Wertheim.

Ainda segundo a pesquisa do Secovi, em outubro, foram ofertados 11.036 unidades, das quais 1.107 foram vendidas. Os apartamentos de um dormitório, com oferta de 702 unidades, tiveram velocidade de vendas de 5,4%. Os de dois e três quartos apresentaram comercialização de 6,8% e

14,4%, respectivamente. Os técnicos do Secovi ressaltam que essas duas modalidades de empreendimentos representam 84% do total ofertado. Os imóveis de até R\$ 50 mil foram os mais procurados em outubro, com velocidade de 22,1%, seguidos das faixas de R\$ 125 mil e R\$ 250 mil e entre R\$ 75 mil e R\$ 125 mil, cujos índices foram 10,9% e 10,2%, respectivamente. O nível de emprego do setor apresentou em outubro um crescimento de 6,2% sobre setembro, segundo os técnicos do Secovi.

### Escritórios locados na Capital

(Preços em reais por m<sup>2</sup> da área útil - outubro/97)



Metragens	Centro Velho	Centro Novo	Paulista	Faria Lima
Até 100 m <sup>2</sup>	4,31	5,56	15,95	16,40
De 101 a 500 m <sup>2</sup>	4,29	5,32	18,25	18,05
De 501 a 1.000 m <sup>2</sup>	4,33	6,45	18,85	18,60

### Regiões circunscritas pelas ruas:

<b>Centro Velho</b>	Maria Paula, praça João Mendes, praça Clóvis, 25 de Março, Senador Queiroz, Prestes Maia, Anhangabaú e Santo Amaro
<b>Centro Novo</b>	Anhangabaú, São João, Duque de Caxias, Igo. do Arouche, Amaral Gurgel, pça. Roosevelt, Consolação e Quirino de Andrade
<b>Paulista</b>	Paulista, Rebouças, Estados Unidos e Brigadeiro Luiz Antônio
<b>Faria Lima</b>	Av. Brasil, Nove de Julho, Cidade Jardim, marginal Pinheiros e Rebouças

### Resumo

- 1) Manteve-se o número de ofertas, comparativamente ao mês de setembro/97
- 2) Maior a procura, comparativamente ao mês de setembro/97
- 3) Escritórios com metragens de 101 a 500m<sup>2</sup> foram os mais procurados
- 4) Escritórios com metragens de até 100m<sup>2</sup> foram os mais ofertados
- 5) A maior parte das ofertas foi registrada nas regiões do Centro Velho e Paulista

Nota: Os preços acima referem-se a conjuntos comerciais em bom estado de conservação, sem benfeitorias, telefone e garagem.  
Fonte: Hubert Imóveis e Administração Ltda.

## Faria Lima supera a Paulista

Aluguéis comerciais subiram em média 0,31% nas principais regiões da cidade de São Paulo em outubro de 97, em relação a setembro. No acumulado dos últimos 12 meses, a região da Faria Lima superou a da Paulista (2,22%), com valorização de 2,41%. A região do Centro Novo subiu 1,15% e a do Centro Velho ficou negativa, com (-) 0,08%. A valorização média dos aluguéis comerciais no período foi de 1,41%, para um IGP-M de 7,15%.

Nos 40 meses do Real - de julho de 94 a outubro de 97 - a região da Paulista continua com o melhor

desempenho: a alta foi de 111,73%. A evolução média nas regiões pesquisadas atingiu 100,52%, enquanto o IGP-M ficou em 55,14%. Esse resultado supera em 82,30% a inflação no período.

Hubert Gebara, diretor da empresa responsável pela pesquisa e membro do Conselho Superior da Federação Nacional do Mercado Imobiliário (Fenadi), acha que a atual tendência de alta vai persistir até o final do ano. Segundo ele, o novo pacote econômico ainda é uma incógnita tanto para o mercado imobiliário como para o segmento de locações comerciais.