

Retranca	Redator	Cliente	Lauda
Corpo	Tipo	Medida	

PRIMEIRAMÃO

"BANCO DE IMÓVEIS"
SÃO PAULO - SP
07.02.98

Preços da habitação se estabilizam pela primeira vez no Plano Real

Os preços da habitação na terceira quadrissemana de janeiro se estabilizaram, segundo o Índice de Preços ao Consumidor — IPC —, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas — Fipe. É a primeira vez que isso ocorre desde a implantação do Plano Real.

Segundo a Fipe, a estabilidade dos preços da habitação deve-se em parte à não-alteração das tarifas dos serviços públicos — água, luz, etc. As despesas operacionais, como condomínio, tiveram uma queda de 0,20% na terceira quadrissemana de janeiro.

O aluguel manteve o recuo e variou 0,07% no período. Trata-se do mais baixo índice já registrado desde o início do Plano Real. Entre julho de 1994 e dezembro de 1997, esse item acumulou uma variação de 585,93%. No período, a inflação foi de 68,08%.

Na avaliação de Roberto Capuano, presidente do Creci — Conselho Regional de Corretores de Imóveis —, a queda dos aluguéis tem relação direta com a queda do poder aquisitivo do inquilino.

Para a Fipe, os aluguéis devem continuar registrando uma variação negativa. No entanto, dificilmente compensarão os aumentos registrados após o Real.

Índices

janeiro/98
variações %

Índice	dezembro/97	janeiro/98
Poupança	1,8150	1,6516
INCC	—	—
TR	1,3085	1,1459
CUB-SP	0,22	—
IPC-Fipe	—	—
IGP-M	0,84	—

* INCC - Índice Nacional de Custos da Construção Civil da FGV (Fundação Getúlio Vargas); CUB-SP - Custo Unitário Básico de Edificações no Estado de São Paulo, do SindusCon; IPC-Fipe - Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP; IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado, da FGV.

Imóveis - Vendas

agosto/97

Faixa em R\$ mil	Oferta	Vendas	Pelo SFH	Por Incorp.	Outros financiamentos	Velocidade vendas
Até 50	1.181	34	0	34	0	2,9
de 50 a 76	2.914	231	32	177	0	7,9
de 76 a 125	4.225	520	35	471	3	12,3
de 125 a 250	2.013	287	18	268	1	14,3

Fonte: SECOVI (Sindicato das empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais do Estado de São Paulo)

Escritórios - Locação

julho/97

SP - R\$/m² de área útil

Metragem	Centro Velho	Centro Novo	Paulista	Faria Lima
até 100m ²	4,30	5,55	15,85	16,25
de 101 a 500m ²	4,28	5,30	18,30	18,00
de 501 a 1.000m ²	4,31	6,40	18,80	18,65

Centro Velho: Maria Paula, Praça João Mendes, Praça Clóvis, 25 de Março, Senador Queirós, Prestes Maia, Anhangabaú e Santo Amaro. Centro Novo: Anhangabaú, São João, Duque de Caxias, Largo do Arouche, Amaral Gurgel, Praça Roosevelt, Consolação e Quirino de Andrade; Paulista: Paulista, Rebouças, Estados Unidos e Brigadeiro Luís Antônio; Faria Lima: Av. Brasil, Nove de Julho, Cidade Jardim, Marginal Pinheiros e Rebouças.
Obs.: Os preços acima referem-se a conjuntos comerciais em bom estado de conservação, sem benfeitorias, telefone e garagem.
Fonte: Hubert Imóveis e Administração.

Apartamentos & Casas - Locação

junho/97

São Paulo - em R\$

nº de dormitórios	Setor 1		Setor 2		Setor 3		Setor 4		Setor 5		Setor 6		Setor 7	
	Apto.	Casa	Apto.	Casa	Apto.	Casa	Apto.	Casa	Apto.	Casa	Apto.	Casa	Apto.	Casa
Kitchen	520	—	420	—	—	—	350	—	320	—	—	—	—	—
1 Dorm.	670	590	610	620	500	590	480	410	460	390	440	350	430	300
2 Dorms.	910	920	810	900	760	850	710	790	650	740	640	710	540	640
3 Dorms.	1.580	1.950	1.320	1.700	1.230	1.530	1.140	1.480	1.100	980	830	900	640	—
4 Dorms.	3.480	4.460	—	2.730	2.760	2.150	2.360	2.050	2.330	—	1.190	1.220	—	—

SETORES UTILIZADOS - 1. Chácara Flora, Cidade Jardim, City Pinheiros, City Lapa, Granja Viana, Itaim, Jardins, Jardim Guedala, Higienópolis, Moema, Morumbi; 2. Campo Belo, Cerqueira César, Ibirapuera, Paraíso, Vila Nova Conceição, Aclimação, Brooklin, Pinheiros, Jardim São Bento, Jardim São Paulo; 3. Alto da Boa Vista, Butantã, Indianópolis, Planalto Paulista, Sumarezinho, Vila Olímpia, Lapa, Perdizes, Pompéia, Vila Mariana, Cidade Universitária; 4. Jabaquara, Aeroporto, Santana, Saúde, Vila Clementino, Vila Madalena, Tatuapé, Vila Romana, Vila Sônia, Mooca, Santa Cecília, Bela Vista, Água Branca; 5. Cambuci, Campos Elísios, Centro, Consolação, Liberdade, Vila Buarque, Santa Ifigênia, Pari, Penha, Casa Verde, Vila Santa Catarina, Barra Funda, Bom Retiro, Luz; 6. Bairro do Limão, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jaguaré, Pirituba, Itaberaba, Vila Guilherme, Vila Mazzei, Jardim Marajoara, Santo Amaro, Tremembé, Americanópolis, Brasilândia, Tucuruvi, Horto Florestal, Imirim, Jaçanã, Mandaqui, Parque Novo Mundo, Cupecê, Vila Maria, Carrão; 7. Brás, Campo Limpo, Glicério, Taboão, Vila Indiana, Vila Suzana, Jardim Arpoador, Cidade Ademar, Ermelino Matarazzo, Itaim Paulista, Lauzane, São Miguel Paulista, Jardim Grimaldi, M'Boi, Socorro, Vila Nova Cachoeirinha, Cangaíba, Itaquera.

Fonte: AABIC - Associação das Adm. de Bens Imóveis e Condomínios.

Mutuários do SFH poderão negociar dívidas até 31 de março

Os mutuários do Sistema Financeiro da Habitação — SFH — que desejarem quitar antecipadamente seu contrato de financiamento ganharam mais dois meses para usufruir incentivos do Governo. O prazo, antes estipulado para 30 de janeiro, foi prorrogado até 31 de março. A alteração do prazo ocorreu por meio da edição da Medida Provisória 1.635.

As medidas adotadas pela Caixa Econômica Federal são realmente vantajosas. Ela está oferecendo um desconto de 60% sobre o valor da dívida atualizado para contratos que estipulem juros menores que 6% ao ano. Nesta situação, o mutuário poderá usar o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço — FGTS — para saldar a dívida. No entanto, se o contratante não tiver dinheiro, a CEF empresta o valor necessário com juros de 12% ao mês para ser pago em 24 parcelas.

Para quem assinou contratos até fevereiro de 1986, a Caixa Econômica Federal permite que a dívida seja quitada com 50% sobre o saldo devedor. Uma outra possibilidade é liquidar o financiamento baseado no número de prestações até o final do contrato. Se optar pela segunda hipótese, o mutuário poderá obter maiores vantagens. O desconto sobre o saldo devedor pode chegar até 90%.

Para os financiamentos obtidos no período de março de 1986 e dezembro de 1988, os incentivos são menores. Só poderá abater 40%. Para os mutuários que assinaram contratos entre janeiro de 89 e março de 1990, a redução é ainda mais baixa: 30%. Em ambas as situações, a Caixa não permite a quitação com base no valor das prestações remanescentes.

Outra medida importante é que o mutuário com contrato de gaveta poderá transferir o financiamento para seu nome sem alterar o contrato. Para isso, será cobrada uma taxa de 2% sobre o saldo devedor e a prestação será atualizada pela TR, acarretando acréscimo de 20%. Com a transferência, o novo mutuário garante a cobertura do FCVS no fim do prazo de pagamento.

Até o dia 31, a Caixa Econômica Federal, o Ministério do Planejamento e o Tesouro Nacional proporão novas formas de estímulo para o mutuário saldar sua dívida antes do previsto.