

**Pesquisa CRECI
Especial – Comparativo 2008/2009
Imóveis usados - São Paulo - Capital**

Valorização chegou a 121,36%, e 10 mais rentáveis são imóveis

**Valorização de imóveis usados supera a dos
ativos financeiros no período pré e pós-crise**

Em 12 meses contados do período antecedente (junho de 2008) ao estouro da crise financeira global até o mês em que a economia brasileira deu sinais mais robustos (junho de 2009) de que superara a recessão gestada a partir de setembro do ano passado, foram os imóveis usados e não os investimentos financeiros os campeões de valorização. Se comparados a aplicações como poupança, CDB, Índice Bovespa e cotação do dólar, as casas e apartamentos usados de vários tipos e padrões situados na cidade de São Paulo ocupam as 10 primeiras colocações nesse ranking de 12 meses.

Valorizou 121,36% o preço médio do tipo de imóvel mais barato encontrado pela pesquisa feita mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP) – casas simples, de padrão standard, construídas há mais de 15 anos e situadas em bairros de regiões afastadas do centro, como Itaquera e Lauzane Paulista, agrupados na Zona E. O metro quadrado custava, em média, R\$ 511,00 em junho de 2008 e saltou para R\$1.131,13 em junho deste ano. Entre esses dois períodos, o preço desse imóvel - e de todos os outros pesquisados - naturalmente oscilou, mas se quem o comprou em junho do ano passado o vendesse em junho último pelos preços médios apurados nas pesquisas, provavelmente obteria esse ganho superior a 100% (*vide tabela 1 nas págs. 5 e 6*).

O segundo lugar no ranking da valorização, e ainda muito distante do melhor investimento financeiro, ficou também com as casas. Aquelas situadas em bairros de região mais nobre (Zona B), como Brooklin e Vila Mariana, construídas há mais de 15 anos e de padrão luxuoso, tiveram valorização de 75% nesses 12 meses. O preço médio do metro quadrado, que era de R\$1.333,33 em junho de 2008, passou a R\$2.333,33 em junho último.

Os apartamentos ocupam a terceira, quarta e quinta posições, também à frente dos ativos financeiros. Apartamentos de padrão médio construídos há mais de 15 anos e situados na Zona C, onde estão bairros como Aeroporto e Tucuruvi, ficaram 51,98% mais caros nesse período de 12 meses – o metro quadrado passou de R\$1.693,99 para R\$2.574,54. A valorização foi de 42,76% para apartamentos de padrão médio, construídos há 15 anos ou mais e localizados nos bairros de áreas nobres (Zona A), como Itaim Bibi e Campo Belo - o metro quadrado estava em R\$2.301,59 em junho de 2008 e chegou a R\$3.285,71 em junho de 2009 (*vide tabela 2 na pág. 6*).

O quinto lugar coube aos apartamentos de padrão médio, igualmente construídos há mais 15 anos, e situados nos bairros da Zona B. O preço médio do metro quadrado em junho último estava cotado a R\$2.714,37, ou 41,27% a mais que os R\$1.921,40 apurados em junho de 2008, segundo a pesquisa CRECI-SP. Em 6º lugar, com 32,55% de valorização no preço médio, ficaram as casas de padrão médio na Zona E com tempo de construção entre 8 e 15 anos; em 7º, com 23,43%, os apartamentos em bairros da Zona E de padrão médio e com até 7 anos de construção; em 8º, com 21,33%, os apartamentos da Zona D com mais de 15 anos de construção e padrão médio.

Imóveis à frente dos ativos

Em 9º lugar no ranking da valorização ficaram os apartamentos de padrão médio com 8 a 15 anos de construção e situados na Zona B, cujo preço médio do metro quadrado valorizou 20,47% nesses 12 meses. Por último, em 10º lugar, vêm as casas de padrão médio situadas na Zona E, e construídas há mais de 15 anos, cujo preço médio valorizou-se 18,75% no período.

Entre ativos financeiros tradicionais, o CDB foi um dos que tiveram maior valorização no período de junho de 2008 a junho de 2009. Para valores aplicados entre R\$4 mil e R\$5 mil, o rendimento médio foi de 9% - sem descontar a inflação acumulada no período e o Imposto de Renda que incidem no resgate dessa aplicação. A poupança rendeu no período 7,6%, também sem o desconto da inflação acumulada; a poupança não paga imposto de renda nem taxa de administração aos bancos.

No campo dos ativos financeiros não convencionais, brilha o dólar – quem tivesse comprado dólares pelo valor de compra médio cotado pelo Banco do Brasil em 30 de junho de 2008 e os vendido em 30 de junho de 2009 teria ganhado 22,61%, sem considerar a inflação. A moeda norte-americana, que era cotada a R\$ 1,5910 em junho de 2008, chegou a R\$1,9508 em junho último. Já a aplicação na Bovespa teria sido mau negócio: a queda no período foi de 20,84%, com o índice recuando de 65.017 para 51.465 pontos.

A inflação nem de longe ameaçou a valorização da maioria dos imóveis usados nesses 12 meses. A variação acumulada entre junho de 2008 e junho de 2009 do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ficou em 4,80%. A inflação medida pelo Índice Geral de Preço de Mercado (IGPM-FGV) foi de 1,53%. Entre os 19 tipos de imóveis usados que tiveram os preços médios de venda de junho de 2008 comparados com os de junho de 2009, apenas 6 perderam para a inflação – todos os outros 13 valorizaram-se acima da inflação registrada no período. Comparados com o rendimento da poupança, deu-se o mesmo resultado – 13 tiveram valorização superior.

Imóvel, opção mais segura

“Imóvel sempre é bom negócio, e, num país que tem um déficit como o nosso, de mais de 6 milhões de moradias, a tendência natural é que ele siga se valorizando muito bem”, afirma o presidente do CRECI-SP, José Augusto Viana Neto. “Mas, como em toda regra e em praticamente todos os mercados, há exceções também no segmento de usados.” Ele acrescenta que “a valorização estará sempre condicionada a um conjunto de fatores, como a valorização ou depreciação do bairro ou região em que o imóvel se situa, a demanda específica por aquele tipo de habitação, a oferta ou a falta dela, a ausência ou abundância de crédito imobiliário, a infra-estrutura urbana e até mesmo o gosto das pessoas por morar em determinadas ruas ou áreas de bairros, determinando valorização maior que outras.”

A ressalva feita por Viana Neto aparece na comparação dos preços médios de 2008 com os de 2009. O preço dos apartamentos de padrão médio construídos entre 8 e 15 anos e situados em bairros da Zona C baixou 36,23% nesse período, com o preço médio do metro quadrado caindo de R\$2.495,18 para R\$1.591,11. Foi o único caso de baixa entre os apartamentos – uma ocorrência de queda em 9 de alta dos preços.

Com as casas, foram 5 registros de alta dos preços médios e 4 de queda. Casas de padrão médio com 8 a 15 anos de construção e situados em bairros da Zona C tiveram queda de 23,05% no preço médio do metro quadrado – baixou de R\$2.625,38 em 2008 para R\$2.020,20 em 2009. As casas de padrão médio construídas há mais de 15 anos e situadas na Zona D, desvalorizaram-se 15,46% no período, com o metro quadrado médio baixando de R\$1.150,00 para R\$972,22.

Também na Zona C, as casas de mais de 15 anos de construção e padrão médio desvalorizaram-se 12,82% entre junho de 2008 e junho de 2009 - o metro quadrado baixou de R\$1.612,32 para R\$1.405,55. Por último, casas de padrão standard construídas há mais de 15 anos e situadas em bairros da Zona D tiveram o preço médio reduzido em 8,54% - passou de R\$1.237,47 em 2008 para R\$1.131,82 este ano.

Imóveis usados - os 10 mais valorizados

- 1) + 121,36% (ZE+15 stan) - casa
- 2) + 75% (ZB+15 luxo) - casa
- 3) + 51,98% (ZC+15 méd) – apartamento
- 4) + 42,76% (ZA+15 méd) – apartamento
- 5) + 41,27% (ZB+15 méd) – apartamento
- 6) + 32,55% (ZE 8a15 méd) - casa
- 7) + 23,43% (ZE até 7méd) - apartamento
- 8) + 21,33% (ZD + 15méd) - apartamento
- 9) + 20,47% (ZB8a15méd) – apartamento
- 10) + 18,75% (ZE+15méd) - casa

Obs: ver tabela com valores em R\$ abaixo

Valorização de imóveis usados Comparativo Junho 2008/Junho 2009

Venda Apartamentos	Venda Casas
1)+51,98% (ZC+15méd)	1)+121,36%(ZE+15stan)
2)+42,76% (ZA+15méd)	2)+ 75%(ZB+15luxo)
3)+41,27% (ZB+15méd)	3)+ 32,55%(ZE8a15méd)
4)+23,43% (ZEaté7méd)	4)+ 18,75%(ZE+15méd)
5)+21,33% (ZD+15méd)	5)+ 0,25%(ZDaté7méd)
6)+20,47% (ZB8a15méd)	6) - 8,54%(ZD+15stan)
7)+13,65% (ZD8a15méd)	7) - 12,82%(ZC+15méd)
8)+11,74% (ZDaté7méd)	8) - 15,46%(ZD+15méd)
9)+ 9,11% (ZE8a15méd)	9) - 23,05%(ZC8a15méd)
10) – 36,23% (ZC8a15méd)	
<i>(obs: em 10 tipos de imóveis, 9 tiveram alta e 1, baixa)</i>	<i>(obs: em 9 tipo de imóveis, 5 subiram e 4 baixaram)</i>

Investimentos e Inflação (*)

- 1) Dólar compra +22,60%

- 2) Poupança + 7,60%
- 3) CDB + 9%
- 4) Índice Bovespa – 20,80%
- 5) Inflação IPCA + 4,80%
- 6) Inflação IGPM/FGV + 1,53%

(*) Fontes: Banco Central do Brasil, Banco do Brasil, Bovespa, Abecip, Anbid; variação nominal, sem impostos eventuais e sem descontar a inflação do período.

PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no CRECI-SP.
2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.
3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.
4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.
5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim França, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia, Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda, Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E – Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia em madeira simples.

Casas Vendidas

Tabela 1

LUXO	R\$/m2	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/08					
	jun/09					
	Variação(%)					
de 8 a 15 anos	jun/08					
	jun/09		3.235,29			
	Variação(%)					
mais de 15 anos	jun/08	3.920,00	1.333,33			
	jun/09		2.333,33		2.090,28	
	Variação(%)		75,00%			
MÉDIO	R\$/m2	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/08				1.551,72	
	jun/09				1.555,55	1.388,89
	Variação(%)				0,25%	
de 8 a 15 anos	jun/08			2.625,38		848,72
	jun/09			2.020,20		1.125,00
	Variação(%)			-23,05%		32,55%
mais de 15 anos	jun/08			1.612,32	1.150,00	1.000,00
	jun/09		1.744,79	1.405,55	972,22	1.187,50
	Variação(%)			-12,82%	-15,46%	18,75%
STANDARD	R\$/m2	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/08					
	jun/09					
	Variação(%)					
de 8 a 15 anos	jun/08					
	jun/09					
	Variação(%)					

mais de 15 anos	jun/08			1.625,00	1.237,47	511,00
	jun/09				1.131,82	1.131,13
	Variação(%)				-8,54%	121,36%

Apartamentos Vendidos

Tabela 2

LUXO	R\$/m2	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/08	3.178,57				
	jun/09					
	Variação(%)					
de 8 a 15 anos	jun/08					
	jun/09	4.761,90	4.083,10	3.455,88		
	Variação(%)					
mais de 15 anos	jun/08					
	jun/09	3.919,69	3.444,70	4.367,82	3.000,00	
	Variação(%)					
MÉDIO	R\$/m2	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/08			2.443,49	2.301,17	1.466,67
	jun/09		3.000,00		2.571,42	1.810,34
	Variação(%)				11,74%	23,43%
de 8 a 15 anos	jun/08		2.551,13	2.495,18	1.822,14	1.292,39
	jun/09	2.671,71	3.073,37	1.591,11	2.070,84	1.410,18
	Variação(%)		20,47%	-36,23%	13,65%	9,11%
mais de 15 anos	jun/08	2.301,59	1.921,40	1.693,99	1.583,33	1.054,89
	jun/09	3.285,71	2.714,37	2.574,54	1.921,12	
	Variação(%)	42,76%	41,27%	51,98%	21,33%	
STANDARD	R\$/m2	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jun/08					1.000,00
	jun/09					
	Variação(%)					
de 8 a 15 anos	jun/08			1.838,23		1.203,70
	jun/09					
	Variação(%)					
mais de 15 anos	jun/08		1.993,55	1.526,67		
	jun/09				1.131,82	1.131,13
	Variação(%)					