

## Venda e locação caem no ABC e comprador vai cada vez mais para a periferia

---

POR REDAÇÃO

Pesquisa do Creci-SP (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo) revela uma queda de 28,76% na venda e de 19,55% na locação de imóveis no ABC no mês de outubro, comparado com o mês anterior. Dos negócios fechados no período os apartamentos são maioria (92,3% do total de vendas), já na locação a disputa com as casas é mais equilibrada, mas ainda assim os apartamentos são preferência e responderam por 55,6% dos contratos de locação. Para José Augusto Viana Neto, presidente do Creci-SP os números mostram que tanto na compra como na locação de imóveis, o consumidor é empurrado para a periferia, onde estão os preços são menores.

Quanto às vendas de casas, a faixa de preço preferida dos compradores ficou em até R\$ 350 mil, para imóveis de dois dormitórios e área útil entre 51 e 100 m<sup>2</sup>. Para os apartamentos, a faixa de preço preferida dos compradores ficou em até R\$ 300 mil, para imóveis de dois quartos e área útil entre 1 e 50 m<sup>2</sup>. 66,2% das propriedades vendidas em outubro estavam situadas na periferia, 23,4% nas áreas nobres e 10,4% nas regiões centrais. Com relação às modalidades de venda, 31,6% foram financiadas pela CAIXA e 26,3% por outros bancos, 26,3% dos negócios foram fechados à vista e 15,8% parcelados diretamente pelos proprietários.

A pesquisa do CreciSP mostra que a faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas no ABC ficou em até R\$ 1.250, para imóveis de dois dormitórios com 50 até 100 m<sup>2</sup> de área útil. O valor de aluguel de apartamentos ficou em até R\$ 1.750,00; para imóveis com dois quartos e área de até 100 m<sup>2</sup>. A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia (69%), nas áreas centrais (10,3%) e nobres (20,7%). E daqueles que encerraram os contratos de locação, 83,3% se mudaram para imóveis com aluguel mais barato e 16,7% não informaram o motivo da mudança.

Para José Augusto Viana Neto, os juros fizeram as vendas caírem no período. “A queda no mês de outubro sem dúvida nenhuma se deu em razão das taxas de juros que ainda estão muito altas. Embora a Selic tenha caído os bancos não descontaram nas taxas do financiamento imobiliário na mesma proporção, enquanto isso estiver acontecendo as transações se darão em menor número”, analisa.

O presidente do Creci diz que o fato de 66,2% dos imóveis vendidos estarem na periferia, ou seja, fora dos centros e dos bairros nobres, significa dizer que as pessoas estão buscando um móvel no preço em que podem pagar e como o valor médio ficou em R\$ 300 mil, abaixo do teto do Minha Casa Minha Vida, só restam imóveis da periferia nesse valor. “Esse maior número de negócios, 66,2%, é evidente que está abarcando a faixa econômica da sociedade que tem condições de comprar por determinado valor e que vai encontrar o imóvel que ele pode pagar na periferia. Vamos lembrar que 63,6% das transações realizadas foram de imóveis de até R\$ 300 mil, isso não atinge nem o máximo do programa Minha Casa Minha Vida que é de R\$ 350 mil, então é claro que tem muito mais gente precisando de casa de baixa renda do que pessoas de classe média”, calcula Viana Neto.

Também nas locações se enxerga o movimento das pessoas indo para a periferia, até mesmo classe média. “Essa movimentação é uma realidade; a classe média está migrando para as periferias porque o número de imóveis de locação é pequeno e as pessoas não conseguem imóveis nas regiões centrais ou nos principais bairros, aí são obrigados a se dirigirem para as periferias. O aluguel tem muito dessa questão social envolvida, por isso deveria ser um foco de maior atenção do governo porque a moradia não significa apenas imóvel próprio pode ser um imóvel de locação. No Brasil não temos investidores nessa área porque não há nenhum incentivo tributário. A legislação do inquilinato também é muito paternalista levando uma condição de direito muito grande para o locatário em prejuízo do locador e isso assusta esse consumidor que acaba se afastando deste tipo de investimento”, disse o presidente do CreciSP.

Na análise do CreciSP o número menor de locações assinadas em outubro não significa exatamente uma coisa ruim, ao contrário, mostra estabilidade. “A queda nas locações de 19,55% não é preocupante, é um fato positivo. É sinal que as pessoas que ocupavam imóveis alugados, no momento em que venceu o contrato, não entregaram o imóvel, fizeram acordo com o proprietário e continuaram na mesma propriedade. Na maioria das vezes o proprietário pede um valor que o locatário não consegue pagar aí ele tem que entregar o imóvel. Nesse caso vai ter duas locações, a desse locatário que alugou outro imóvel e a do imóvel que ficou

vazio que vai para outra pessoa, então quando nós temos queda no número de imóveis que foram alugados, não é uma notícia ruim, para a sociedade é uma notícia boa”, explica.

Para José Augusto Viana Neto, cada região do Estado tem seu perfil e também um comportamento próprio em relação à vendas e locações, o ABC, no entanto, tem em geral um bom desempenho. “O ABC interessa muito os investidores porque é uma região que tem uma frequência de negócios muito forte e uma economia altíssima, a região tem um potencial econômico e financeiro superior ao de muitas capitais brasileiras”, completa.

<https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3355211/venda-e-locacao-caem-no-abc-e-comprador-vai-cada-vez-mais-para-a-periferia/>

**Veículo:** Online -> Site -> Site Repórter Diário

**Seção:** Economia