

O MERCADO IMOBILIÁRIO EM 1949

Revestindo-se de excepcional importância no meio brasileiro, as transações imobiliárias deveriam merecer de "CONJUNTURA ECONÔMICA" particular atenção. Daí, a estatística mensal organizada com diversas discriminações, cujos pormenores serão devidamente comentados.

No presente número, apresentamos apenas as transações efetuadas em março último no Distrito Federal. Foram objeto de estudo as promessas de compra e venda de prédios, terrenos e apartamentos, bem como as hipotecas. Atualmente, as promessas de compra e venda, feitas em cartório, antecedem de alguns meses as escrituras definitivas, que representam a consumação jurídica da transação. Naquelas, porém, já é fixado o objeto, bem como seu preço. Nessas condições, as promessas de compra e venda constituem, do ponto de vista econômico, a fase decisiva da transação. As hipotecas, cujos elementos podem ser coletados após a escritura única, são condicionadas, ou ao pagamento total da dívida após decorrido o prazo estipulado, com liquidação dos juros devidos em intervalos combinados e com vencimento durante o prazo, ou ao pagamento de uma quantia previamente calculada e invariável (Tabela Price), desembolsável pelo devedor, geralmente em intervalos mensais, de forma que estejam nels compreendidos a amortização e os juros sobre o saldo devedor. As transações referentes a imóveis refletem, em geral, a procura e oferta de bens duradouros, como os terrenos, ou utilizáveis por longo prazo, como os prédios e apartamentos. Ocupam lugar especial as hipotecas, que ilustram, de um lado, a necessidade de dinheiro dos proprietários de bens de raiz, e, de outro, uma apreciável parcela das inversões a rendimento fixo.

O emprêgo de capital em prédios, que chegou a ser considerado no Brasil como um dos mais seguros e rendosos meios de inversão enquanto os aluguéis se mantiveram em nível elevado, deixou de merecer o favor dos capitalistas no transcurso da sé-

gunda guerra mundial. De fato, o crescente vulto de capitais disponíveis, a inconveniência de outras espécies de inversões, a facilidade de financiamento a longo prazo, as expectativas de valorização posterior de imóveis, bem como a desvalorização interna da moeda, deram importante impulso ao movimento da moradia própria. Entretanto, o congelamento dos antigos aluguéis, o arbitramento dos novos, o crescente preço dos terrenos e do custo das construções, motivaram um retraimento das classes inversionistas, dando como resultado a crise de habitações senti da hoje nas maiores cidades do país.

QUADRO I - MERCADO IMOBILIÁRIO - MOVIMENTO GERAL
MARÇO DE 1949

OBJETO DE TRANSAÇÃO	Unida des	% do total	Área em m2	% do total	Valor (mil Cr\$)	% do total	Valor médio por unidade (mil Cr\$)	Valor médio por m2 Cr\$
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1. Promessas de compra e venda								
a) - Prédios (*)	384	40	503 184	55	60 838	43	158	121
b) - Terrenos....	332	35	405 145	45	25 207	18	76	62
c) - Apartamentos	131	14	-	-	30 929	22	236	-
2. Hipotecas	102	11	-	-	23 188	17	227	-
TOTAL	949	100	908 329	100	140 162	100	148	-

(*) - Não incluídos apartamentos e hipotecas.

O movimento geral do mês compõe-se de quase 1 000 transações, envolvendo cerca de 140 milhões de cruzeiros. As promessas de compra e venda (prédios, terrenos e apartamentos, em conjunto) perfazem aproximadamente 90% do total. O número de hipotecas, relativamente modesto, ilustra a atual situação de crédito nesse particular.

Os resultados da coluna 8 demonstram que, presentemente, o preço médio de um prédio corresponde ao dôbro do de um terreno, e o preço semelhante de um apartamento, ao triplo.

Pelo QUADRO II vê-se que a maioria dos prédios vendidos fica situada nos subúrbios. A área dos terrenos desses prédios alcança 90% do total, enquanto os preços conseguidos equi valem a apenas um terço do valor global. Nas zonas Norte e Sul ainda houve transações em quantidade digna de registro, espe-

QUADRO II - PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE PRÉDIOS
MARÇO DE 1949

Z o n a	Nº de prédios	%	Área dos terrenos (m ²)	%	Valor (mil Cr\$)	%	Valor médio		Área média por prédio (m ²)
							por prédio (mil Cr\$)	por m ² de terreno (Cr\$)	
Subúrbios	229	60	453 506	90	20 242	33	88	45	1 980
Norte ...	79	21	22 554	4	12 594	21	159	558	285
Centro ..	10	3	2 293	0	9 061	15	906	3 952	229
Sul	57	15	18 831	4	18 181	30	319	965	330
Ilhas ...	9	1	6 000	2	760	1	84	127	667
TÔDAS ...	384	100	503 184	100	60 838	100	158	121	1 310

cialmente se observarmos os valores. Os dados das últimas colunas esclarecem a influência da zona sobre o valor (no Centro o valor é cerca de 100 vezes maior que nos subúrbios) e sobre a área média.

QUADRO III - PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE TERRENOS
MARÇO DE 1949

Z o n a	Número de Terrenos	%	Á r e a (m ²)	%	Valor (mil Cr\$)	%	Valor médio		Área média por terreno (m ²)
							por terreno (mil Cr\$)	por m ² (Cr\$)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Subúrbios .	238	72	367 134	91	10 289	41	43	28	1 543
Norte	28	8	9 902	2	2 962	1	106	299	354
Centro	1	0	433	0	65	1	65	150	433
Sul	40	12	15 897	4	11 372	45	284	715	397
Ilhas	25	8	11 779	3	519	2	21	44	471
TÔDAS	332	100	405 145	100	25 207	100	76	62	1 220

Também nas vendas de terreno, os subúrbios ocupam atualmente o primeiro lugar. A área ultrapassa 90% do total, mas o valor corresponde apenas a 40%. No Centro houve somente um negócio que, sob o ponto de vista do preço conseguido, não adquiriu a feição de venda comum. Os resultados da coluna 9 dão, em geral, uma idéia da variação do preço médio por m² nas diferentes zonas.

A maioria dos apartamentos vendidos (QUADRO IV) fica situada na zona Sul, sendo o preço médio por unidade apenas supera do por conjuntos de salas de uso comercial no Centro, que também foram classificadas na categoria de apartamentos. As transações desta espécie nos subúrbios ocorreram em quantidade insignificante, o que parece lógico, em vista das enormes áreas não construídas que se estendem às margens das estradas de ferro.

QUADRO IV - PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE APARTAMENTOS

MARÇO DE 1949

Z o n a	Nº	Valor (mil Cr\$)	Valor médio de um apartamento (mil Cr\$)
Subúrbios	5	355	71
Norte ...	16	2 265	142
Centro ..	11	4 814	438
Sul	99	23 495	237
Ilhas ...	-	-	-
TÔDAS ...	131	30 929	236

QUADRO V - PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DISCRIMINAÇÃO DE COMPRADORES E VENDEDORES SEGUNDO CATEGORIAS

CATEGORIA DO COMPRADOR	Nº de unidades	% do total	Valor (mil Cr\$)	% do total	Valor médio por unidade (mil Cr\$)	CATEGORIA DO VENDEDOR	Nº de unidades	% do total	Valor (mil Cr\$)	% do total	Valor médio por unidade (mil Cr\$)
1. Particulares						1. Particulares					
a) Prédios	312	81	43 610	72	140	a) Prédios	273	71	47 776	76	174
b) Terrenos	312	94	19 789	79	63	b) Terrenos	51	15	9 017	36	177
c) Apartamentos	119	91	26 545	86	223	c) Apartamentos	90	73	17 617	57	194
2. Instituições Inversoras *						2. Espólios					
a) Prédios	61	16	12 156	20	199	a) Prédios	35	7	2 434	4	97
b) Terrenos	13	4	2 695	10	200	b) Terrenos	30	9	1 718	7	57
c) Apartamentos	5	5	685	2	114	c) Apartamentos	2	2	90	3	45
3. Empresas Imobiliárias						3. Empresas Imobiliárias					
a) Prédios	5	1	3 813	6	763	a) Prédios	74	19	8 461	14	114
b) Terrenos	2	0	128	0	64	b) Terrenos	230	69	12 800	51	56
c) Apartamentos	2	3	2 904	9	726	c) Apartamentos	26	20	12 066	39	464
4. Outros						4. Outros					
a) Prédios	5	2	1 259	2	210	a) Prédios	12	3	2 167	4	181
b) Terrenos	2	2	2 685	11	537	b) Terrenos	21	7	1 672	6	80
c) Apartamentos	2	1	795	3	396	c) Apartamentos	7	5	1 156	1	165

* - O grupo 2 abrange Institutos de Previdência Social e outras autarquias, bem como Claps, de Seguro, de Capitalização e Bancos (salvo Bancos Hipotecários, que estão incluídos no grupo 3 - Empresas Imobiliárias).

Os dados do QUADRO V demonstram que a maior parte das compras de imóveis foi feita por particulares. Os preços pagos ocupam, entretanto, posição mais modesta em confronto com o total. De quase 15 milhões e meio de cruzeiros empregados pelas instituições de inversões (Bancos, Companhias de Seguros, Institutos de Aposentadoria, etc.), 12 156 000 se destinaram à aquisição de prédios. As empresas imobiliárias não figuram entre os compradores importantes.

Quanto aos vendedores, foram também os particulares que se desfizeram da maioria dos imóveis negociados. As empresas imobiliárias registraram a maior atividade na venda de terrenos, perfazendo o respectivo valor mais de metade do total.

QUADRO VI - HIPOTECAS REALIZADAS

PRAZO	C R E D O R E S			JUROS (Taxa média anual) %	VALOR TOTAL (mil Cr\$)
	Particular ^{es}	Bancos, Inst. Aposentadoria Cias. Seguros	Total		
Até 5 anos	33	8	41	11,2	10 037
6 a 15 anos	7	25	32	9,5	6 440
16 a 30 anos	2	27	29	8,5	6 711
TODOS	42	60	102	9,9	23 188

Pelas observações feitas em março no mercado hipotecário, verifica-se que os particulares se limitam, presentemente, a conceder empréstimos de prazo curto (até 5 anos), com rendimento elevado de quase 12% ao ano, enquanto os bancos, os institutos de aposentadoria, as companhias de seguros, etc. admitem hipotecas de prazo médio (6 a 15 anos) ou longo (16 a 30 anos), às taxas médias de 9½ e 8½%, respectivamente. O total de capital invertido em hipotecas de prazo curto superou o montante empregado em empréstimos de duração média ou longa. As diferentes taxas de juros não refletem receio de desvalorização do poder aquisitivo da moeda, enquanto a preferência pelo prazo curto demonstra que os credores desejam tomar eventualmente novas disposições em futuro não demasiadamente longínquo.