

MERCADO IMOBILIÁRIO – Maior o movimento de vendas

O número de transações imobiliárias levadas a termo no Rio de Janeiro em 1961, até novembro, superou — ao contrário do observado em 1960 — o do ano anterior. Nos 11 meses investigados venderam-se mais de 7,2 mil prédios, terrenos e apartamentos por Cr\$ 5 bilhões, em comparação com cerca de 6,8 mil no valor de Cr\$ 4,4 bilhões em 1960 (ver QUADRO I). Assim, o movimento aproximou-se novamente da quantidade física apurada há 2 anos. No último período cresceu particularmente a procura de apartamentos e prédios, com um conseqüente acréscimo de 9% no movimento de compras (quantidade). Mais calmas permaneceram, porém, as transações com terrenos, resultando daí um recuo de 5%. A animação do mercado não se manteve constante no ano. Logo ao iniciar-se 1961, os compradores revelaram certa hesitação, em face da incerteza quanto a política financeira e econômica do novo governo federal, que tomaria posse a 31 de janeiro.

I - PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NO RIO DE JANEIRO
- JANEIRO A NOVEMBRO DE 1961 -
(Milhões de Cr\$)

CATEGORIA	1 9 6 1		1 9 6 0		1 9 5 9	
	Nº	Valor	Nº	Valor	Nº	Valor
Apartamentos..	3 679	3 148	3 381	2 679	4 529	2 824
Prédios.....	2 070	1 598	1 906	1 441	2 481	1 238
Terrenos.....	1 408	231	1 476	261	874	165
TOTAL.....	7 157	4 977	6 763	4 381	7 884	4 277

Fonte: Cartórios.

A partir de maio, entretanto, a procura de bens de raiz oferecidos à compra aumentou e a margem de transações feitas em relação às do mesmo período de 1960 ampliou-se progressivamente. A essa altura já fôra baixada a Instrução 204 da SUMOC (13-3-61) e se haviam concluídas com sucesso as principais negociações sôbre financiamentos externos ao Brasil. Com a conseqüente mudança de clima psicológico, foram novamente criadas condições propícias às aplicações de capital a prazo mais extenso, como são os investimentos imobiliários.

A forte expansão dos meios de pagamento, ocorrida em fins de 1960, bem como a maior liberalidade na concessão de empréstimos hipotecários, já haviam, desde o princípio do período em foco, estabelecido as premissas financeiras indispensáveis a uma crescente atividade no mercado de imóveis. Uma demanda suplementar surgiu quando o novo governo federal se mostrou simpático a uma revisão da legislação do inquilinato. Esperava-se então que, uma vez introduzida nova orientação, os aluguéis mais desatualizados fôsem, no decurso de um prazo razoável, devidamente ajustados.

Em tais circunstâncias, aumentou novamente o interesse pela formação de patrimônio imobiliário, destinado a fornecer renda contínua, com o que terminaria, ou

ao menos perderia intensidade, a política atual de comprar e revender quanto antes as propriedades adquiridas, evitando, na medida do possível, a locação, rigidamente controlada por leis específicas.

Tal tendência prosseguiu até agosto, quando o número de transações (total acumulado no ano) não só excedeu o do mesmo período anterior, como o de 1959. Nessa época as discussões em torno de uma eventual revisão do salário mínimo chamaram a atenção dos interessados na compra de imóveis recém-construídos ou em construção para a influência dos vencimentos de operários sôbre o custo da construção civil, facilitando a conclusão de transações antes de outubro, quando se consumou a referida revisão. A ameaça de preços mais elevados em virtude de salários mais altos favoreceu particularmente a venda de apartamentos em adiantada fase de construção.

Com a crise política decorrente da renúncia do Presidente da República e em virtude do feriado bancário, bem como da greve dos empregados em estabelecimentos particulares de crédito, o mercado

Numerosas empresas privadas ou estatais em nosso país se valem de informações e dados de **CONJUNTURA ECONÔMICA** em seus balanços e relatórios anuais.

II - NOVAS HIPOTECAS REALIZADAS NO RIO DE JANEIRO
- JANEIRO A NOVEMBRO DE 1961 -
(Milhões de Cr\$)

PRAZO (anos)	1 9 6 1		1 9 6 0		1 9 5 9	
	Nº	Valor	Nº	Valor	Nº	Valor
Até 5.....	489	764	401	415	418	262
6 a 15.....	339	417	490	426	424	446
16 ou mais....	392	337	370	316	365	201
TOTAL.....	1 220	1 518	1 261	1 157	1 207	909

Fonte: Cartórios.

de bens de raiz passou, nos últimos meses, ao período mais calmo do ano. Renovada a vigência da lei de inquilinato, sem alteração importante dos seus dispositivos, nenhum novo estímulo provocou crescente emprêgo de capital em bens de raiz.

Raramente antes o mercado de imóveis se mostrou tão sensível a fatores econômicos e políticos como em 1961, quando o vulto dos negócios variou em função das mais diversas causas. Examinando os resultados globais do ano, verificamos, todavia, que os efeitos dos fatores expansionistas predominaram sobre as conseqüências de restrições.

INSIGNIFICANTE O AUMENTO DOS VALORES MÉDIOS

Uma análise dos preços alcançados na venda de bens de raiz revela que no intervalo 1960/61 (11 meses em cada ano) as cotações de

apartamentos acusaram alta de 8,1%, as de prédios 2,1%, enquanto os terrenos, em conjunto, chegaram a ser negociados até a 7,3% abaixo do nível do ano anterior (*ver QUADRO III*). Ao apreciar êstes resultados, cumpre levar em conta que no presente estudo são computados tanto os apartamentos recém-construídos (cujos preços evoluíram intensamente), como os revendidos (de valorização mais lenta), sejam êstes na época da transação alugados ou não. Os ter-

**III - VALORES MÉDIOS DE IMÓVEIS
NEGOCIADOS NO RIO DE JANEIRO**
- JANEIRO A NOVEMBRO DE 1961 -
(Cr\$ mil/ unidade)

AN O	PRÉDIOS	TERRENOS	APARTAMENTOS
1961....	772	164	856
1960....	756	177	792
1959....	499	189	624
1958....	641	197	558
1957....	556	193	508

Fonte: Cartórios.



renos — como aliás todos os demais imóveis — foram, outrossim, incluídos independentemente da zona de sua localização, apesar de predominarem percentualmente cada vez mais as transferências de lotes nos subúrbios.

Verifica-se ainda que, preferindo a maior parte da população o apartamento como moradia, em detrimento do prédio residencial para uma só família, a superior procura dos primeiros deu margem à sua valorização mais intensa. Finalmente, a evolução do custo da vida exerce importante influência tanto sobre o comportamento de preços de terrenos nos subúrbios, como sobre o montante de vendas. As súbitas e fortes altas dos preços ao consumidor determinam uma diminuição das poupan-

ças periódicas dos pequenos capitalistas, que são os principais pretendentes a propriedade na periferia da cidade. Foi, portanto, em virtude da intensa alta do custo da vida no ano transato que as aquisições de lotes nos bairros de preços mais acessíveis devem ter diminuído.

A participação percentual de cada uma das 3 categorias (prédios, terrenos e apartamentos) pouco variou no período analisado, quanto ao número, relativamente a 1960. Todavia, a quota de apartamentos sofreu certa redução e a de terrenos um incremento sobre 1959, conforme se depreende do *GRÁFICO*.

O elemento humano constitui fator decisivo para a eficiência de qualquer organização. Selecionar o pessoal, pesquisar-lhe os pendores profissionais e orientá-lo devidamente são alguns dos importantes problemas de natureza técnica impostos à moderna empresa. Para a solução desses problemas, procure o

Instituto de Seleção e Orientação Profissional

mantido pela

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS

RUA DA CANDELARIA, 6 — 2.º andar —

Telefone: 43-5144 — RIO DE JANEIRO

(horário, de 9 às 18 horas)

O *QUADRO* abaixo apresenta um índice de valores médios imobiliários (1957 = 100) de todos os bens de raiz para o último quinquê-

nio. Para efeito de ponderação empregou-se a distribuição das 3 categorias em 1961.

ANO	PRÉDIOS	TERRENOS	APARTAMENTOS	TODOS OS IMÓVEIS
1957	100	100	100	100
1958	115	102	110	111
1959	90	98	123	109
1960	136	92	156	144
1961	139	85	169	151

Verifica-se, portanto, que, após a forte valorização de 31% em 1959/60, os valores médios, abrangendo todos os negócios realizados com bens de raiz no Rio de Janeiro, acusaram em 1960/61 uma alta de apenas 5%. A disparidade desses 2 resultados sucessivos reflete a disposição de um restrito número de compradores em 1960 de pagar preços fortemente elevados e uma atitude conformista dos vendedores em 1961 em contentar-se com cotações apenas acrescidas ligeiramente, desde que essa mentalidade conciliadora dê margem a uma expansão dos negócios.

A fim de melhor esclarecer a tendência — prazo mais extenso do que um só ano — dos preços neste importante mercado, calcula-

ram-se as taxas médias anuais de valorização para diversos períodos, utilizando-se os elementos por nós colhidos.

PERÍODO DE	PERÍODO TERMINADO EM:	
	1961 (%)	1960 (%)
5 anos	12	13
4 anos	11	14
3 anos	11	13
2 anos	17	14
1 ano	5	31

Do confronto acima conclui-se que a valorização imobiliária tende a diminuir ultimamente e que, em média, a alta dos preços de bens de raiz não acompanhou nos últimos 5 anos o aumento verificado em relação à maioria dos bens móveis, à cotação de ações de reputadas sociedades ou ao valor atribuído a moedas fortes.

IMÓVEIS DE CUSTO ACCESSÍVEL — RECUPERAÇÃO DO MOVIMENTO

A julgar pelos resultados constantes do *QUADRO IV*, a taxa média de juros hipotecários sofreu uma alta de 10,1% em 1960 para 10,8% no ano passado. Foi o dinheiro emprestado a prazo curto ou médio que mais aumentou de preço.

Simultaneamente *d e c r e s c e u*, também em média, o prazo concedido aos devedores para amortizar as quantias utilizadas (8,9 anos em 1961, contra quase 11 anos em 1960 ou 1959). Destarte, aqueles compradores de bens de raiz que recorreram a financiamentos tiveram em 1961 que arcar com mensalidades pela tabela Price, cujo valor aumentou cerca de 15% sobre a importância-padrão vigente um ano antes. É bem verdade que assim os mutuários terão liquidado as suas dívidas quase 2 anos mais

cedo do que à base das condições mais comumente admitidas em 1960.

Todavia, a variação do prazo médio para amortização e, em escala menor, a alteração da taxa de juros criaram para os adquirentes, onerados com débitos hipotecários, um encargo adicional. Este importou em cerca de 15% das mensalidades pela tabela Price de 1960. Em transações de compras imobiliárias fortemente gravadas com hipotecas o incremento referente ao crédito a amortizar até ultrapassou o acréscimo do preço do prédio ou apartamento desde 1960 (média de 5%).

É do conhecimento geral que cada prédio ou terreno no Centro ou na zona Sul representa um múltiplo do valor de um imóvel localizado nos subúrbios, nas Ilhas ou na zona Norte. A recente evolução dos preços alcançados por transações correntes vem ampliando cada vez mais a diferença de nível des-

17 - TAXA MÉDIA DE JUROS E PRAZO MÉDIO PARA AMORTIZAÇÃO DAS NOVAS HIPOTECAS NO RIO DE JANEIRO - JANEIRO A NOVEMBRO DE 1961

PRAZO CONTRATUAL (anos)	TAXA MÉDIA DE JUROS (%)			PRAZO MÉDIO PARA AMORTIZAÇÃO (anos)		
	1961	1960	1959	1961	1960	1959
Até 5.....	10,8	10,0	11,2	2,3	1,9	2,4
6 a 15.....	11,1	10,0	10,8	12,0	12,8	10,7
16 ou mais....	10,2	10,2	10,0	19,9	19,8	20,0
TOTAL.....	10,8	10,1	10,4	8,9	10,8	10,7

ses valores venais. Segundo revela o *QUADRO* a seguir, prédios e terrenos situados nos bairros, onde vigoram preços relativamente módicos, foram, em média, negociados em 1961 a preços inferiores aos de 1960. Já nas zonas em que os bens de raiz alcançaram antes cotações elevadas, os preços cresceram fortemente no que se refere a prédios e apartamentos, atingindo êsse incremento apreciável intensidade em alguns sub-grupos do conjunto.

Nessas condições, em 1961 um prédio em bairro valorizado era adquirido pela quantia correspondente a 8 prédios nas restantes zonas

e um único terreno de alto preço por uns 7 lotes em local menos apreciado. Finalmente, o valor venal de um apartamento altamente cotado só excedeu o dos demais pela margem de 60%. Nesta categoria de imóveis a localização não constitui, portanto, fator proeminente na formação do preço. Êste depende muito mais da área útil, da qualidade da construção etc. Apesar da preferência cada vez maior do apartamento como moradia, continua, pois, a ser atribuído ao solo a principal parcela do valor de uma propriedade imobiliária.

VALORES MÉDIOS
(Mil Cr\$/Unidade)

DISCRIMINAÇÃO	ZONAS MENOS VALORIZADAS			ZONAS MAIS VALORIZADAS		
	1961	1960	%	1961	1960	%
Prédios	559	581	96	4371	1761	248
Terrenos	147	162	91	1082	1579	69
Apartamentos	617	607	102	969	880	110

V - MOVIMENTO IMOBILIÁRIO NAS ZONAS MAIS OU MENOS VALORIZADAS
- JANEIRO A NOVEMBRO DE 1961 -
(Milhões de Cr\$)

ANO	ZONAS MENOS VALORIZADAS				ZONAS MAIS VALORIZADAS			
	Movimento		Índice		Movimento		Índice	
	Nº	Valor	Nº	Valor	Nº	Valor	Nº	Valor
1959.....	4 547	1 811	100	100	3 337	2 416	100	100
1960.....	4 322	1 927	95	106	2 441	2 454	73	102
1961.....	4 552	2 054	100	113	2 605	2 923	78	121

Fonte: Cartórios.

O recuo dos valores venais de muitos bens de raiz sitos nos Subúrbios, nas Ilhas e na Zona Norte permitiu a um maior número de interessados do que no ano anterior realizar compras imobiliárias (*ver QUADRO V*). Desta maneira, o movimento quantitativo voltou no ano estudado ao nível de 1959.

No Centro e na Zona Sul, porém, a intensa alta dos principais preços tornou proibitivo a determinados adquirentes em perspectiva le-

var a termo as transações pretendidas e o número de promessas de compra e venda permaneceu em 1961 cêrca de 22% abaixo do de 1959 (-27% em 1960).

AUMENTA O PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO PARTICULAR

As pessoas físicas incrementaram em 1961 as compras de bens de raiz empregando Cr\$ 3,9 bilhões, ou seja, +Cr\$ 376 milhões (11%) do que no ano anterior, após haverem no intervalo prece-

dente restringido a aquisição de propriedades (ver QUADRO VI). Embora tivessem êles ampliado igualmente a venda de seus imóveis, o patrimônio do conjunto de particulares cresceu em 1961 de Cr\$ 206 milhões, o que equivale a 5% do montante das aquisições (3% em 1960).

Prosseguiu animada, se bem que em escala mais modesta, a inversão por parte de pessoas jurídicas em bens de raiz. Os Cr\$ 1,1 bilhão assim aplicados representam um aumento de 25% sôbre o ano anterior (53% em 1959/60). Em virtude da intensificação das vendas de imóveis pertencentes a entidades, o saldo de compras menos vendas (Empresas Imobiliárias excluídas) ficou, no último ano, reduzido a 59% das primeiras (75% em 1960).

Registraram excelente movimen-

to de suas propriedades as Empresas Imobiliárias, que no período examinado efetuaram vendas no total de Cr\$ 729 milhões, ou seja, 15% de tôdas as transações realizadas por quaisquer vendedores (9% em 1960). Naturalmente, não se encontram computados no total acima os bens de terceiros, negociados contra corretagem, por intermédio das referidas empresas imobiliárias.

Entre os demais inversores, destaca-se a indústria, cujo patrimônio em bens de raiz cresceu na proporção de 62% das compras efetuadas (26% no ano anterior). As instituições beneficentes tiveram, outrossim, um acréscimo correspondente a 51% (79% em 1960).

Cabe, finalmente, reconhecer que o público investidor, sejam os particulares, sejam entidades as mais

VI - COMPRADORES E VENDEDORES DE IMÓVEIS - JANEIRO A NOVEMBRO DE 1961
(Milhões de Cr\$)

COMPRADORES OU VENDEDORES	COMPRAS (+)			VENDAS (-)			SALDO	
	1961	1960	1959	1961	1960	1959	1961	1960
1. PESSOAS FÍSICAS.....	3 870	3 494	3 646	3 664	3 396	3 371	+206	+ 98
2. Indústria.....	361	242	137	137	179	56	+224	+ 63
3. Bancos.....	301	169	45	69	19	33	+232	+150
4. Instituições beneficentes.....	132	159	56	65	34	33	+ 67	+125
5. Empresas imobiliárias.....	114	118	91	729	412	428	-615	-294
6. Comércio.....	76	148	102	95	159	134	- 19	- 11
7. Previdência social e cias. de seguros e capitalização.....	54	12	94	191	148	141	-137	-136
8. Outros.....	69	39	56	27	34	31	+ 42	+ 5
9. TÔDAS PESSOAS JURÍDICAS (2 a 8).	1 107	887	581	1 313	985	856	-206	- 98

Fonte: Cartórios.

diversas, distinguiram claramente em 1961 entre inversões a prazo curto e aplicações de capital de plena rentabilidade ou valorização após maior tempo. A emissão de letras de importação e de exportação pelo Banco do Brasil atraiu, em virtude de sua alta rentabilidade e segurança, substancial parcela dos investimentos privados em 1961 e assim diminuiu o interesse pelos demais papéis negociados nas Bôlsas.

Parece que o fato de se tratar de emprêgo de capital pelo prazo de apenas alguns meses evitou que a subscrição em letras do Banco do Brasil alcançasse montantes tão altos que ao mercado de imóveis deixassem de ser canalizados capitais suficientes. Conforme revelam

as estatísticas citadas e comentadas, pessoas físicas e jurídicas não se abstiveram de expandir as suas compras de bens de raiz, apesar de, muitas vêzes, só poderem esperar os resultados financeiros de tais aplicações depois de prazo incerto. Daí se conclui que os recursos disponíveis foram bastante amplos para permitir uma repartição dos fundos entre inversões a prazo curto e as demais. Os bancos, por exemplo, que constituíram um dos mais importantes grupos de subscritores, por conta própria e de seus clientes, de letras do Banco do Brasil, efetuaram aquisições de imóveis por Cr\$ 301 milhões em 11 meses de 1961, contra Cr\$ 169 milhões no ano anterior e apenas Cr\$ 45 milhões em 1959.