

## MERCADO IMOBILIÁRIO — RITMO MAIS FIRME

Após haver aumentado durante 3 meses consecutivos o número de negócios imobiliários no Rio de Janeiro, a quantidade de transações declinou em junho: realizaram-se então 391 promessas de compra e venda por Cr\$ 1 066 milhões, contra 454 no valor de Cr\$ 729 milhões em maio. Todavia, podem-se considerar razoáveis tais resultados, uma vez que superam o movimento médio mensal nos 5 meses iniciais do ano, o qual foi de 315 promessas de compra e venda totalizando Cr\$ 545 milhões. Em comentário anterior afirmamos que, em virtude da nova lei de inquilinato, afluiria ao mercado um certo número de inversores, que desejam comprar moradias para, a seguir, alugá-las a terceiros. A estatística referente aos meses transcorridos indica de

fato reanimação no mercado e mostra que a crescente procura já foi em grande parte satisfeita.

Empresas de construção, incorporadores e outros interessados tiveram entendimentos com o governo a respeito das dificuldades que se opõem à edificação em grande escala, em face de dispositivos de leis recentemente sancionadas. As declarações publicadas não deixam dúvida de que modificações serão introduzidas a fim de sanar os inconvenientes. Tal expectativa contribui, em parte, para um movimento modesto de transações, já que apartamentos em início de construção são negociados em número reduzido.

Confrontando os algarismos relativos ao 1.º semestre do ano



com os observados até junho de 1964, verifica-se ligeiro incremento dos negócios em conjunto. Em 1965 venderam-se 1 968 imóveis com o valor declarado de Cr\$ 3 789 milhões, contra 1 813 por Cr\$ 3 754 milhões em 1964. Acontece, porém, que exclusivamente na categoria de terrenos houve maior quantidade de transações (464 contra 107). Um recuo pronunciado ocorreu entre apartamentos (1 035 contra 1 214 vendas) motivado também pelo declínio da atividade de edificação de condomínios e li-

geiro decréscimo entre prédios (469 contra 492 vendas).

A maior atividade no mercado de bens de raiz se observou principalmente em abril e maio. Durante o 2.º trimestre as transações aumentaram de aproximadamente 30% (número). Os problemas tributários de construção civil, incorporações etc. continuaram em junho, como nos 2 meses precedentes, a induzir numerosos interessados em imóveis a adquirir terrenos, em sua maioria localizados nos subúrbios.

I — PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NO RIO DE JANEIRO  
JUNHO DE 1965

Áreas em mil m2 — Valôres em milhões de Cr\$

ZONA E PERÍODO	PRÉDIOS			TERRENOS			APARTAMENTOS	
	N.º	Área	Valor	N.º	Área	Valor	N.º	Valor
Subúrbios .....	64	17	100	112	145	58	27	93
Norte .....	20	4	48	8	3	28	27	78
Centro .....	—	—	—	—	—	—	29	92
Sul .....	4	2	113	—	—	—	87	421
Ilhas .....	2	2	21	9	509	10	2	4
TOTAL .....	90	25	282	129	657	97	172	688
Janeiro a junho de 1965 .....	469	148	864	464	1 084	284	1 035	2 640
Janeiro a junho de 1964 .....	492	231	926	107	49	47	1 214	2 781
Julho a dezembro de 1964 .....	396	161	705	76	50	38	988	2 178

FONTE: Cartórios.



## PREÇOS EM ALTA MODERADA

Com a maior procura durante os últimos meses por parte dos compradores, os preços imobiliários receberam novo impulso altista. A quantia média de venda de um apartamento no 2.º trimestre deste ano importou em Cr\$ 2 737 mil, contra Cr\$ 2 319 mil nos 3 meses anteriores. Na categoria de prédios se obtive-

ram Cr\$ 2 190 mil contra Cr\$ 1 400 por unidade. Um terreno, finalmente, rendeu, também em média, Cr\$ 637 mil, contra Cr\$ 486 mil. No período examinado, os valores de bens de raiz evoluíram, portanto, sem acusar grande influência dos preços de bens de consumo e serviços. Êstes só sofreram incremento percentualmente inferior ao dos imóveis.





HBU

HBU

## VALORIZE SEU CAPITAL...

consultando o  
**BANCO HOLANDÊS UNIDO S/A**  
para seus investimentos

- Sempre as melhores sugestões sobre  
as inversões mais rendosas e ainda:

- Letras de Câmbio
- Obrigações Reajustáveis

### BANCO HOLANDÊS UNIDO S/A

Rio: Rua Buenos Aires, 11/13 - Tel.: 31-3855 - Telex: 031104  
 Salvador: Pça. da Inglaterra, esq. Av. Estados Unidos - Tel.: 2-3591  
 Santos: Rua 15 de Novembro, 157/159 - Tel.: 2-7757  
 São Paulo: Rua 15 de Nov., 150 - Tel.: 32-4106 - Telex: 021322

A alta de cotações de bens de raiz no Rio de Janeiro segue-se a uma diminuição dos preços, determinada pela longa retração no mercado. Para dar uma idéia da valorização imobiliária no último intervalo anual, vamos comparar a importância média realizada nas transações de cada categoria no 1.º semestre do ano em curso com os respectivos resultados em 1964. Assim, achamos Cr\$ 2 551 mil para um apartamento (Cr\$ 2 291 mil no ano anterior), Cr\$ 1 843 mil para um prédio (Cr\$ 1 883 há 1 ano) e Cr\$ 613 mil

para um terreno (Cr\$ 435 mil há 1 ano). Os preços médios de apartamentos tiveram neste interm uma alta de 11%, os de prédios baixaram 2% e os de terrenos registraram um incremento aparente de 41%. Este último coeficiente deve ser aceito como uma ressalva. Em 1965, estão sendo vendidos em maior número do que no ano anterior lotes em bairros mais valorizados, onde, portanto, os preços por m<sup>2</sup> são mais altos do que nas zonas de cotações mais acessíveis. Assim, o preço médio referente a 1965 e a todos os terrenos negociados, em conjunto, situou-se, independentemente da alta ocorrida, em plano mais ou menos elevado.

## II — NOVAS HIPOTECAS NO RIO DE JANEIRO (AMOSTRA) JUNHO DE 1965

PRAZO (anos)	N.º	VALOR (Milhões de Cr\$)	JUROS MÉDIOS %
Até 5 .....	40	147	12,0
6 a 15 .....	14	56	9,4
16 ou mais .....	2	8	11,9
TOTAL ....	56	211	11,3
Janeiro a junho de 1965 .....	301	1 181	10,9
Janeiro a junho de 1964 .....	484	1 396	11,0
Julho a dezembro de 1964 .....	329	1 102	10,5

Fonte: Cartóricos.



A diversidade de taxas de valorização acima transmitidas e a redução de preço de prédios devem ser atribuídas em primeiro lugar à longa estagnação do mercado e à queda radical da atividade de construção civil.

#### CRÉDITO ACOMPANHA VENDAS

O maior interesse dos inversores em bens de raiz no 2.º trimestre do ano provocou também uma procura mais ativa de empréstimos hipotecários. Segundo a amostra examinada (ver QUADRO II), realizaram-se no Rio de Janeiro 56 operações no valor de Cr\$ 211 milhões, o que eleva o total do 1.º semestre a 301 financiamentos somando Cr\$ 1,2 bilhão. Êstes algarismos permanecem aquém dos apurados em igual época de 1964, mas superaram os dos últimos 6 meses do mesmo ano, quando as compras de imóveis baixarem a um mínimo.

A taxa média nominal de juros, 10,9% em 1965 até junho, cresceu em confronto com o custo do dinheiro no 2.º semestre do ano anterior porque a Caixa Econômica, principal credor de novas hipotecas, cobra atualmente, em relação à maioria de suas operações recém-contratadas, 12% ao ano, ao passo que em 1964 ainda vigoravam para numerosos empréstimos taxas preferenciais mais módicas (devedores: funcionários públicos etc.).