

MERCADO IMOBILIÁRIO – AINDA POUCO ANIMADO

Nenhum fator positivo se manifestou em outubro, a ponto de se notar reanimação do movimento imobiliário. Os resultados parciais já disponíveis ao redigirmos o presente comentário indicam que a quantidade de promessas de compra e venda de bens de raiz foi quase idêntica à do mês anterior. Tornou-se, porém, mais difícil vender propriedades de valor unitário elevado. Já os negócios levados a termo em setembro refletem a influência de algumas transações de vulto. Alcançou NCr\$ 2.177 mil o valor global dos prédios, terrenos e apartamentos prometidos, contra NCr\$ 1.498 mil em agosto e NCr\$ 798 mil em julho. Foram, porém, registradas apenas 149 transações, contra 191 e 209 nos 2 meses precedentes.

Em agosto aumentou muito a importância correspondente à inversão média em um imóvel. Embora só tenham sido negociados 191 prédios, terrenos e apartamentos, contra 209 no mês anterior, o valor total destas propriedades importou em NCr\$ 1.498 mil, contra NCr\$ 798 mil em julho. Assim, o valor venal realizado cresceu de NCr\$ 3,8 mil para 7,8 mil/unidade. Bruscas variações da quantia aplicada em um imóvel são frequentemente prenúncios da nova onda altista. Nos últimos meses a procura de apartamentos em construção por detentores de poupanças talvez provoque expansão da atividade de construção civil e se reflita sobre os bens de raiz eventualmente disponíveis para negócios.

I — PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NO RIO DE JANEIRO
AGOSTO DE 1967

Áreas em mil m² — Valores em NCr\$ mil

ZONA E PERÍODO	PRÉDIOS			TERRENOS			APARTAMENTOS	
	N.º	Área	Valor	N.º	Área	Valor	N.º	Valor
Subúrbios	34	20	150	27	11	10	37	298
Norte	4	1	52	2	1	6	19	195
Centro	—	—	—	—	—	—	6	23
Sul	2	1	61	—	—	—	55	668
Ilhas	2	1	20	3	1	13	—	—
TOTAL	42	23	283	32	13	31	117	1 184
Janeiro a agosto de 1967	276	88	1 163	496	380	498	1 121	6 997
Janeiro a agosto de 1966	510	249	1 858	533	345	339	1 390	8 222

FONTE: Cartórios.

Computadas as transações até agosto, verifica-se que o movimento no corrente ano permaneceu, por enquanto, aquém do resultado em igual época de 1966. Nos últimos 8 meses se negociaram 1.893 imóveis por NCr\$. . 8.658 mil, contra 2.433 prédios, terrenos e apartamentos, totalizando NCr\$ 10.419 mil (ver QUADRO I) no mesmo período do ano anterior. Mesmo no período em curso não se observa animação mais do que transitória. Até

abril último ainda haviam sido levadas a termo 1.173 promessas de compra e venda, no montante de NCr\$ 4.460 mil. No 2.º quadrimestre, porém, os negócios se limitaram a 720 transações, correspondendo o preço global a NCr\$ 4.198 mil.

COMPRA E VENDA DE PESSOAS
FÍSICAS E JURÍDICAS

Durante o ano corrente, indivíduos adquiriram cerca de 1,8 mil imóveis no valor declarado

II — COMPRADORES DE IMÓVEIS NO RIO DE JANEIRO

JANEIRO A AGOSTO — 1966/67

(Milhares de NCr\$)

COMPRADORES	1967		1966	
	N.º	Valor	N.º	Valor
Comércio	12	120	5	8
Bancos	4	42	6	766
Empresas Imobiliárias	19	34	1	51
Indústria	3	1	16	198
Inst. Benef., Prev. Social e Cias. de Seguros e de Capitalização	3	15	3	69
Outras Pessoas Jurídicas	24	178	19	206
Todas as Pessoas Jurídicas	65	390	50	1 298
Pessoas Físicas	1 828	8 268	2 383	9 121
TOTAL	1 893	8 658	2 433	10 419

FONTE DOS DADOS ORIGINAIS: Cartórios.

de NCr\$ 8,3 milhões, contra 2,4 mil por NCr\$ 9,1 milhões até agosto 1966 (ver QUADRO II). Verificou-se, assim, uma diminuição de 25% quanto ao número de propriedades negociadas. Os compradores particulares aplicaram, em média, NCr\$ 4,6 mil na compra em 1967 de um prédio, terreno ou apartamento, contra NCr\$ 3,8 mil no ano anterior, até agosto.

Em contraste com a atitude das pessoas físicas, as diversas entidades, em conjunto, adqui-

raram, nos 8 meses iniciais do ano, 72 propriedades, contra 50 em igual época de 1966, mas investiram nestes bens de raiz somente NCr\$ 390 mil, contra NCr\$ 1.298 mil no ano passado. A maioria dos imóveis comprados foi, portanto, de reduzido valor unitário. De fato, 80% da quantia empregada corresponderam a terrenos (ver QUADRO II). Firms comerciais voltaram a ampliar as compras de imóveis, mas os bancos, a indústria e as empresas imobiliárias não

desenvolveram ainda atividade condizente com o mercado.

As pessoas jurídicas venderam neste ano quase 600 imóveis, no valor declarado de aproximadamente NCr\$ 1 milhão, contra pouco mais de 500 unidades no montante de NCr\$ 1,6 milhão em igual época de 1966 (ver QUADRO III). Com a melhoria ultimamente verificada em sua liquidez, firmas industriais se desfizeram de algumas propriedades de reduzido valor, porém não se viram mais compelidas a negociar bens de vulto, como aconteceu no ano transato. Empresas imobiliárias conseguiram alienar maior quantidade de seus próprios imóveis do que no ano anterior e apuraram quantia superior.

Também em relação às vendas, os particulares tiveram que se conformar com uma queda apreciável do movimento, visto que só negociaram 1,3 mil pré-

dios, terrenos e apartamentos, contra quase 1,9 mil até agosto de 1966. Realizaram, todavia, em média a importância de NCr\$ 5,9 mil/imóvel, contra NCr\$ 4,6 mil no ano anterior.

MAIS DIFÍCEIS AS TRANSAÇÕES NA ZONA SUL

Dada a sua posição privilegiada na proximidade da orla marítima, muitas propriedades situadas em bairros da zona Sul mantêm inalterada a sua atração sobre interessados. Apesar dos altos valores venais, fica assim assegurada a importância extraordinária desta parte da cidade no mercado de bens de raiz. No corrente ano foram assinadas, por exemplo, as promessas de compra e venda de 552 apartamentos (ver QUADRO IV), correspondentes a 49% de todas as unidades desta categoria negociadas na Guanabara. Seu valor global perfez, outrossim, ... 59% da soma despendida na

III — VENDEDORES DE IMÓVEIS NO RIO DE JANEIRO

JANEIRO A AGOSTO — 1966/67

(Milhares de NCr\$)

VENDEDORES	1967		1966	
	N.º	Valor	N.º	Valor
Empresas Imobiliárias	332	607	316	436
Instituições Beneficentes	34	91	8	45
Cias. de Seguros e de Capitalização	31	87	23	55
Indústria	63	44	68	876
Outras Pessoas Jurídicas	127	139	123	175
Tôdas as Pessoas Jurídicas	587	968	538	1 587
Pessoas Físicas	1 306	7 690	1 895	8 832
TOTAL	1 893	8 658	2 433	14 419

FONTE DOS DADOS ORIGINAIS: Cartórios.

IV — PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA ZONA SUL

(Valôres em milhares de NCr\$)

PERÍODO	APARTAMENTOS		PRÊDIOS	
	N.º	Valor	N.º	Valor
Janeiro a abril de 1967	341	2 278	10	53
Maior a agosto de 1967	211	1 849	4	67
TOTAL	552	4 127	14	120

FONTE DOS DADOS ORIGINAIS: Cartórios.

compra de apartamentos no Rio de Janeiro.

Acompanhando a tendência geral do mercado, as vendas de imóveis na zona Sul diminuíram no decorrer do ano, conforme indica o QUADRO IV. Os preços médios, apesar disso, aumentaram. A queda quantitativa importou entre o 1.º e o 2.º quadrimestres em cerca de 40%, enquanto os valores venais experimentavam uma alta aproximada de 30%. A importância média obtida em uma transação passou de NCr\$ 6,7 mil para 8,8 mil.

Em virtude da rigorosa seleção dos incorporadores feita pelo público inversor, continua moderada a edificação de novos condomínios e, conseqüentemente, também são pouco numerosas as demolições de antigas casas ou as compras de prédios. Neste ano somente foram registradas, até agosto, 14 promessas de compra e venda de prédios, no total de NCr\$ 120 mil, perfazendo 5% dos bens desta categoria negociados em toda a cidade e 10% da importância correspondente.