

FOLHA DE S. PAULO

★ ★ ★ UM JORNAL A SERVIÇO DO BRASIL

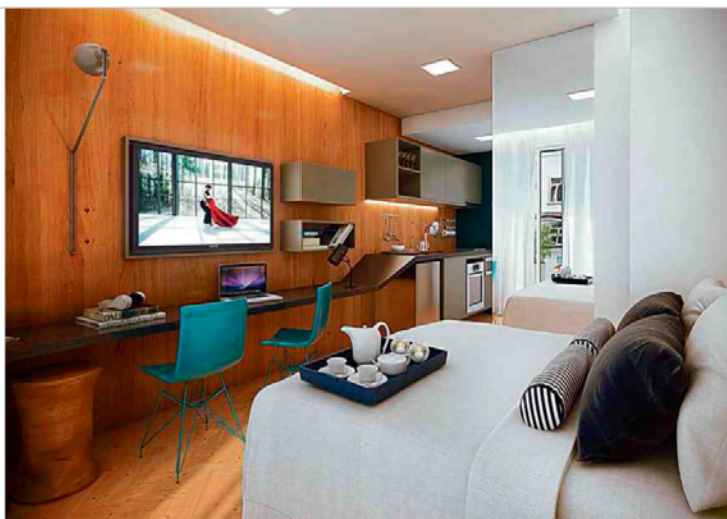
95
ANOS



MEDIDAS EXTREMAS

Região central é dominada por novos imóveis compactos, a partir de 18 m² e com grande oferta de serviços pagos por demanda, enquanto norte da cidade vai no sentido oposto, com lançamentos de unidades maiores

Perspectiva ilustrada de unidade do Setin Downtown Estação da Luz



 CENTRO

ENXUTOS

IMÓVEIS COM POUCA METRAGEM E PREÇOS ACESSÍVEIS SÃO PERFEITOS PARA ATENDER INVESTIDORES E A ALTA ROTATIVIDADE DE MORADORES

RICARDO BUNDUKY
DE SÃO PAULO

Apartamentos pequenos e vendidos na faixa de cerca de R\$ 300 mil, aliados a um grande potencial de locação da região atraem investidores para os lançamentos no centro de São Paulo.

Segundo os dados levantados pela consultoria Geomovei, dos 73 lançamentos dos últimos três anos ali, um terço vendem unidades de 30 m² ou menos.

A Setin e a You, Inc., incorporadoras com obras nessa área, informam que esse perfil de comprador é o responsável por 80% das unidades vendidas até agora.

"Ao reduzir o tamanho do apartamento, as incorporadoras multiplicam seus produtos à venda e, ao mesmo tempo, diminuem o preço das unidades", diz Mario Biselli, professor de arquitetura da Universidade Mackenzie.

"São unidades de R\$ 200 mil a R\$ 300 mil. Cabem no bolso de muita gente", afirma Eduardo Pompeo, diretor de incorporação da Setin.

A região também é promissora do ponto de vista da valorização — segundo o Secovi (sindicato de habitação), o centro tem o segundo metro quadrado mais alto da cidade

(de R\$ 9.444, em média). O preço teve valorização acima da média para a cidade nos últimos 12 anos (206%). O aumento para São Paulo como um todo foi de 196%.

Com o ritmo mais lento do mercado, o investidor deve priorizar a rentabilidade do aluguel, afirma o consultor financeiro Erasmo Vieira.

"A curto prazo, o juro do financiamento já pode anular a valorização obtida na entrega", afirma Vieira.

Acostumado a investir em imóveis, o advogado André Eduardo da Silva, 42, comprou três unidades, nos Setin Downtown Praça da Sé, Setin Downtown São Luís e BKS Santo Antonio.

"No começo relutei, achei os imóveis muito pequenos. Mas me convenci de que irei alugá-los com facilidade", conta o advogado.

O PREÇO DO METRO QUADRADO TEVE VALORIZAÇÃO ACIMA DA MÉDIA PARA A CIDADE NOS ÚLTIMOS 12 ANOS

COMPACTOS
Lançamentos com unidades de até 30 m² no centro



Silva diz que ficará satisfeito caso consiga alugar as unidades por pelo menos 0,5% do valor pago — cada uma sai por R\$ 300 mil. Ele financiou os pagamentos em 48 vezes. O público almejado por ele é formado majoritariamente por jovens da saída da casa dos pais e pessoas de outras regiões que vêm ao centro para trabalhar ou estudar.

Bruno Vivanco, vice-presidente comercial da Albyara Brokers, diz que o perfil desse investidor não é apenas aquele "icônico", dono de muitas propriedades.

"Grande parte de quem compra são pessoas que pouparam dinheiro e buscam um primeiro investimento", diz.

Outra vantagem dos imóveis enxutos, segundo Vivanco, é o custo menor para mobiliar caso o proprietário queira alugá-los decorados.

Segundo o consultor financeiro Erasmo Vieira, apartamentos de metragem reduzida permitem maior liquidez e facilidade para alugar ou vender posteriormente.

"É preferível comprar três unidades de R\$ 300 mil do que uma só de R\$ 900 mil."

Antes da compra, ele recomenda analisar o histórico da construtora em órgãos de defesa do consumidor e conhecer outros empreendimentos.