

## Reportagem de capa

## Compactos caem nas graças da metrópole

Lançamentos de até um dormitório superam marcas dos últimos anos; para locação, esses residenciais são os mais líquidos do mercado

**Mel Bleil Gallo**  
ESPECIAL PARA O ESTADO

Os compactos vivem um momento como poucos no mercado imobiliário paulistano. A grande procura por esses imóveis jogou para cima os preços de locação na cidade, e os incorporadores ampliaram a oferta de empreendimentos nesse segmento para responder à alta demanda dos compradores.

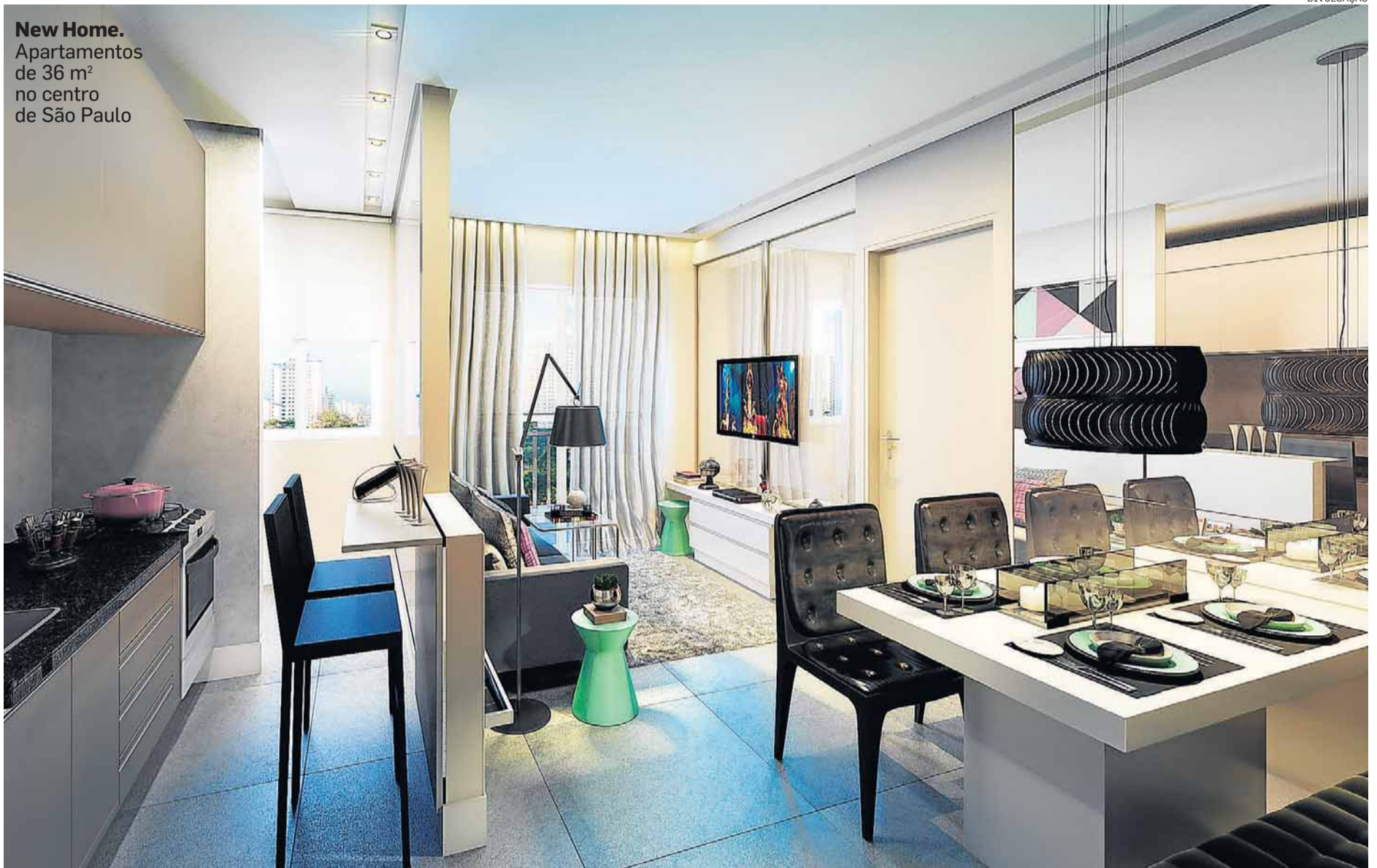
De janeiro a agosto, foram lançadas 4.741 unidades de até um dormitório na capital paulista, de acordo com a Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). A quantidade é mais de duas vezes superior do que a alcançada no mesmo período de 2012, com 1.403 imóveis. Também supera os lançamentos de 2011, em 16,2%, e de 2010, em 49,44% – anos considerados muito aquecidos.

“Se esse movimento continuar, devemos lançar entre 5,5 mil e 6 mil unidades até o final de 2013”, prevê o economista-chefe do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Celso Petrucci. As unidades de até um dormitório, com 45 m<sup>2</sup> em média, representaram praticamente um terço do total de novos imóveis vendidos na cidade em julho, reunindo 35,2% do total de negócios fechados, segundo a mais recente Pesquisa do Mercado Imobiliário, do Secovi-SP.

No mercado de usados, a demanda também está aquecida. Metade das consultas ao Grupo Hubert para a compra de residenciais nos bairros do entorno da Avenida Paulista envolve imóveis de um dormitório, com preço de metro quadrado valendo, em média, R\$ 9 mil.

Petrucci diz que, entre os usuários finais, ou seja, aqueles que realmente vão morar nos compactos, a maior procura é de pessoas com até 35 anos, na maioria das vezes em busca do primeiro imóvel. Em geral, seriam solteiros, recém-formados, jovens casais, estrangeiros e divorciados. “Historicamente, o imóvel de entrada era o de dois dormitórios, mas o preço ficou inviável”, afirma.

O diretor de desenvolvimento da imobiliária Fernandez Mera, Marcelo Morales, concorda: “A valorização das áreas nobres de São Paulo gerou uma grande elevação dos preços e no valor do metro quadrado. Mas as pessoas querem sempre morar perto do centro, então para dar a condição de elas continuarem ali, diminuiu-se o tamanho real dos apartamentos novos.”



**New Home.**  
Apartamentos de 36 m<sup>2</sup> no centro de São Paulo



**Quatá.** Projeto privilegia estética e convivência

De acordo com o CEO da incorporadora Vitacon, Alexandre Lafer, os lançamentos driblam as restrições de área, oferecendo espaços inteligentes. “Tudo o que fazemos nos projetos é pensando em como trazer praticidade e uma vida mais simples para o morador.”

A empresa tem forte atuação no segmento de imóveis com serviços e pequenas metragens localizados em bairros de alto

**ANTES DE COMPRAR**

● **Oferta**  
Se for investir, verifique os demais lançamentos na área para não sofrer com a concorrência

● **Entorno**  
Veja as características da região do edifício e identifique os equipamentos públicos da área, como linhas de metrô e universidades

● **Planta**  
Analise como o apartamento terá acesso ao sol e à luz naturais

poder aquisitivo na capital. No breve lançamento VN Casa Quatá, com studios partindo dos 19 m<sup>2</sup>, ela oferece soluções como as áreas de preparação de alimentos (APAs) – uma versão bem simplificada das cozinhas. Além disso, a área comum do prédio preza pela ousadia estética e espaços de convivência.

Acompanhando o aumento do preço de venda e com a pressão da demanda, o valor dos alu-

**ANTES DE ALUGAR**

● **Preços**  
Pesquise se os valores pedidos têm sido praticados na região. Analise os gastos com IPTU e condomínio, que podem variar muito de prédio para prédio

● **Necessidade**  
Verifique se a região é capaz de atender suas demandas por afazeres domésticos, serviços e transporte. Você não terá muito espaço dentro de casa, por isso precisará de praticidade

guez dos apartamentos de um dormitório em São Paulo cresceu. Em agosto, ele subiu em média 2% com relação ao mês anterior, representando a maior elevação do mercado entre as diferentes tipologias.

Nos bairros mais nobres, aluguel e condomínio das unidades compactas novas podem somar até R\$ 5 mil, segundo especialistas. O valor mensal dos apartamentos geralmente in-

clui facilidades como internet, academia com grande estrutura, sala de reuniões e lavanderia coletiva. E esse custo pode aumentar ser o inquilino adquirir serviços pay-per-use, mais comuns nesse tipo de projeto, como o de limpeza ou de pet care.

Os apartamentos menores também ficam menos tempo disponíveis no mercado de locação. A vacância dessas unidades no mês de agosto foi de 23 dias, abaixo da média verificada no município, de 28,5 dias. Na segunda colocação entre os apartamentos mais líquidos, os imóveis de dois dormitórios permaneceram 25,9 dias vazios.

**Investimento.** A procura em alta para os aluguéis atraiu, nos últimos anos, investidores para o mercado de venda, interessados também em diversificar suas aplicações financeiras. Atualmente, eles são os principais compradores dos imóveis compactos e podem, segundo Celso Petrucci, obter retornos de até 12% ao ano. O ganho pode ser ainda maior se a unidade for comprada na planta.

O economista e investidor Renato Reategui, de 39 anos, apostou nesse caminho: “Até a construção, a gente sabe que existe valorização de uns 20%. Às vezes, tem de esperar três anos e meio para o prédio ficar pronto, mas em outros investimentos dificilmente você conseguiria uma boa rentabilidade assim”, conta.

Ele adquiriu uma unidade de um dormitório no residencial SP New Home, lançamento da incorporadora Esser na região central de São Paulo. “Comprar no centro é um investimento, porque há a expectativa de que a área se valorize.” Ele também acredita que o valor mais acessível dos compactos possa facilitar a revenda da unidade.

No mercado de usados, também há oportunidades, na opinião da diretora da Lello Imóveis, Roseli Hernandez. Essa opção poderia, segundo ela, representar economias de até 30% para o comprador. No entanto, Roseli lembra ser necessário observar, na aquisição, a relação de custo e benefício com possíveis gastos de manutenção.

## Localização é grande atrativo para aluguéis

Studios e apartamentos menores buscam oferecer praticidade para moradores, inclusive no quesito mobilidade

Após se formar em relações internacionais, o catarinense Mateus Batista, de 22 anos, mudou-se para São Paulo a trabalho e encontrou em um studio de 35 metros quadrados no Butantã a melhor opção de locação. “A única coisa que procurei foi um apartamento perto de um supermercado e do metrô.” Além disso, ele desejava morar perto da Marginal Pinheiros para economizar tempo no trânsito.

A preferência por imóveis em áreas com mais infraestrutura de transporte é uma característica comum entre os moradores de unidades compactas, de acordo com especialistas, mas essa vantagem tem um preço. O jovem teve dificuldades para encontrar um apartamento que coubesse no seu orçamento.

Ele alugou o studio em abril por R\$ 1.210 por mês, valor que inclui também os gastos com condomínio, água, luz e internet. O prédio no Butantã é antigo e, por isso, não possui áreas de lazer, comuns nos novos pro-



**Acesso.** Mateus escolheu viver em unidade de 35 m<sup>2</sup> próxima à estação Butantã do metrô

jetos imobiliários desse perfil. “Eu pago mais caro por causa do contrato de locação, que é flexível. Se assinasse um outro de 30 meses, poderia pagar até R\$ 700 um pouco mais longe do metrô, pelo que eu pesquisei”. No ano que vem, Barbosa pretende se mudar para um apartamento maior e dividir os gastos com um amigo, para aliviar os custos mensais.

**Avaliação.** Antes de fechar um contrato de aluguel, o diretor-presidente da incorporadora e construtora Vitacon, Alexandre Lafer, recomenda aos interessados se informarem no próprio prédio sobre as últimas locações, para verificar se o valor cobrado está dentro da média. Antes de se mudar, também é importante garantir que o imóvel está em boas condições de

habitabilidade, para evitar futuros gastos e contratemplos.

Outra dica é verificar as taxas de condomínio e IPTU, além das regras de convivência. “Já tivemos problemas com prédios que não aceitavam animais de estimação, que reclamavam de crianças mais novas e até que proibiam churrascos na cobertura, por exemplo. Tudo isso tem que ser levado em conta.”

**PEQUENOS**

## ‘O IMÓVEL PRECISA TER CONFORTO’

Investidora acredita na demanda dos jovens

As relações públicas Sandra Barbosa, de 48 anos, resistiu a aceitar os compactos como opção quando adquiriu seu primeiro imóvel de investimento, em 2010. Nas aquisições seguintes, já em 2011, ela revisou sua posição e percebeu que os pequenos, com foco no público jovem, poderiam oferecer bons retornos.

“Minha referência é diferente. Não poderia ter o mesmo número de casacos que tenho, por exemplo. Mas, para os jovens, as coisas estão mais descartáveis, a começar pelo número de celulares.” Recentemente, ela comprou um imóvel de 35 m<sup>2</sup> na zona sul de São Paulo que deve ser inaugurado em 2014. O edifício VOX Vila Olímpia, da Vitacon, foi um presente para a filha única, Ana Paula, de 22 anos: “Eu vou alugá-lo até ela ter independência financeira e decidir morar sozinha”, conta.

Na escolha do imóvel, ela



**Plano.** Sandra comprou unidade para a filha

prestou atenção em alguns detalhes: “O apartamento precisa ter conforto. A ventilação é fundamental, não pode ter só sacadas, precisa de janelas e ventilação natural no banheiro. Alguns são tão fechados que você não pode nem cozinhar”, reclama.

Ela também levou em consideração a qualidade do mobiliário oferecido para as áreas comuns e a oferta de serviços como manobrista, por exemplo, para resolver o problema das garagens apertadas e de difícil circulação.