



Mercado imobiliário Procura em alta

Ano começa com disparada de vendas de imóveis usados em São Paulo

— Queda da taxa de juros e o temor de alta nos preços do mercado nos próximos anos faz consumidor correr para comprar moradia melhor agora

.....
LUCAS ARELHA
.....

As vendas de imóveis usados em São Paulo tiveram crescimento expressivo no primeiro bimestre deste ano em relação a 2023. Levantamento feito pela plataforma de comercialização de imóveis Loft, com dados do IPTU da cidade, mostram que Vila Mariana, Itaquera e Jardim São Paulo lideraram o ranking de vendas na capital, com altas de 78%, 51% e 47%, respectivamente.

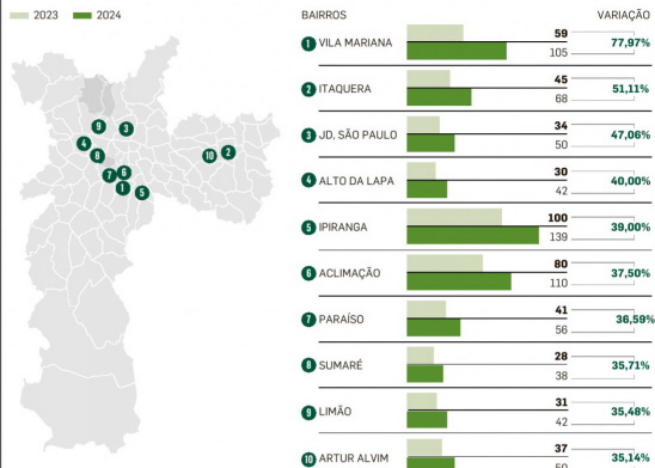
O estudo, feito com exclusividade para o **Estado**, mostra ainda que, em número de ven-

das, a liderança ficou com Vila Andrade (245), seguida de Bela Vista (205) e Tatuapé (201). Empresas como Cyrela, Plano&Plano, MRV, Cury e Tenda têm projetos de novos apartamentos nesses bairros.

Para o especialista em dados da Loft, Fábio Takahashi, o aumento das vendas nessas regiões da capital paulista é reflexo de movimentos no cenário macroeconômico do País, embora os bancos ainda não tenham reduzido de forma significativa as taxas de financiamento para moradias. “Os dados confirmam esse movimento de aquecimento do merca-

BAIRROS COM MAIORES CRESCIMENTOS DE VENDAS DE IMÓVEIS

No começo de 2024, Vila Mariana, Itaquera e Jardim São Paulo tiveram a maior quantidade de transações de imóveis usados em São Paulo



OBS: BAIRROS COM AO MENOS 25 TRANSAÇÕES EM JANEIRO E FEVEREIRO DE 2023

FONTE: LOFT, COM BASE EM DADOS DO IPTU-PREFEITURA DE SÃO PAULO / INFOGRÁFICO: ESTADO

do imobiliário iniciado com a queda da taxa de juros”, diz.

Outro fator que motiva a compra de imóveis neste começo de ano, especialmente os menores, segundo Takahashi, é a expectativa de alta de preços ao fim do ciclo de queda da taxa Selic. De acordo com o Relatório Focus do Banco Central, a Selic deve chegar a 9% ao fim deste ano, indo a 8,5% em 2025, patamar a ser mantido até 2027.

BUSCA DE LIQUIDEZ. Já o IGP-M, índice usado para reajuste de contratos de aluguel, a estimativa para 2024 é de alta de 2%; e para 2025, 3,65%. A alta modesta prevista é um dos fatores que levam proprietários a colocarem seus imóveis de aluguel à venda em busca de liquidez, fomentando o mercado de usados.

Com os juros em queda, o mercado imobiliário tende a se beneficiar, tanto pela redução no custo dos financiamentos quanto pelo efeito psicológico do consumidor ver o dinheiro aplicado rendendo menos. “Ainda é um momento interessante para financiamento e pode melhorar ao longo do ano se tivermos redução dos juros como o mercado espera”, diz o diretor do banco Inter Flávio Ramos Queijo.

O gerente-geral de negócios da Cyrela, Alexandre Dentes, diz que a Vila Mariana é um dos bairros para onde as pessoas mais se mudam, o que leva a região a ter estoque baixo. Ou seja, tudo que é lançado é rapidamente vendido. Com isso, o mercado de usados também tem forte demanda. “O motivo da demanda na região é a sua localização estratégica. A Vila Mariana é a arquibancada do parque do Ibirapuera. Todo paulistano quer estar perto do trabalho e ter um pouco de prazer indo ao parque, e a Vila Mariana oferece as duas coisas”, diz Dentes.

Outra região com bastante demanda é Itaquera. A podóloga Nara Helen conta que tinha um imóvel localizado próximo ao Parque do Carmo, comprado em 2017 por R\$ 216 mil. Em pouco mais de um mês, após anunciar numa imobiliária local, foi

vendido por R\$ 255 mil. Para efeito de comparação, o tempo médio de venda de um imóvel é de 16 meses, segundo dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. “Eu pensei que fosse demorar mais tempo, porque não é algo barato, como uma televisão. Era uma venda de mais de R\$ 200 mil”, diz Nara.

Segundo dados da Rede Lopes, que tem cerca de 40 imobiliárias na capital paulista, o mercado de imóveis usados na cidade teve crescimento significativo entre janeiro e março de 2024 em comparação com o mesmo período do ano anterior. Na zona sul da cidade, os principais destaques foram os bairros Vila Olímpia, Moema, Chácara Santo Antônio e Santo Amaro, onde os números de transações mais do que dobraram em relação ao mesmo período de 2023.

Demanda Em bairros da zona norte, como Casa Verde e Tucuruvi, as vendas cresceram mais de 30%

Na zona norte, bairros como Casa Verde, Vila Guilherme e Tucuruvi tiveram alta expressiva nas vendas de imóveis usados, de mais de 30% nas transações. Na zona oeste, os bairros Jardim América, Pinheiros, Itaim Bibi e Lapa também tiveram aumento significativo nas vendas de usados. “Há um déficit não só de moradias, mas de qualidade habitacional. Pelo preço médio, nesses bairros, as compras são um upgrade”, diz o diretor da Rede Lopes, Mathews de Souza Fabricio. ●

COLUNA FIABCI-BRASIL



INFORME PUBLICITÁRIO

SÃO PAULO, 16/04/2024

Liberdade de expressão e seus desafios contemporâneos

*Por Flávio Amary

A liberdade de expressão é um dos pilares fundamentais para sustentar a democracia liberal, uma ideologia política que enfatiza a soberania social por meio da liberdade individual de opinião e escolha, defesa dos direitos humanos e igualdade perante a lei.

Contudo, apesar da aparente clareza desse princípio, o tema é mais complexo e multifacetado do que parece à primeira vista. Isso ocorre porque, mesmo em democracias, ainda enfrentamos desafios relacionados a esse direito.

Há quem acredite que, em certos contextos, vivemos uma “tirania velada”, onde pressões sutis ou não tão sutis assim limitam a manifestação plena das ideias. E essa perspectiva ressalta a necessidade contínua de vigilância e defesa da liberdade de expressão em todas as suas formas.

Mesmo em democracias consolidadas, existem ameaças à liberdade de expressão que podem surgir de diversas fontes, incluindo o Estado, grupos políticos extremistas, interesses corporativos e, até mesmo, intimidações sociais.

Um dos desafios mais urgentes é o fenômeno da censura e da supressão da liberdade de expressão online. Com o avanço da tecnologia digital e das mídias sociais, as plataformas online se tornaram espaços essenciais para o debate público.

No entanto, essas mesmas plataformas podem ser consideradas facas de dois gumes, pois também enfrentam críticas por sua capacidade de amplificar discursos de ódio, desinformação e extremismos, além de permitir que governos e empresas controlem algoritmos que moldam as informações que temos acesso.

Outro fato inegável é que a polarização política e a intolerância crescente em muitas sociedades têm levado a um aumento da censura e autocensura, à medida que indivíduos e grupos se sentem cada vez mais pressionados a conformar-se com as opiniões dominantes ou a evitar tópicos controversos, por sentirem receio e medo - sentimento que não



Ainda existem dilemas para que a sociedade usufrua plenamente desse direito, essencial à democracia liberal e à construção do pensamento crítico

deve ser considerado normal, quando se trata de um direito constitucional.

Precisamos, mais do que nunca, da tolerância e da abertura para o diálogo. Independentemente de lados ou ideologias, todas as pessoas merecem respeito e precisam se sentir igualmente seguras para manifestarem opiniões em diferentes espaços.

É importante reforçar que a verdadeira riqueza de uma sociedade reside na diversidade de pontos de vista. Quando permitimos que diferentes vozes se expressem, criamos um ambiente fértil para o desenvolvimento intelectual, social e econômico de um território. E isso faz toda a diferença para um país!

A liberdade de expressão, especialmente no mercado imobiliário, está geralmente vinculada a questões políticas e sociais. Mudanças nas leis de zoneamento, programas habitacionais e incentivos fiscais são frequentemente debatidos.

Nesse cenário, a participação ativa não apenas de políticos e cidadãos, mas também de profissionais e investidores do setor, é essencial para moldar políticas públicas de forma democrática e, consequentemente, promover um desenvolvimento urbano justo que atenda a ambas as partes.

Defender a liberdade de expressão é defender a evolução individual e coletiva, as melhorias dos espaços que ocupamos e o desenvolvimento do pensamento crítico, independentemente de concordarmos com elas. É também defender o direito de errar e aprender, pois o erro é parte do processo que é viver. Em uma democracia, ambos os lados precisam ter espaço para se expressar.

Entretanto, vale ressaltar que a liberdade de expressão não é uma desculpa para promover discursos de ódio, violência, intolerância ou ser antagônico. Devemos exercer o direito com responsabilidade, considerando o impacto de nossas palavras.

*Flávio Amary é presidente da Federação Internacional Imobiliária (FIABCI-BRASIL)



SCAN ME