

BNH muda cálculo das prestações e do saldo devedor da casa própria

As regras do jogo mudaram. O pacote econômico do governo fez com que o BNH alterasse os critérios para cálculo das prestações e do saldo devedor. Nesta edição do Guia do Imóvel, você fica sabendo como deve fazer esses cálculos e vai conhecer as tabelas para saber quanto pagará por mês, e também quanto está devendo. Tudo isso, na última página.

Imóveis de menor valor: os mais valorizados na capital

As casas em geral e os apartamentos de menor valor localizados em bairros periféricos foram os imóveis usados que acusaram as maiores altas nos preços médios por metro quadrado efetivamente negociados no mês de fevereiro último. É o que mostra pesquisa realizada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci). Foram consultadas as 30 maiores empresas da Capital que comercializam imóveis usados. Os valores apurados refletem a média dos preços obtidos na negociação de 978 casas e 850 apartamentos, totalizando 1.828 imóveis.

Comparado aos preços apurados em janeiro, as casas tiveram um aumento significativo com altas de até 120% em um período de 30 dias. Na média geral, alcançaram o dobro da média de valorização dos apartamentos, que ficou em torno de 40%. As maiores altas no preço de venda de casas ocorreram nos padrões médios e baixo, situadas nas zonas mais valorizadas. No setor

de apartamentos, as variações mais expressivas se deram nos imóveis localizados em bairros mais distantes da área central com valorização maior que a observada em apartamentos de luxo.

Na opinião de Roberto Capuano, presidente do Creci, a intensificação da procura em zonas até há pouco preteridas, se justifica pelo deslocamento de compradores de outras zonas mais valorizadas, onde os preços chegaram a patamares inatingíveis para suas posses, pois foram os primeiros imóveis a se valorizar. Este movimento de procura por imóveis mais baratos está relacionado com a significativa baixa no número de ofertas, que contribuiu para o aumento de preços nas zonas periféricas, devendo persistir essa situação nos próximos meses.

Defasagem

A expressiva valorização das casas refletiu a eliminação da defasagem que havia entre o preço delas e os de apartamentos, onde a relação custo-benefício havia se tornado desproporcional. O aumento da procura deve-se a diversos fatores, entre os quais o menor número de oferta de apartamentos. Segundo Roberto Capuano, os imóveis de menor preço (casas e apartamentos) deverão manter seus altos índices de procura e valorização, pois além do comprador para uso próprio haverá também o que o fará para alugar. "Em um economia livre da ciranda financeira, a valorização garantida mais 1% de renda em média na locação tornam o imóvel um excelente negócio", pondera Capuano.

O deslocamento de capitais para a produção de imóveis também já é uma tendência expressiva com a entrada de grande número de pequenos construtores produzindo imóveis de menor porte em zonas periféricas, o que faz prever uma expansão

horizontal da cidade com a ocupação das áreas livres na periferia pela construção de grupos de dois ou quatro sobrados. Isto terá efeitos extremamente benéficos para o mercado, pois os pequenos, em conjunto, produzirão o equivalente ou mais que os grandes empreendedores, devendo a soma-tória de ambos dobrar ou triplicar a produção imobiliária.

Variações

Os valores obtidos na amostragem feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) de São Paulo não são necessariamente os preços efetivamente praticados em todas as transações com imóveis usados efetuadas na Capital. Há variações em gênero, número e grau, com imóveis localizados em um mesmo bairro podendo apresentar, por exemplo, um diferencial (para mais ou menos) de até 100% nos valores médios de venda por metro quadrado.

A variação nos preços é perfeitamente explicável, pois as condições de conservação, decoração interna, localização (imóveis situados em uma mesma às vezes apresentam preços totalmente diversos) e características de um imóvel podem ser radicalmente diferentes das de um outro com metragem idêntica de terreno e área construída, resultando nessas diferenças de valor.

As pesquisas feitas pelo CRECI não suprem, contudo, a avaliação técnica como o instrumental mais adequado à aferição do preço real médio de venda dos imóveis, nem é esse seu propósito. Seu objetivo, como define o Presidente do CRECI, Roberto Capuano, é fornecer um parâmetro, um indicador de preços inédito e original que auxilie o profissional da corretagem em seu trabalho cotidiano e sirva à informação da população.

Zonas de Valorização

Para facilitar a obtenção dos preços médios, os imóveis estão distribuídos por "zonas de valor" em que os bairros não são agrupados geograficamente, mas sim pelas diferentes faixas de preços com que são comercializados em cada área, segundo uma escala decrescente — dos maiores (Zona A) para os menores índices de preços (Zona E). Os preços apurados referem-se, no caso de residências, apenas à área construída. Para apartamentos, considera-se a área total.

Zona A — Aclimação, Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin, Campo Belo, Cerqueira César, Higienópolis, Itaim, Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista, Moema, Morro dos Ingleses, Paqueta, Vila Nova Conceição.

Zona B — Alto da Lapa, Consolação, Itaim, Jardim Marajoara, Morumbi, Paraíso, Perdizes, Parque da Mooca, Pinheiros, Real Parque, Vila Clementino, Vila Mariana, Santana.

Zona C — Aeroporto, Vela Vista, Bosque da Saúde, Belém, Butantã, Campo Grande, Vila Sofia, Chácara Santo Antônio, Horto Florestal, Ipiranga (museu), Jabaquara, Jardim Prudência, jardim Umarama, Mirandópolis, Mooca, Pompéia, Santo Amaro, Santa Cecília, Sumaré, Tatuapé, Vila Alexandria, Vila Madalena, Vila Mascote, Vila Olímpia, Vila Formosa (Jardim Anália Franco).

Zona D — Americanópolis, Bairro do Limão, Barra Funda, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Cambuci, Campos Elísios, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jaguaré, Lapa, Lauzane Paulista, Liberdade, Pedreira, Penha, Pirituba, Santo Amaro (periferia), Saúde, Tucuruvi, Vila Formosa, Vila Carrão, Vila Guilherme, Vila Leopoldina, Vila Hamburguesa, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Nova Cachoeirinha, Vila Prudente, Vila Santa Catarina.

Zona E — Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Capela do Socorro, Cidade A. E. Carvalho, Ermelino Matarazzo, Guaianazes, Itaquera, Parelheiros, São Mateus, São Miguel Paulista.

Ainda nesta edição:

- * As melhores ofertas de imóveis de São Paulo.
- * As tabelas para calcular o seu saldo devedor e o valor das prestações.
- * Veja, ainda, a tabela de conversão de cruzeiros para cruzados.



Roberto Capuano, presidente do CRECI