

# Show-room de imóveis

Para evitar problemas para outra publicação, que tem título semelhante, mudamos o nome da seção "Seu Guia de Imóveis". Mas todas as quintas-feiras, o leitor do JT

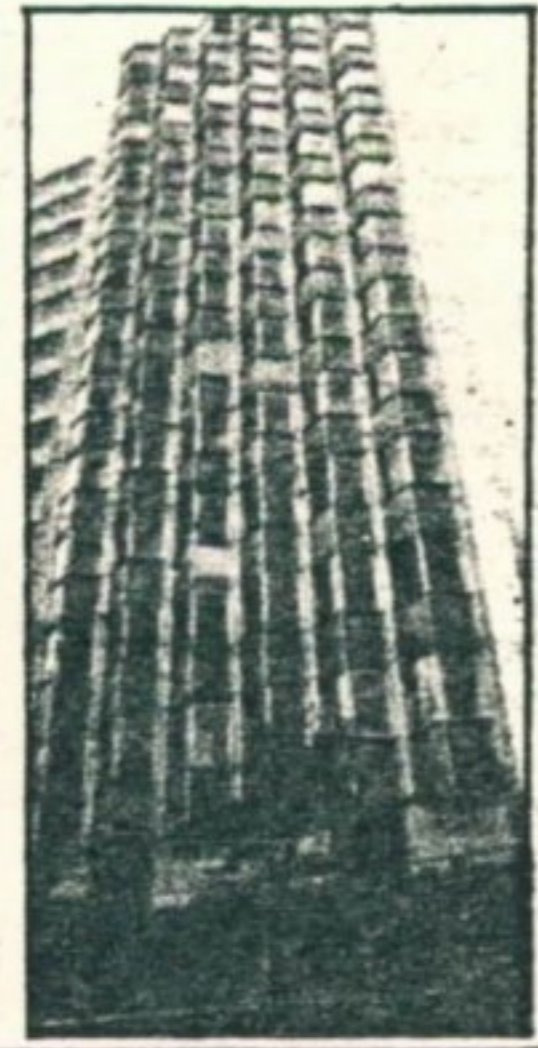
terá este serviço à sua disposição (não se trata de matéria paga). Hoje, as melhores ofertas dos bairros centrais, selecionadas pelas principais imobiliárias

da região, com informações para ajudar sua escolha: além da metragem, dependências do imóvel, melhorias e confortos, indicações sobre condução e comércio próximos.

## PARA VENDER

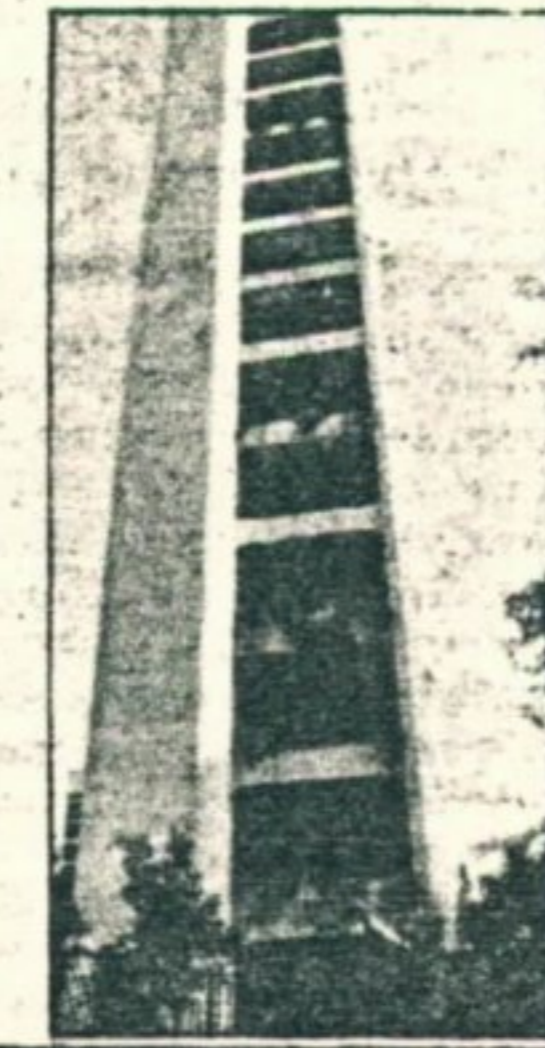
**Cz\$ 42 milhões**

Rua Piauí, 800, Higienópolis, próximo à praça Buenos Aires. 4 dorms., escritório, living de 14x11, um por andar, carpete, armários. 560m² de área total. 2 vagas na garagem. Salão de festas. Roberto Capuano Imóveis. F.: 280-1022.



**Cz\$ 30 milhões**

Rua Gabriel dos Santos, 356, travessa da av. General Olimpio da Silveira. Higienópolis. Próximo comércio e condução. 3 suítes, escritório, living c/ terraço, sala de jantar, de almoço, carpete, ar. emb. 1 por andar. 2 vagas na garagem. Salão de festas. Roberto Capuano Imóveis. F.: 280-1022.



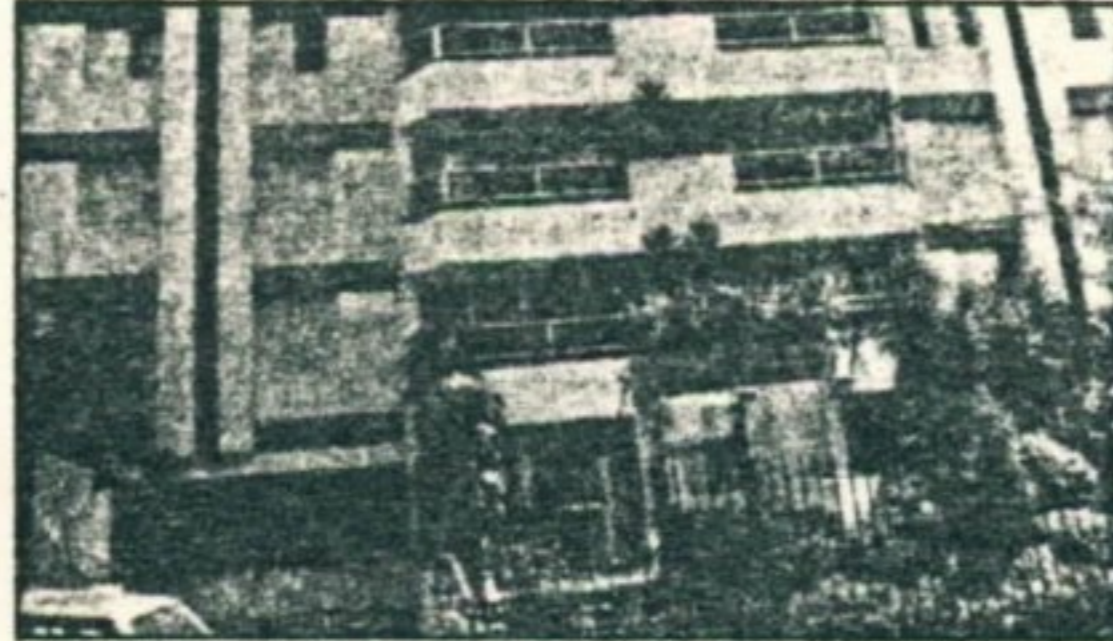
**Cz\$ 30 milhões**

Rua Itápolis, 1.370, próximo à rua Bahia. Pacaembu. Comércio a 2 quadras. 700m² de terreno, 600m² de área construída. Garagem p/ 7 carros. Sala de TV, de jantar, living c/ bar, jardim de inverno, lavabo, copa/coz., terraço, 4 dorms. c/terraço, 2 banheiros c/banheiras e terraço. 3 andares. Quartos p/ empr., motorista e hóspedes, salão de festas. Samuel Carvalho Imóveis. F.: 262-8555.



**Cz\$ 25,6 milhões**

Rua Marquês de Itu, 902. Santa Cecilia. Quatro dorms. (1 suíte), living de 11x10, sala de almoço, copa/cozinha, 2 quartos de empregada, 400m² de área total. Salão de festas, 2 vagas na garagem. Roberto Capuano Imóveis. F.: 280-1022.



**Cz\$ 25 milhões**

Rua Bahia, 388. Higienópolis. Paralela à av. Angélica, próximo à Praça Buenos Aires. Apartamento com 4 dormitórios, um deles transformado em sala íntima (1 suíte), sala p/ 2 amb., terraço, armários embutidos, carpete na parte íntima. Piscina, playground. Júlio Bogorcin Imóveis. F.: 258-9333.



**Cz\$ 22 milhões**

Rua Sabará 213. Higienópolis. Paralela à av. Angélica, Prédio antigo. Apartamento c/ 300m² de área útil. Living p/ 5 amb., 4 dorms. (1 suíte), copa/coz., 2 dep. empr. 3 vagas na garagem, armários embutidos. Júlio Bogorcin Imóveis. F.: 258-9333.



**Cz\$ 20 milhões**

Rua Piauí, 760, Higienópolis. Vista para a Praça Buenos Aires. Apartamento em prédio antigo, mas totalmente reformado. 265m² de área útil. Dois dormitórios, 2 banheiros, dependências empregada, 2 salas, escritório e jardim de inverno, uma vaga na garagem. Júlio Bogorcin Imóveis. F.: 258-9333.



**Cz\$ 15 milhões**

Rua Albuquerque Lins, 902, próximo à r. Marquês de Itu. Higienópolis. 3 dorms., living c/ terraço, copa/coz., dep. empr., carpete, armários, box no banheiro. Salão de festas. 2 vagas na garagem. Roberto Capuano Imóveis. F.: 280-1022.



**Cz\$ 13 milhões**

Rua Albuquerque Lins, 916, próximo à r. Dr. Veiga Filho. Higienópolis. Três dormitórios (1 suíte), living 9x6, copa/cozinha, carpete, armários embutidos, duas vagas na garagem. Salão de festas. Roberto Capuano Imóveis. F.: 280-1022.



**Cz\$ 8,5 milhões**

Rua Itapicuru, 514. Perdizes. Próximo a comércio e condução. 3 dormitórios (1 suíte c/ closet), sala p/ 2 ambientes, copa/cozinha, dependências de empregada, 2 vagas na garagem. Piscina, playground, salão de festas. Samuel Carvalho Imóveis. F.: 262-8555.



**Cz\$ 6,5 milhões**

Rua Alimberé, 156, próximo à rua João Ramalho. Perdizes 3 dorms. c/ arm. emb., sala p/ 2 amb., sala de jantar, dep. empr., lavabo, sem garagem. Samuel Carvalho Imóveis. F.: 262-8555.



**Cz\$ 6,5 milhões**

Rua Dona Veridiana 484, esquina com rua Marquês de Itu. Higienópolis. 2 dorms., lavabo e banheiro social, living 8x5, carpete, armários embutidos, uma vaga na garagem. Salão de Festas. Roberto Capuano Imóveis. F.: 280-1022.

## PARA ALUGAR

**Cz\$ 130 mil**

Rua Monte Alegre, 663. Perdizes. Paralela à r. Cardoso de Almeida (comércio e condução). 4 dorms. (2 suítes), sala p/ 2 amb., dep. empr., uma vaga na garagem. Salão de festas, piscina, playground, quadra poliesportiva. Samuel Carvalho Imóveis. F.: 262-8555.



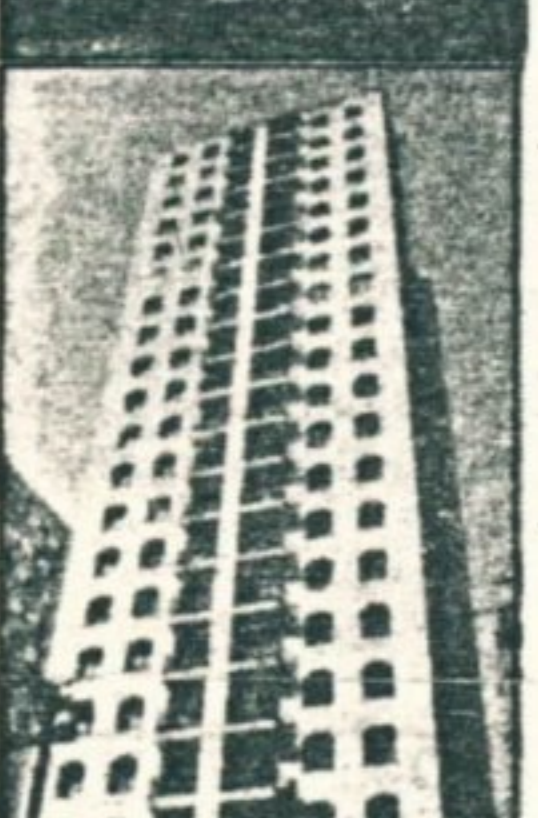
**Cz\$ 77 mil**

Rua Teófilo Souto, 922, paralela à r. Lins de Vasconcelos. Cambuci. Edifício recém-construído. 3 dorms. (1 suíte), sala em L, copa/coz., dep. empr., armários embutidos, gabinetes na pia, box, aquecimento central. Salão de festas, de jogos, playground. Garagem p/ um carro. Hubert Imóveis. F.: 255-9444.



**Cz\$ 45 mil**

Rua Monte Alegre, 233. Perdizes. Apartamento c/ 2 dorms., sala p/ 2 ambientes, telefone, dep. empr. Salão de festas. Uma vaga na garagem. Samuel Carvalho Imóveis. F.: 262-8555.



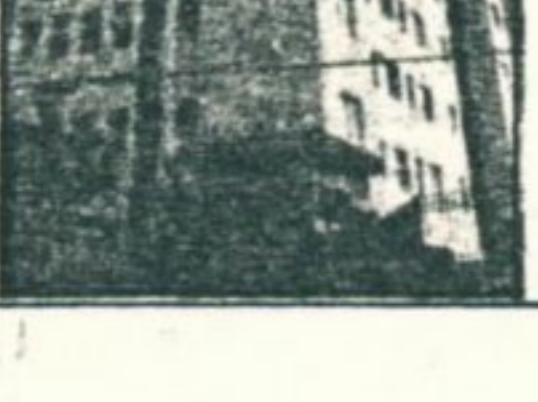
**Cz\$ 30 mil**

Alameda Olga, 400. Barra Funda. A uma quadra da futura Estação Barra Funda do Metrô. Um dormitório, armários embutidos. Serviço de lavanderia. Uma vaga na garagem. Condomínio, Cz\$ 2 mil. Hubert Imóveis. F.: 255-9444.



**Cz\$ 28 mil**

Rua Major Diogo 115, próximo à Rua Santo Antonio. Bela Vista. Kichenette mobiliada, com telefone. 34m² de área útil. Cz\$ 2.700 de condomínio. Não tem garagem. Hubert Imóveis. F.: 255-9444.



**Cz\$ 120 mil**

Rua Itaquera, 316. Pacaembu. Rua residencial. 4 dorms. (1 suíte), living p/ 3 amb., lavabo, copa/coz., 2 salões, lavanderia, adega, dep. empr. c/ 2 banheiros. garagem p/ 2 carros. Samuel Carvalho Imóveis. F.: 262-8555.



**Cz\$ 80 mil**

Rua Itambé, 367, Higienópolis, paralela à av. Angélica (comércio e condução). Três dormitórios com armários embutidos, sala para 2 ambientes, cozinha com armários, dependências de empregada, uma vaga na garagem. Júlio Bogorcin Imóveis. F.: 258-9333.



**Cz\$ 75 mil**

Rua Barata Ribeiro, 404, em frente ao Sirio Libanês. Próximo à Peixoto Gomide. Bela Vista. 2 salas, 3 dorms., dep. empr., lavabo, carpete nos dorms., 157m² de área construída. Sobrado. Garagem para 3 carros. Hubert Imóveis. F.: 255-9444.



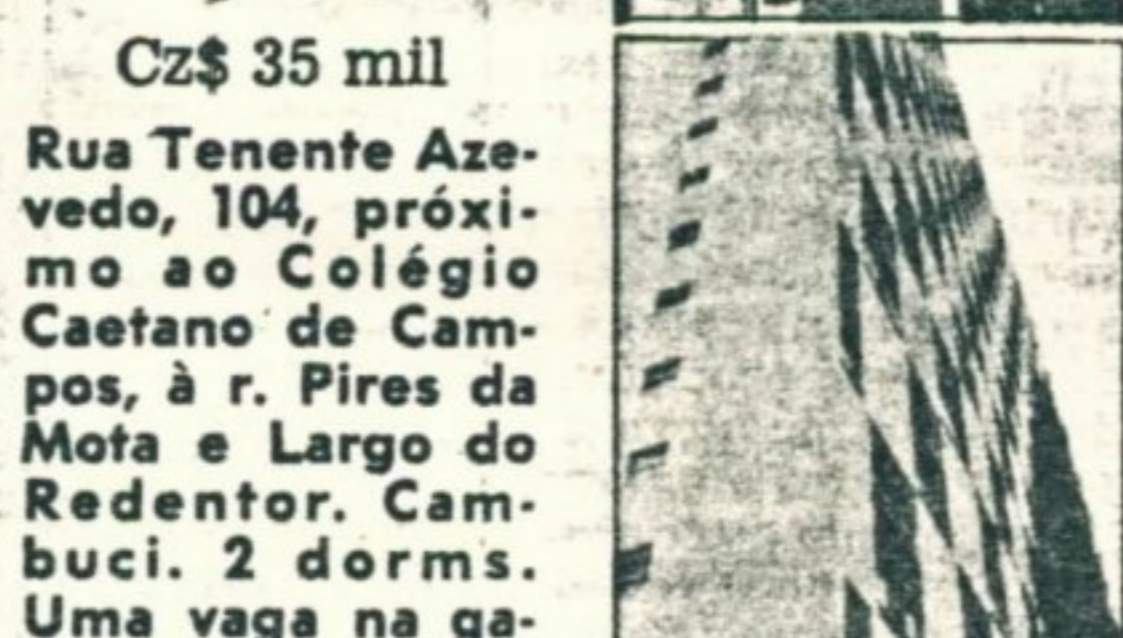
**Cz\$ 70 mil**

Rua Dr. Veiga Filho, 161, Higienópolis, travessa da av. Angélica. 2 dorms. c/ armários, carpete, sala ampla com tacho-tão e bar, lavabo, coz. c/ arms., fogão e triturador de lixo, dep. empr. 2 vagas na gar., telefone. Júlio Bogorcin Imóveis. F.: 258-9333.



**Cz\$ 45 mil (mobiado) ou Cz\$ 35 mil (sem mobília)**

Rua Martins Fontes, 164. Vila Buarque. Próxima à av. São Luiz. Dois dormitórios, 58m² de área útil. Não tem garagem. Prédio de 15 anos. Carpete e armários embutidos. Hubert Imóveis. F.: 255-9444.



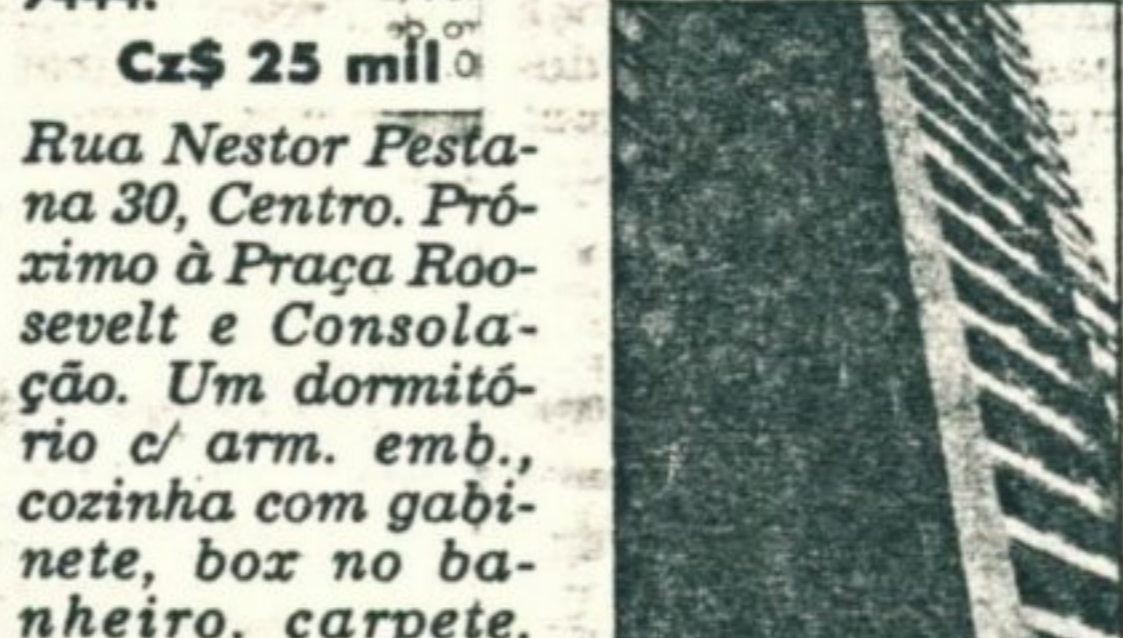
**Cz\$ 35 mil**

Rua Tenente Azevedo, 104, próximo ao Colégio Caetano de Campos, à r. Pires da Mota e Largo do Redentor. Cambuci. 2 dorms. Uma vaga na garagem. Piscina, playground. 55m² de área útil. Armários embutidos e carpete. Hubert Imóveis. F.: 255-9444.



**Cz\$ 25 mil**

Rua Nestor Pestana 30, Centro. Próximo à Praça Roosevelt e Consolação. Um dormitório c/ arm. emb., cozinha com gabinete, box no banheiro, carpete, sem garagem. Júlio Bogorcin Imóveis. F.: 258-9333.



# Economia

MORAR



## Vale a pena comprar pela Carteira Hipotecária? Confira.

Comprar um imóvel financiado pela carteira hipotecária pode ser uma boa alternativa para quem está com dificuldades em conseguir um financiamento pelo SFH (Sistema Financeiro da Habitação). Mas somente se tiver reajustes de renda iguais ou superiores à inflação. Isso porque o saldo devedor e as prestações serão corrigidos de acordo com a inflação e não com os índices de reajuste salarial.

A Caixa Econômica Federal financia, através da carteira hipotecária, imóveis novos (residenciais ou não), usados, imóveis ou terrenos de sua propriedade (arrematados, adjudicados ou recebidos em dáção de pagamento), imóveis hipotecados ou provenientes de empreendimento empresarial financiado pela instituição.

No caso de imóveis residenciais, os financiamentos são de até 70% do valor de avaliação ou de comercialização (o menor dos dois). Para imóveis não-residenciais, 60%. Nos financiamentos para pessoas físicas, o comprometimento máximo da renda familiar bruta é de 25%. Os prazos vão de 12 a 180 meses (até 60 meses para pessoa jurídica). As taxas de juros são de 12% ao ano, independentemente do valor do financiamento, para imóveis residenciais. Terrenos ou imóveis não-residenciais têm taxa de juros de 15% ao ano. O sistema de amortização é a tabela price.

O saldo devedor é corrigido mensalmente pela inflação. As prestações são recalculadas, a cada três meses, sobre o saldo devedor remanescente (descontadas as prestações já pagas e aplicada a correção monetária). A disparidade de nos reajustes das prestações e do saldo, frequentemente, provoca a formação de saldos residuais, no final do prazo de pagamento. Esse resíduo tem de ser pago pelo tomador do empréstimo, de uma só vez, em 48 horas.

Veja no exemplo abaixo, como evoluiriam as prestações de um financiamento de Cz\$ 1 milhão, com juros de 15% ao ano (taxa válida para imóveis não-residenciais ou terrenos) e prazo de 60 meses, considerando-se uma inflação aneal de 10%.

A prestação inicial é calculada, multiplicando-se o saldo de Cz\$ 1.000.000,00 pelo coeficiente 0,02191724, que na tabela price corresponde ao prazo de 60 meses, com taxa de juros de 15% ao ano. No primeiro reajuste trimestral da prestação, em vez de utilizar o coeficiente de 60 meses, se utilizará o de 58 meses, que é o número de prestações que ainda restam: 0,02463470. Esse coeficiente será multiplicado pelo saldo devedor, já recalculado e assim se chega ao novo valor da prestação: Cz\$ 35.274,97.

Neste exemplo, em um ano o saldo devedor teria aumentado 228,562% e as prestações 255,68%, passando de Cz\$ 23.789,98 para Cz\$ 87.518,30.

Mensalmente são acrescidas às prestações parcelas referentes ao seguro. O prêmio do seguro é obtido com a aplicação dos seguintes coeficientes: 0,000561 sobre o valor de até 5.000 OTN (o limite máximo de indenização por morte ou invalidez permanente é 5.000 OTNs), e 0,000280 sobre o valor de avaliação, correspondente à cobertura por danos físicos ao imóvel.

### Outros bancos

Outros bancos também têm financiamentos para a aquisição de imóveis pela carteira hipotecária. As diferenças em relação ao financiamento da CEF, geralmente, são as taxas de juros, prazos e seguro. O Bradesco, por exemplo, tem taxa de juros de 13% ao ano, o seguro varia de acordo com a idade do tomador do empréstimo. Financia até 70% do valor do imóvel sem limite, pelo prazo máximo de dez anos.

As prestações podem ser reajustadas mensalmente ou trimestralmente. No segundo caso, antecipadamente já é aplicada sobre a prestação uma previsão da inflação. Se é esperada uma inflação de 10%, é aplicado sobre a primeira prestação um coeficiente de 1,10, a segunda é igual e a partir da terceira os reajustes passam a evoluir segundo a tabela price. Exemplo: no financiamento de dez mil OTNs,

com prazo de dez anos, a prestação inicial (incluindo uma expectativa de inflação de 10%) seria de 183,84 OTNs.

A taxa de juros para a aquisição de imóveis pela carteira hipotecária no Itaú está em 15% ao ano. O prazo de financiamento vai até 180 meses (18 anos). O banco financia 70% do valor de compra e vende o de avaliação — o menor dos dois — sem limite.

Denise Campos de Toledo

## COMO CALCULAR

Esta é a fórmula da Tabela Price

A tabela price é constituída por uma série uniforme de prestações, em um tempo determinado, com taxa de juros constante. A fórmula de cálculo da tabela é a seguinte:  $R = \frac{P_0 \times FRC}{1 - FRC^n}$ . R é o valor da prestação; P<sub>0</sub> o saldo devedor inicial; FRC, o fator de reposição do capital; i a taxa de juros e n, o tempo de pagamento do empréstimo.

### DESENVOLVIMENTO FICTÍCIO DO SALDO DEVEDOR E PRESTAÇÃO

S.H. Sem Des. Específica (Pessoa Física)  
VF=1.000.000 Prestação Inicial=Cz\$ 23.789,98 i. Juros = 15%aa Prazo= 60 meses  
Inflação Fictícia= 10% ao mês Seguro=Cz\$ 816,00 PT= Cz\$ 24.605,93 (incluindo Seguro)

Nº Vencimento	Prestação	Juros	Amortização	Saldo Devedor
00 05/07/87				Cz\$ 1.000.000,00
01 05/08/87	23.789,93	13.750,00	10.039,93	Cz\$ 1.089.960,07
Correção-1,10			8.802,93	Cz\$ 1.198.956,07
02 05/09/87	23.789,93	14.986,95		Cz\$ 1.190.153,14
Correção 1,10			7.425,33	Cz\$ 1.309.168,45
03 05/10/87	23.789,93	16.364,60		Cz\$ 1.301.743,19
Correção Prest. Índice:	1,1331 Seguro=	1.086,09	Saldo= 1,10	Cz\$ 1.431.917,43
04 05/11/87	35.274,97	17.898,96	17.376,01	Cz\$ 1.414.541,42
Correção 1,10			15.825,03	Cz\$ 1.555.995,56
05 05/12/87	35.274,97	19.449,94		Cz\$ 1.540.170,39
Correção 1,10			14.097,63	Cz\$ 1.694.187,58
06 05/01/88	35.274,97	21.177,34		Cz\$ 1.680.089,99
Correção Prest. Índice:	1,1331 Seguro=	1.445,58	Saldo= 1,10	Cz\$ 1.848.098,58
07 05/02/88	47.269,93	23.101,23	24.168,70	Cz\$ 1.823.930,24
Correção 1,10			22.190,89	Cz\$ 2.006.323,26
08 05/03/88	47.269,93	25.079,04		Cz\$ 1.984.132,37
Correção 1,10			19.988,11	Cz\$ 2.182.545,60
09 05/04/88	47.269,93	27.281,82		Cz\$ 2.162.557,49
Correção Prest. Índice:	1,1331 Seguro=	1.924,06	Saldo= 1,10	Cz\$ 2.378.813,23
10 05/05/88	63.361,37	29.735,16	33.626,21	Cz\$ 2.345.187,02
Correção 1,10			31.115,05	Cz\$ 2.579.705,72
11 05/06/87	63.361,37	32.246,32		Cz\$ 2.548.590,97
Correção 1,10			28.318,25	Cz\$ 2.803.449,73
12 05/07/88	63.361,37	35.043,12		Cz\$ 2.775.131,48
Correção Prest. Ind. Acum.	= 1,331 Seguro	= 2.560,92	Saldo = 1,10	Cz\$ 3.052.644,62
13 05/08/88	84.957,38			

## Preços sobem com a inflação. Negócios caem.

Em março, o preço dos imóveis acompanhou a evolução da inflação. Mas foi registrada uma pequena queda no volume de negócios em relação a fevereiro. Esses são alguns resultados da pesquisa de Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), sobre o comportamento dos preços dos imóveis usados na Capital. O levantamento foi feito junto a 141 empresas imobiliárias, onde foram apurados os preços médios de venda de 214 apartamentos e 80 casas.

Segundo o presidente da entidade, Roberto Capuano, "o volume de negócios dobrou desde janeiro, por reflexo direto dos financiamentos de usados, mas permanecerá ativo por pouco tempo, pois sua continuidade depende da liberação de mais recur-

sos". E lembrou: "Com a liberação dos Cz\$ 700 bilhões que os agentes financeiros mantêm imobilizados no Banco Central, 350 mil famílias poderiam ter acesso a créditos de Cz\$ 2 milhões cada, acomodando-se assim 1,5 milhão de pessoas".

De acordo com o levantamento, em março as zonas de valor A e B (bairros mais valorizadas da cidade, independente da região) continuaram concentrando maior volume de negócios. A maior alta ficou por conta dos apartamentos de luxo, com mais de 15 anos. O preço médio do m² subiu 54,63%, passando de Cz\$ 33.368,00 em fevereiro, para Cz\$ 51.600,00 em março. O preço mais baixo do m² ficou com a zona D, nos imóveis do tipo standard, comercializados em média, a Cz\$ 24.305,00.

### Pesquisa de preços (março/88)

REGIÃO	A	B	C	D
TIPO	APTO	CASA	APTO	CASA
ALTO LUXO	Até 5 anos 68.935	70.000	54.468	61.611
	5 a 10 anos 66.153	60.000	50.000	50.000
	10 a 15 anos 64.247		45.000	
	15 em diante 45.213		40.000	
LUXO	Até 5 anos 57.822	42.253	38.500	38.107
	5 a 10 anos 42.620	46.881	50.000	41.136
	10 a 15 anos 45.237	45.000	40.708	38.000
	15 em diante 51.600	50.000	39.886	
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos 42.888	41.302	28.669	36.883
	5 a 10 anos 49.222	43.937	23.868	37.208
	10 a 15 anos 40.106	40.504	22.020	32.544
	15 em diante 41.111	42.564	28.104	
STANDARD	Até 5 anos 40.918			16.416
	5 a 10 anos 40.571	38.714		30.077
	10 a 15 anos 40.571		37.077	27.500
	15 em diante 40.571		36.435	