



Confira os itens que ajudam a valorizar o imóvel usado

Free-lance para a **Folha**

Quem pensa em comprar ou vender um imóvel usado, deve saber o que entra na sua avaliação e o que pode contribuir para sua depreciação.

De acordo com o arquiteto Pedro Curi, presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil em São Paulo, existem dois aspectos fundamentais, quando se fala em avaliação de imóveis usados. O primeiro deles é o valor arquitetônico do projeto, independente do tipo de construção (residencial, comercial, industrial), que valoriza o imóvel como um todo. Para ele, dois apartamentos podem estar situados no mesmo bairro, com metragens equivalentes e serem avaliados de formas diferentes, devido ao projeto arquitetônico de cada um.

Esse projeto engloba a estrutura do prédio, a qualidade de suas redes hidráulica e elétrica, o aspecto estético do imóvel, o paisagismo, a divisão interna dos apartamentos e o acabamento. O mesmo é válido para casas residenciais. Se uma delas é agradável, bem iluminada, com acabamento perfeito, logicamente vai valer mais do que outra do mesmo tamanho, porém sombria, esteticamente desequilibrada e com manutenção relaxada. Seguindo a mesma linha de raciocínio, um imóvel antigo pode valer mais do que outro recém-acabado, devido às suas características próprias, como teto mais alto, construção mais sólida, materiais mais nobres usados no acabamento e ambientes mais espaçosos.

Conservação

O segundo fator que interfere na depreciação é o estado de conservação do imóvel. De acordo com o arquiteto Curi, no caso de um

projeto onde houve um rigoroso controle de qualidade em todas as etapas da construção, o peso relativo da conservação será menor; se o projeto for comum, as condições físicas do local vão contar um pouco mais e se o projeto for ruim, pode ser que o estado do imóvel seja o mais importante. É bom lembrar, porém, que em qualquer situação, quanto mais bem-cuidado estiver o imóvel, melhor será a sua cotação no mercado na hora da venda e maior será a segurança e a tranquilidade do seu morador.

Aliados a esses dois fatores existem outros que influenciam no processo de avaliação ou depreciação. A localização, por exemplo. Se os imóveis estiverem em regiões tidas como "deterioradas", devido ao crescimento desordenado da cidade, como é o caso do bairro do Bixiga, parte da Barra Funda e Santa Ifigênia, certamente eles terão seu valor reduzido devido à pouca procura. Porém, o contrário pode acontecer. Uma região distante do centro e pouco povoada pode sofrer um processo de desenvolvimento local, valorizando assim os terrenos e imóveis próximos.

Pesquisas realizadas pelo IAB demonstram que a vida média de um imóvel no país —principalmente casas térreas— fica na média de 30 anos. Para Pedro Curi, essa vida relativamente curta deve-se em parte ao crescimento populacional aliado ao desenvolvimento caótico da cidade, que gera uma necessidade de se construir mais prédios de apartamentos ou comerciais (um exemplo é a demolição de antigos casarões na avenida Paulista) em detrimento de casas. Um conjunto residencial pode ter uma vida mais longa —cerca de 35 a 40 anos— se não houver necessidade de reciclagem ou demolição, para dar lugar a um outro tipo de construção ou uso. (ES)

Como 'esticar' a vida útil da casa

Se, de um lado, grande parte dos fatores que interferem na valorização é ditada por leis do mercado e, portanto, nem sempre é controlável ou previsível, de outro, a manutenção adequada do imóvel usado pode atrasar sua depreciação e aumentar seu valor de mercado.

A pintura periódica do imóvel e os reparos constantes na parte hidráulica e elétrica, por exemplo, esticam sua vida útil. O segredo, nesse caso, é fazer a conservação preventiva, evitando que os problemas se acumulem e comprometam a aparência do lugar.

Segundo o arquiteto Pedro Curi, não dá para dizer que os imóveis antigos duravam mais. "Hoje, pode-se construir edifícios que duram muito tempo, desde que o projeto seja bom, os materiais sejam adequados, a mão-de-obra qualificada, e que haja um controle de qualidade sob todos os aspectos durante o processo de construção. Após esta etapa, os moradores também serão responsáveis pela vida do seu imóvel", reforça.

De acordo com o arquiteto, "é necessário que cada morador ou proprietário tenha consciência de que qualquer investimento no sentido de manutenção do seu imóvel reverterá em benefício próprio".

Critérios

Para Roberto Capuano, presidente do Creci — Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo, "não existe um critério rígido para se calcular o preço de um imóvel usado". Uma referência possível

é o seu custo de reposição, ou seja, quanto vai custar construir um imóvel novo, no mesmo local e com o mesmo padrão. Para calcular esse custo, é preciso conhecer o índice de variação dos custos de construção. Esta, porém, é apenas a parte objetiva da avaliação.

"O mercado de oferta e procura é dinâmico. Quando um tipo de imóvel está em falta e a procura é grande, pode-se pagar por ele um preço mais alto do que realmente vale; quando está sobrando, o preço diminui e não adianta querer vendê-lo por um preço acima do mercado, pois ele encaharia", afirma o presidente do Creci.

Segundo Capuano, a tendência do mercado, hoje, é de se direcionar para imóveis na faixa de Cz\$ 4 milhões, devido aos financiamentos para casa própria que giram em torno de 5 mil OTNs.

"Quando se quer fazer uma boa avaliação é preciso ter 'feeling' para detectar todos os fatores que influenciam ou não na valorização de um imóvel usado", na opinião de Huagih Bacos, presidente da Câmara de Valores Imobiliários do Estado de São Paulo, que há 46 anos avalia os preços dos imóveis usados na capital e que conta com um corretor e um engenheiro ou arquiteto para o trabalho.

A perspectiva para este ano —diz— é de valorização dos imóveis usados, pois 95% da população só tem condições de comprar por financiamento, o que vai gerar uma dinamização no mercado imobiliário.