

## FINANÇAS PESSOAIS

# Por que é tão difícil saber o preço exato dos imóveis?

Pesquisas usam fontes diferentes para medir a variação do metro quadrado, mas apontam para a mesma direção

Hugo Passarelli

Até poucos anos atrás, o Brasil tinha poucas pesquisas estruturadas e com divulgação periódica que apurassem o valor do metro quadrado dos imóveis. As iniciativas que existiam eram localizadas e se limitavam a uma cidade ou região metropolitana.

Hoje, o País conta com ao menos quatro índices de preços de alcance nacional, mas isso não significa que é tarefa descomplicada saber com precisão o preço de um imóvel. Isso acontece porque a informação sobre um empreendimento, qualquer que seja a fonte, acaba sempre tendo algum tipo de viés.

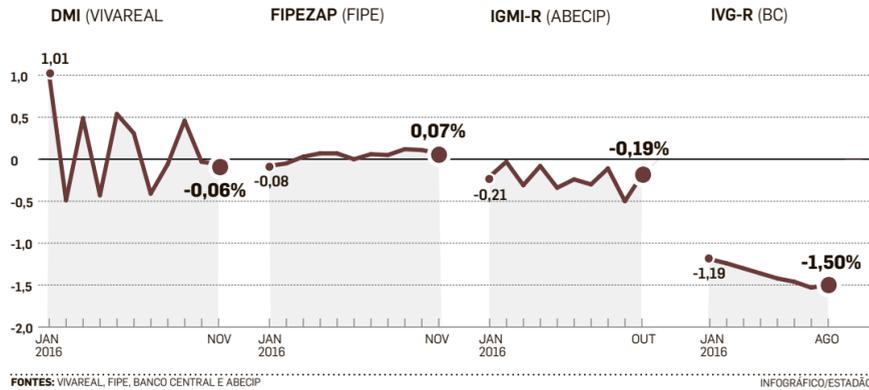
O índice mais antigo em atividade é o FipeZap, divulgado mensalmente desde 2011 e com histórico até 2008 pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o portal de classificados Zap. A pesquisa utiliza os anúncios de unidades novas e usadas para estimar a variação de três pontas importantes: imóveis residenciais, comerciais e de locação.

Por muito tempo a única referência, o FipeZap mostra claramente o boom e paradeiro do mercado imobiliário. Mas, por coletar as ofertas, pode muitas vezes superestimar, porque o valor anunciado costuma ser maior do que o transacionado.

Característica semelhante ocorre com o DMI (Dados do Mercado Imobiliário), do portal imobiliário VivaReal, que também usa o mesmo tipo de informação para construir o seu índice. Não por acaso, FipeZap e DMI oscilam em margens próximas,

### IMÓVEL

● O consumidor pode acompanhar quatro índices de preços imobiliários, o mais recente deles é o Índice Geral do Mercado Imobiliário - Residencial (IGMI-R), divulgado pela Abecip



### PARA ENTENDER

#### A diferença entre SFH e SFI

O financiamento imobiliário pode ser enquadrado em duas categorias: o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). O SFH vale para imóveis com valor de até R\$ 800 mil ou com preço de até R\$ 950 mil

(somente para os Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, além do Distrito Federal). Nesta categoria, os recursos usados pelos bancos para emprestar podem vir da caderneta de poupança (SBPE) ou do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Já o SFI utiliza outras fontes de captação no mercado e, por isso, possui taxas de juros mais caras. A fuga de recursos da

poupança tem sido motivo de preocupação do mercado imobiliário porque já existe um consenso de que os recursos da caderneta não darão conta de financiar o setor. Uma aposta para diversificar o chamado *fundring* é a Letra Imobiliária Garantida (LIG), instrumento mais sofisticado aos moldes do que é usado nos países desenvolvidos.

embora o segundo apresente variações mais bruscas mês a mês. “Cada indicador é uma peça para montar a análise do todo. O importante é perceber a correlação entre eles para entender como está operando o mercado”, afirma Eduardo Zylberstajn, pesquisador e coordenador do índice FipeZap.

No mês passado, a Abecip, associação que reúne as instituições financeiras que financiam a habitação com recursos da poupança, passou a divulgar o Índice Geral do Mercado Imobiliário - Residencial (IGMI-R).

Ao contrário do FipeZap e do

DMI, o IGMI-R usa os laudos de avaliação dos imóveis financiados por bancos. Aqui, a tendência é oposta e uma das consequências é subestimar quanto valem os empreendimentos.

**Oscilações.** O Banco Central também adota metodologia semelhante para construir o Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (IVG-R), que tem série histórica retroagindo a 2001. Em comparação com os demais indicadores, o IVG-R mostra oscilações muito mais intensas mês a mês, sugerindo que os preços

estão retrocedendo a uma velocidade muito maior do que apontam seus pares. O indicador do BC também é divulgado com uma maior defasagem (o dado mais recente é referente ao mês de agosto).

“O IVG-R só divulga o dado consolidado, em âmbito nacional, o que acaba dificultando a análise, pois cada região ou cidade tem as próprias dinâmicas que influem no movimento dos preços. Esses detalhes acabam não sendo capturados”, diz João da Rocha Lima Jr., coordenador do Núcleo de Real Estate da USP.

### Seu Dinheiro



PERGUNTE AO FÁBIO GALLO. ENVIE SUA PERGUNTA. ELAS SERÃO PUBLICADAS ÀS SEGUNDAS SEUDINHEIRO.ESTADO@ESTADAO.COM

## Consórcio é uma forma de poupança forçada

● Tive de fazer uma escritura e agora está em andamento o registro. Primeiro disseram que o valor do registro seria de R\$ 1.500, depois, quando fui dar entrada tive de deixar um cheque de R\$ 1.800, e o valor não ficou definido ainda. O cartório me deu o recibo e constam altos valores cobrados. Os cartórios praticam os mesmos valores ou têm autonomia para praticar os preços? Posso declarar os valores da escritura e registro no IR de 2017?

Tudo que o cartório cobra é regulado em lei e há uma tabela a ser seguida para cada tipo de serviço e por comarca. Você pode acessar o site da Associação de Cartórios de São Paulo onde há diversos esclarecimentos, além de legislação, endereços, serviços on line, inclusive tabelas de custas. No caso de registro de imóveis o custo depende do valor a ser declarado, a tabela vai da letra “A” com valor até R\$ 1.413,00 até a letra “Z 22” para imóveis acima de R\$ 87.135.000,00. Por exemplo a letra “L” é referente a registro de imóveis com valor entre R\$ 211.950,00 até R\$ 235.000,00, sendo o custo total de R\$ 1.774,77. Este valor é dividido entre o Oficial, o Estado de São Paulo, Ipesp, Registro Civil, Tribunal de Justiça de São Paulo, Ministério Público e município. Mas, como eu abordei em coluna anterior, não dá para entender porque tantos repasses. Mais estranho ainda é entender porque ser cobrado pelos serviços cartoriais dependentes do valor a ser escriturado quando o serviço independe do valor. Qual a diferença de custo em registrar R\$ 1,00 ou R\$ 1.000,00? Mas, o que chama a atenção é ser pedido um valor em adiantamento, sem clareza do valor final e, pior, sem esclarecimentos do porquê deste procedimento. Isso não é aceitável. Compete à Corregedoria Geral da Jus-

tiça da Região a fiscalização dos Cartórios. Cada uma das Corregedorias tem ouvidorias que podem ser acessadas. Os valores gastos para escritura e registro do imóvel podem ser declarados acrescidos ao valor de compra de imóvel, justamente para ser considerado quando da venda do imóvel.

● Se o consórcio é uma forma de poupança na qual se paga para poupar além de ficar sujeito a “quebra” do gestor por má fé ou incompetência, o senhor não acha uma burrice ou ingenuidade de quem participa?

O Consórcio é, sim, uma forma forçada de poupança em que você está pagando para isto. Por vezes me espanta as comparações que são feitas entre financiamentos de veículos, por exemplo, com consórcios. Logicamente se você comparar o valor da prestação de um financiamento com o da parcela do consórcio, esta última será menor. Mas isto deixa de lado muita coisa. Primeiro que esta comparação só seria possível entre uma pessoa que tivesse financiado o bem frente a um consorciado que tivesse sido sorteado no primeiro mês. Além disso, boa parte da parcela mensal é destinada a um fundo de reserva. Tente comparar os pagamentos do consórcio com você mesmo aplicando o seu dinheiro. Será fácil comprovar que você terá um valor maior. Obviamente, você somente poderá comprar o bem quando tiver juntado o suficiente, mas no consórcio você depende da sorte. Para quem pode esperar, é melhor aplicar todo mês o valor programado. Há outros fatores a serem considerados no consórcio. No caso de desistência do grupo sempre vai haver perdas, o valor da carta de crédito pode não ser suficiente para o bem se houve reajuste no preço, além de que pode haver “quebra” do gestor. A única vantagem que vejo é para quem não precisa do bem de imediato e não consegue guardar dinheiro de jeito algum.

### Artigo

## Seguro auto popular

Preço deve ser 30% inferior ao tradicional, pois será permitido utilizar no conserto peças usadas certificadas ou não originais; foco são os carros com mais de cinco anos

ANTONIO PENTEADO MENDONÇA



Depois de praticamente um ano derrapando, o seguro auto popular chega ao mercado para ocupar um espaço importante que, atualmente, não é alcançado pelas seguradoras. Grande parte do universo de veículos com mais de cinco anos de idade não é segurada. A razão para isso é a relação custo/benefício dos seguros tradicionais. Como, no caso dos carros mais antigos, eles custam caro em relação à proteção oferecida, o proprietário prefere não contratar seguro,

ainda que sabendo dos riscos embutidos numa decisão desta natureza.

O seguro tradicional de automóveis é um produto pensado para atender a classe média brasileira, contemplando basicamente os veículos zero quilômetro e os veículos mais novos. O que o faz ser um seguro relativamente caro é a obrigação dos reparos serem feitos com peças originais, aquelas gravadas com a marca do fabricante do carro, não sendo permitida a utilização de qualquer outra peça, ainda que fabricada pelo mesmo fornecedor da peça original.

Essa reserva de mercado funcionou bem durante os anos em que os carros eram financiados em até 24 meses, a frota era vendida para as pessoas com maior poder aquisitivo e o setor de seguros focava o mesmo público.

Com o desenvolvimento socioeconômico nacional este quadro foi mudando e, atualmente, no máximo 25% da frota de veículos têm algum tipo de seguro, muito porque não existia nenhum produto pensado para ocupar esse espaço.

O seguro auto popular deveria ter

chegado ao mercado no começo do ano. Como a Susep (Superintendência de Seguros Privados) impôs regras fora da realidade, as seguradoras preferiram não lançar as apólices e retomar as conversas com a autarquia reguladora, visando alcançar um entendimento que permitisse a comercialização deste seguro sem desvirtuar sua finalidade

#### A ideia do seguro auto popular é boa porque abre espaço para dobrar o número de veículos segurados

de e as linhas mestras do produto.

O grande diferencial do seguro auto popular em relação ao seguro tradicional é a possibilidade da utilização de peças usadas certificadas e de peças fabricadas pelo chamado mercado paralelo, quer dizer, sem a marca da montadora, na reparação dos veículos sinistrados. Esta mudança de foco deve permitir que o seguro tenha um preço 30% mais barato do que seu equivalente tradicional.

O seguro auto popular tem uma

série de requisitos necessários para sua contratação e para o sucesso do produto no mercado. O mais importante é se ter claro que não se trata de um seguro para veículos novos. Ao permitir o uso de peças usadas ou não originais no caso de um reparo, o seguro estaria quebrando as condições de garantia do fabricante, o que é fora de propósito quando se pensa que esta garantia, invariavelmente, ultrapassa os três anos de vida do veículo. Não teria sentido o proprietário abrir mão dela em troca de um desconto de 30% no preço do seu seguro.

A redução do preço do seguro auto popular em relação aos seguros tradicionais deve ser de 30%. Tem quem considere pouco, mas algumas verdades só podem ser validadas pelo que acontece no mundo real. É o mercado quem vai dizer se a redução de 30% é suficiente ou não.

Além disso, é importante o interessado verificar as demais condições do seguro auto popular. Nenhum produto custa muito mais barato só porque as estratégias de marketing dizem que deve ser assim. Preço menor quer dizer

menos direitos, mais obrigações ou outras formas de economia que deem suporte para sua redução.

Como as regras aprovadas pela Susep permitem certa flexibilidade e as seguradoras podem desenhar apólices com mais ou menos restrições, que terão reflexo na abrangência das coberturas, nos capitais segurados e no preço, é indispensável que o interessado contrate o seguro assessorado por alguém que possa lhe explicar o que ele está comprando.

A ideia do seguro auto popular é boa porque abre espaço para dobrar o número de veículos segurados. Dando certo, ganha o proprietário do carro, que passa a ter um seguro que ele pode pagar; e ganha a seguradora, que aumenta o seu faturamento. Em outras palavras, ganham todos. E isso é muito positivo.

\* ANTONIO PENTEADO MENDONÇA É SÓCIO DE PENTEADO MENDONÇA E CHAR ADVOCACIA E SECRETÁRIO GERAL DA ACADEMIA PAULISTA DE LETRAS

educar PRA proteger  
CULTURA DO SEGURO  
Um programa Sincorsp e Sindsegsp

PARA SUA INFORMAÇÃO,  
O ESTADÃO TAMBÉM É RÁDIO FM92,9

FAÇA DOWNLOAD DO APP NO SEU SMARTPHONE:

OUÇA TAMBÉM NO SEU COMPUTADOR: [RADIO.ESTADAO.COM.BR](http://RADIO.ESTADAO.COM.BR)

RADIOESTADAO

RÁDIO ESTADÃO FM92,9  
A RÁDIO DE QUEM QUER SABER.