

Ao  
Diário de São Paulo  
A/C Responsável pela coluna OPINIÃO  
[opinioao@diariosp.com.br](mailto:opinioao@diariosp.com.br)

Ref: Matéria de olho no bolso 07/07/2006 – Ano 122 nº 40.675 – Sexta-feira

“CASA PRÓPRIA – Prestação fixa dobra o preço do imóvel”

Na qualidade de professor de Finanças da UMC-Campus Vila Lobos, estou indignado pela colocação errônea no que refere-se ao assunto publicado pelo Sr. Miguel de Oliveira, vice-presidente da Associação Nacional dos Executivos de Finanças Administração e Contabilidade (Anefac). Tratarei esse assunto como um conhecedor de Finanças e não um mero pagador de prestações. Vejam bem são duas coisas totalmente diferentes, que em uma próxima oportunidade dissecaremos o assunto.

<i>Vr. Financiado</i>	100.000,00
<i>Prazo</i>	15 anos
<i>Taxa</i>	10% <sup>aa</sup> +TR
<i>PMT Inicial</i>	1.390,46
<i>PMT Final</i>	759,58
<i>Total Pago</i>	202.894,03
<i>Variação %</i>	102,89% <sup>ap</sup>

**Quadro (A)** Sistema SAC

<i>Vr. Financiado</i>	100.000,00
<i>Prazo</i>	15 anos
<i>Taxa</i>	18,00% <sup>aa</sup>
<i>PMT Inicial</i>	1.516,38
<i>PMT Final</i>	1.516,38
<i>Total Pago</i>	272.948,40
<i>Variação %</i>	172,95% <sup>ap</sup>

**Quadro (B)** Sistema Parcelas Fixa (PRICE)

- No respectivo quadro A o autor da matéria simplesmente acumulou ou somou todas as prestações, Valor total das prestações pagas **R\$ 202.894,03**. A variação do valor pago comparando com o valor financiado:

$$\frac{202.894,03}{100.000,00} = 2,0289 - 1 * 100 = 102,89\% \text{ no período de 15 anos, trazendo esta taxa ao mês equivalente, chegamos a } 0,39\% \text{ am (Conceito totalmente errado)}$$

- No respectivo quadro B o autor da matéria simplesmente fez a somatória de todas as prestações. Valor total das prestações pagas **R\$ 272.948,40**

$$\frac{272.948,40}{100.000,00} = 2,72948 - 1 * 100 = 172,94\% \text{ no período de 15 anos, trazendo esta taxa ao mês equivalente, chegamos a } 0,559\% \text{ am (Conceito totalmente errado)}$$

Estou indignado com os cálculos do Vice-Presidente da Associação Nacional dos Executivos de Finanças, Administração e Contabilidade (Anafac) Sr. Miguel de Oliveira , uma vez que o mesmo feriu os princípios básicos da Matemática Financeira.

“GRANDEZAS MONETÁRIA SÓ PODEM SER SOMADA OU COMPARADAS QUANDO ESTIVEREM SITUADAS EM UMA MESMA DATA, OU APÓS TEREM SIDO CORRETAMENTE CONVERTIDAS PARA UMA MESMA DATA”

O erro desse raciocínio colocado na matéria pelo Sr. Miguel está no fato de não ter sentido somar valores monetários que estejam em datas diferentes.

O valor da 1ª prestação não pode ser igual a última prestação existem o valor no dinheiro no tempo.

Conclusão:

Todos os sistemas de amortização são equivalentes , portando do ponto de vista Financista não devemos somar os valores com períodos diferentes e sim equaliza-los no mesmo período a uma determinada taxa.

Paulo Roberto Silva dos Santos  
Economista-Professor  
[paulosilva@umc.br](mailto:paulosilva@umc.br)