

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

VINICIUS AUGUSTO MUELLER

PLANEJAMENTO FINANCEIRO EM BUSCA DA CASA PRÓPRIA

CURITIBA

2015

VINICIUS AUGUSTO MUELLER

PLANEJAMENTO FINANCEIRO EM BUSCA DA CASA PRÓPRIA

Monografia apresentada a pós-graduação em Contabilidade e Finanças da Universidade Federal do Paraná para obtenção do título de especialista.

Orientadora: Prof^a. Dra. Márcia Bortolocci

CURITIBA

2015

RESUMO

Esta monografia consiste em demonstrar os modos de aquisição da casa própria. Em um primeiro momento este trabalho descreve a situação econômica brasileira nas últimas décadas, e descreve o mercado imobiliário no Brasil. Seguindo das contextualizações iniciais, aborda a questão do planejamento financeiro, no qual este demonstra a importância de poupar em busca da casa própria. O planejamento financeiro aborda desde a economia de gastos até a sua destinação para um ganho de capital maior por meio de diferentes meios. Caso as economias sejam insuficientes para a compra da casa própria, é possível recorrer a empréstimos financeiros. As variáveis no processo e as principais opções de financiamentos disponíveis foram examinadas e foi realizado um estudo comparativo entre o aluguel e financiamento. A metodologia utilizada para o estudo foi *Survey*, em que foi aplicado um questionário a turma de Pós-Graduação de Contabilidade e Finanças da Universidade Federal do Paraná. Associando a pesquisa de comportamento com os temas explicitados foi possível analisar quais os fatores que influenciam no momento da aquisição da casa própria.

Palavras-chave: planejamento financeiro pessoal, investimento, financiamentos, aluguel, consórcio, casa própria.

SUMMARY

This monograph consist in demonstrate some ways of acquisition of own house In the first moment describe the Brazilian economic situation in the last few decades, also describe the Brazilian real estate market. Followed by the initial contexts, it addresses the financial planning, which demonstrates the importance of savings in search the buying of a home. The finance planning addresses since saving expenses until allocating them in a greater capital gain in different ways. In case of savings are insufficient to purchase a house, it's possible to resort to financial loans. There are lot of ways to get loans, and the main financing options were examined and was done a comparative study between rent and financing.

The methodology used for the study was the Survey, which a questionnaire was applied to the Postgraduate Course in Accounting and Finance at the Federal University of Parana. Associating the behaviour research with themes explained, it was possible to analyse which factors influence the moment of acquisition of home ownership.

Keywords: personal financial planning, investment, financing, rent, consortium, own house.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Preço médio do metro quadrado dos imóveis no Brasil.....	24
Tabela 2 - Principais características dos papéis públicos em poder do mercado.....	31
Tabela 3 - Tabela Regressiva de Imposto de Renda.....	32
Tabela 4 - Tabela Características dos Títulos do Tesouro Direto.....	34
Tabela 5 - COMPARATIVO: SAC X SACRE X PRICE.....	46
Tabela 6 – Preço dos Imóveis.....	50
Tabela 7 – Preços Médios.....	51

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Variação Mensal do IPCA (Antes do Plano Real).....	14
Gráfico 2 - Variação Mensal do IGP-M (Depois do Plano Real).....	14
Gráfico 3 - Evolução da Taxa Básica de Juros – Selic.....	17
Gráfico 4 - Unidade Habitacionais Financiadas pelo SFH, 1964-2005.....	19
Gráfico 5 – Total do Valor da Prestação.....	45
Gráfico 6 – Total Acumulado.....	46
Gráfico 7 - Comparação entre o custo do aluguel x preço médio dos imóveis.....	48
Gráfico 8- Idade.....	55
Gráfico 9 – Valor da Renda mensal.....	56
Gráfico 10 – Planejamento Financeiro.....	56
Gráfico 11 – Gastos Mensais.....	57
Gráfico 12 – Intenção de adquirir casa própria.....	57
Gráfico 13 – Intenção de fazer um consórcio de imóvel.....	58

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
1.1 PROBLEMA DE PESQUISA.....	9
1.2. OBJETIVO GERAL.....	10
1.2.1 Objetivos Específicos.....	10
1.3 JUSTIFICATIVA	11
1.4. ESTRUTURA DO TRABALHO.....	12
2. REFERENCIAL TEÓRICO	13
2.1 Situação Econômica do Brasil	13
2.2 O Mercado Imobiliário Brasileiro	18
2.3 Planejamento Financeiro	25
2.4 Imóvel	26
2.5 A importância de poupar.....	27
2.6 Tipos de Investimentos para as Pessoas Físicas.....	28
2.6.1. Cadernetas de Poupança.	28
2.6.2. CDB	29
2.6.3. Títulos Públicos.....	30
2.6.4 Ações.....	34
2.6.5 Fundos de Investimento	35
2.7 Tipos de compra da casa própria.....	37
2.7.1 Compra à vista	38
2.7.2 Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)	38
2.7.3. Compra do Imóvel na Planta	39
2.7.4. Consórcio.....	40
2.7.5. Financiamento Imobiliário	42
2.8. Aluguel de Imóvel	47
2.8.1 Comparação do aluguel com o financiamento.....	49

3. METODOLOGIA.....	53
3.1 Objetivos	53
3.2 Procedimentos	53
3.3 Abordagem do problema	54
3.4 Procedimentos Metodológicos.....	54
4. ESTUDO DE CASO E ANÁLISE DOS DADOS.....	55
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	59
6. REFERÊNCIAS.....	61
7. APÊNDICES	65
Apêndice 1 – Questionário Aplicado	65
Apêndice 2 – Resultados da Pesquisa	66
Apêndice 4 - Comparativo.....	85
8. ANEXOS.....	94

1. INTRODUÇÃO

Quando se trata de finanças pessoais o planejamento estratégico financeiro fundamental para alcançar objetivo traçado, pois evidencia os ganhos e gastos pessoais e estabelece o modo pelo qual os objetivos possam ser alcançados. Segundo o Instituto Brasileiro de Certificação de Profissionais Financeiros “Planejamento financeiro é o processo de formulação de estratégias para auxiliar clientes a gerenciar seus assuntos financeiros para atingir seus objetivos de vida”.

O planejamento financeiro é desenvolvido através de projeções futuras, como uma estimativa mais próxima da posição econômico-financeira esperada. Um dos objetivos mais almejados pelos brasileiros é a conquista da casa própria e um meio de conseguir se planejar e finalmente realizar esse sonho seria formular um planejamento financeiro, o qual é um instrumento facilitador a médio e longo prazo. Para realizar esse plano financeiro muitas vezes é preciso sacrificar-se de bens, para alcançar o objetivo proposto. Segundo Cherry (1997,p.35) o uso eficiente de um plano financeiro é

Estreitamente associado com a aquisição eficiente de fundos e seu uso adequado está o planejamento da função financeira. O planejamento financeiro ajuda a garantir a disponibilidade de fundos suficientes quando necessários, informa com antecedência as necessidades de fundos de maneira que as negociações sejam eficientes e aumentem as possibilidades de rendimento.

A compra da casa própria exige uma quantia relevante de dinheiro para sua aquisição, sendo o financiamento uma das maneiras de adquiri-la, contudo a falta de um planejamento pode levar a inadimplência dos financiamentos habitacionais. O planejamento financeiro visa mensurar esses riscos, para não ocorrer a inadimplência, evitando surpresas não desejáveis, tendo em vista planos secundários, conforme menciona ROXO (1985, p.71),

O objetivo precípua perseguido numa projeção financeira não é acertar com precisão o valor futuro da variável projetada; antes, o verdadeiro propósito dos instrumentos de análise prospectiva é fornecer elementos válidos de convicção para a tomada de decisão, no momento em que se tem que decidir.

Nos últimos anos, o custo de aquisição no mercado imobiliário sofreu uma alta significativa em seu preço, dificultando o "sonho da casa própria" de muitas

pessoas. Em Curitiba, por exemplo, o preço do metro quadrado ficou 24,3% mais caro em um ano, de acordo com o Índice FipeZap (2014), que acompanha mensalmente o preço dos apartamentos em 16 cidades do Brasil. Quem for comprar um apartamento pagará, em média, R\$ 5.049 pelo metro quadrado, ainda abaixo da média nacional, de R\$ 7.494 .

Esse aumento refletiu no “bolso” do brasileiro, que passou a ser mais cauteloso na avaliação da decisão de comprar uma casa, assumindo uma dívida em longo prazo, ou a possibilidade de pagar aluguel.

Desse modo, o presente trabalho objetiva identificar e mensurar a relação dos ganhos e gastos de pós-graduandos do curso de contabilidade e finanças entre 20 a 40 anos a procura da economia financeira com o objetivo da compra da casa própria. Além de trazer informações sobre os modos de financiamento, vantagens e desvantagens do financiamento comparado ao aluguel e de demonstrar meios de poupar ao longo da vida.

1.1 PROBLEMA DE PESQUISA

O Banco Central do Brasil é o órgão regulador e supervisor do Sistema Financeiro Nacional e nas últimas décadas, graças às políticas adotadas e à atuação do Banco Central, o Brasil conseguiu reduzir a inflação alarmante dos anos 80 e 90.

Apesar do controle da inflação e da atual estabilidade econômica, nos últimos anos, a inflação está crescendo a cada período, preocupando muitos dos brasileiros. Segundo dados do IBGE de abril de 2015, a inflação (IPCA) está na quarta alta seguida elevando para 8,17% o acumulado nos últimos doze meses, o que preocupa os investidores e esfria o consumo do povo brasileiro.

Em se tratando de mercado imobiliário, a bolha imobiliária brasileira deixou o campo da percepção e é uma realidade, de acordo com um número cada vez maior de economistas. A partir de 2009, o custo de aquisição de um apartamento subiu em média 70%, contra uma inflação de 32% no período segundo Robert Shiller, prêmio Nobel de Economia em 2013 e conhecido por ter previsto o estouro da bolha do mercado imobiliário dos Estados Unidos, analisou o comportamento dos preços de imóveis no Brasil e afirmou que se trata de uma bolha.

Para o professor da Fundação Getúlio Vargas Pedro Seixas Correa (2015) destaca que não se trata de uma bolha imobiliária, “O que há é uma redução de negócios realizados, mas não uma queda de preços brusca, o que seria reflexo de uma bolha. Experimentamos hoje um ajuste de estoques, porque esses imóveis são considerados despesas para as construtoras e incubadoras, mas é uma questão momentânea”.

Portanto o Brasil encontra-se num cenário de inflação e insegurança econômica e para que se possa alcançar os sonhos de consumo dos jovens, estes devem iniciar um planejamento financeiro no início de sua carreira, desse modo o planejamento das finanças pessoais dos jovens deve ser feito em longo prazo.

Este trabalho visa identificar a relação dos ganhos e gastos de pós-graduandos do curso de contabilidade e finanças entre 20 a 40 anos a procura da economia financeira e, assim, analisar modos de poupar/investir para adquirir a casa própria. Dessa forma, foi formulada a seguinte pergunta direcionadora do estudo: Quais os fatores que podem influenciar na busca da casa própria?

1.2. OBJETIVO GERAL

O tema visado busca identificar e mensurar a relação dos ganhos e gastos de pós-graduandos do curso de contabilidade e finanças entre 20 a 40 anos a procura da economia financeira com o objetivo da compra da casa própria.

1.2.1 Objetivos Específicos

- Verificar o planejamento da compra da casa própria
- Evidenciar modos de poupar/investir para adquirir a casa própria
- Descrever a opção de utilizar o FGTS para a compra da casa própria
- Comparar a opção de gasto com aluguel comparado ao pagamento de um financiamento.

1.3 JUSTIFICATIVA

A abordagem do tema se justifica pela dificuldade da economia do país, o qual está sofrendo com o retrocesso da economia nos últimos anos, sendo mais difícil de reservar capital para a compra da casa, cujo bem de suma importância para as pessoas.

Para realizar este trabalho foi escolhida a faixa etária de jovens entre 20 a 40 anos para a análise de planejamento financeiro. Visto que a maioria dos jovens ainda está no começo da carreira, estes devem ter conhecimento das maneiras de economizar para que no futuro possam adquirir sua casa própria, à vista ou analisar as melhores formas de financiamento.

Entrar no mercado imobiliário, para muitos, é uma decisão financeira difícil, pois requer um grande compromisso, e para investidores, é um potencial de lucro. A compra do imóvel pode ser feita de várias formas, como por exemplo, financiamentos, consórcios imobiliários, utilização do fundo de garantia por tempo de serviço (FGTS), como parte do pagamento.

Do ponto de vista do mercado financeiro, quanto maior a entrada menor o valor financiado, e conseqüentemente menor o tamanho dos juros e da dívida. Para conseguir um imóvel é preciso poupar dinheiro desde cedo e com certa regularidade, sacrificando de algumas coisas, visto que grande maioria dos imóveis em Curitiba ultrapassa os cem salários mínimos.

Nesse cenário o presente trabalho visa esclarecer os modos de aquisição do imóvel próprio além de demonstrar planejamentos para poupar dinheiro ao longo da carreira para que chegada a hora da compra do imóvel o capital restante seja com o menor valor e que a pessoa tenha informações suficientes para tomar a decisão com cautela.

1.4. ESTRUTURA DO TRABALHO

A estrutura desta monografia é composta por exatamente cinco capítulos, mais apêndices, referencial teórico e anexo.

O primeiro capítulo contém a introdução, que detém a característica de contextualizar sobre o assunto abordado. Após a introdução, contém a explanação dos problemas enfrentados pelo tema proposto, ou seja, as dificuldades do assunto, logo se explicam os objetivos dessa monografia, seguido de sua justificativa de importância.

O segundo capítulo explica o referencial teórico do assunto, que tem por objetivo enfatizar aspectos importantes sobre o planejamento da aquisição da casa própria, englobando os objetivos específicos como: verificar o planejamento da compra da casa própria; evidenciar modos de poupar/investir para adquirir a casa própria; descrever a opção de utilizar o FGTS para a compra da casa própria e comparar a opção de gasto com aluguel comparado ao pagamento de um financiamento.

Os métodos da monografia aparecem no terceiro capítulo, seguido de aplicação do caso prático com as devidas conclusões.

O quinto capítulo contém as considerações finais sobre o planejamento financeiro em busca da casa própria, seguido de referencial teórico, apêndices e anexos, que estes possuem cálculos para a resolução do problema.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

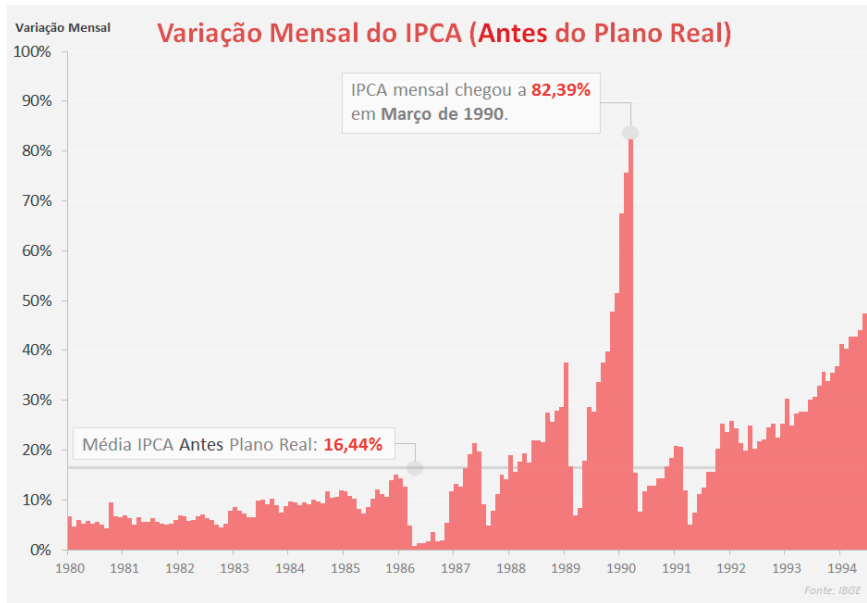
2.1 Situação Econômica do Brasil

De acordo com a EIU (Economist Intelligence Unit, 2015), o Brasil é a atual sétima economia mundial e está passando por um período conturbado após o descobrimento de corrupções em sua maior empresa pública, a Petrobras, e em sua recente eleição para presidência, onde foi mantida a atual presidente Dilma Rouseff. A previsão da EIU é de que o país perca o seu posto de sétima maior economia para a Índia ainda no ano de 2015, ao final do ano o Brasil deverá somar o PIB U\$2,12 trilhões em termos nominais, e já o país asiático deve terminar o ano com U\$2,48 trilhões.

O PIB do Brasil não vem sofrendo somente neste começo de ano de 2015, desde 2011 expandiu modestos 2%, cerca de metade da taxa média que era projetada para o país em meados da década passada. Outro grave problema que o Brasil vem enfrentando é a inflação, as altas nos preços de consumo vêm preocupando os brasileiros, causando desconforto na economia e gerando pessimismo quanto ao futuro do país, a alta no preço de itens de consumo em geral e nos preços de combustíveis e no preço da energia elétrica estão onerando drasticamente o “bolso dos brasileiros” fazendo com que a população corte gastos.

Segundo o INPC/IBGE, no ano de 2006 a inflação brasileira fechou o ano em 2,81% acumulada nos últimos doze meses, sendo que nos anos seguintes manteve-se no patamar de 4% a 6,5% dentro da sua meta fiscal, entretanto, mesmo estando dentro da sua meta ficou muito próximo do seu teto máximo, que é de 6,5%. Em janeiro de 2015 esse teto foi ultrapassado, ficando em 7,12% no acumulado dos últimos doze meses, e a vertente está em crescimento chegando a março ao patamar de 8,416 no acumulado de doze meses, o que gera para os brasileiros aflição e temor de poder a vivenciar os tempos de inflação descontrolada como antes do plano real, na década de 90.

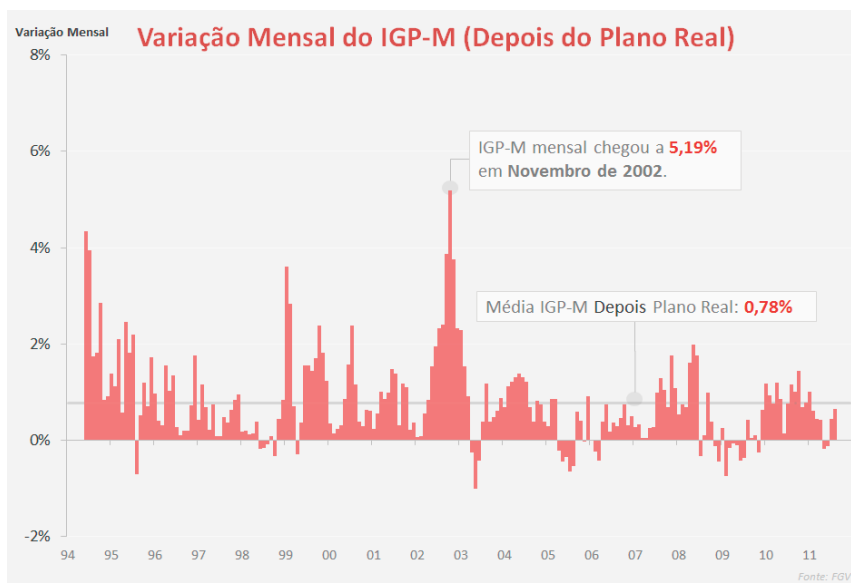
Gráfico 1 – Variação Mensal do IPCA (Antes do Plano Real)



FONTE: FGV (2011) <http://hcinvestimentos.com/2011/02/21/ipca-igpm-inflacao-historica/>

A taxa da inflação no Brasil era altíssima, a inflação fazia com que os brasileiros não soubessem os verdadeiros preços dos produtos, chegaram aos impressionantes 2.477% em 1993 segundo dados do IBGE, a inflação devastava as finanças de milhões de brasileiros, corroía os lucros das empresas e impelia o país para o vício da correção monetária.

Gráfico 2 – Variação Mensal do IGP-M (Depois do Plano Real)



FONTE: FGV (2011) <http://hcinvestimentos.com/2011/02/21/ipca-igpm-inflacao-historica/>

Ao longo de 20 anos do Plano Real, a inflação acumulada desde 01/04/1994 até 01/02/2014, medida pelo IPCA, foi de 347,51%. Assim, um produto que custava ao equivalente a R\$1,00 em 1994 hoje é equivalente a R\$ 4,47. O matemático José Dutra Vieira Sobrinho afirma que, em decorrência desse fato, a cédula de R\$100,00 perdeu 77,65% do seu poder de compra desde o dia em que passou a circular no país. Com isso, o poder de compra da moeda de R\$ 100,00 é hoje de apenas R\$22,35, o matemático ainda afirma que o real foi reduzido a quase um quinto do valor no decorrer desses vinte anos, mas ainda é uma vitória porque se passaram vinte anos e a moeda ainda mantém certo poder aquisitivo, visto que a inflação chegava a 5.000% ao ano conclui.

O professor de economia do Insper Otto Nogami (2014) afirma,

a inflação é um termômetro que mede a diferença entre o desejo de consumir e a capacidade de produzir. A inflação é um problema crônico brasileiro, no qual o Brasil não consegue produzir o suficiente para atender à demanda reprimida, ou seja, àqueles que querem consumir e pagam por isso. Existe também um incentivo inconveniente e imprudente por parte do governo de estimular compras sendo que não há produção necessária para atender o consumo.

Outra medida que estimulou a inflação foi a queda abrupta da taxa de juros até 2012. A oferta de crédito fez com que as pessoas se sentissem mais “ricas”, o povo brasileiro partiu para o consumo desenfreado, se endividou, tornando-se inadimplente.

Segundo a Serasa Experian, a inadimplência das empresas no Brasil cresceu 13,5% em janeiro de 2014, e teve a maior alta mensal desde 2009. Na comparação com o mesmo período do ano de 2014, o índice subiu 5,1%.

Economistas da Serasa afirmaram que a queda do ritmo da atividade econômica no início de ano de 2015, elevação de custos para as empresas (aumento nos preços de combustíveis, energia e custos da produção, etc.) e a continuidade dos aumentos nas taxas de juros afetaram negativamente o caixa das empresas, elevando o índice de inadimplência.

O crescimento econômico anêmico, perspectiva de deterioração do mercado de trabalho, menor aumento da renda, endividamento das famílias ainda em níveis elevados e efeitos do ciclo recente de elevação da taxa Selic devem colaborar para a piora da qualidade dos ativos dos bancos.

Já existem sinais tênues de aumento de inadimplência, por isso é que se espera uma alta gradual dos atrasos diz José Faria, economista chefe do Deutsche Bank. Os bancos estão mais cautelosos no ano de 2015, alguns demoram mais para liberarem empréstimos, exigindo um número maior de documentos e comprovações de capacidade de pagamento afirmam executivos do banco Itaú.

O Brasil segue tentando controlar a inflação, um modo de controlar a inflação é controlar o percentual da taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia) que, segundo o Banco Central do Brasil, “é um sistema informatizado que se destina à custódia de títulos escriturais de emissão do Tesouro Nacional, bem como ao registro e à liquidação de operações com esses títulos”.

A taxa Selic é também conhecida como taxa básica de juros da economia brasileira, a qual é definida pelo Copom (Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil). A taxa é utilizada nos empréstimos feitos entre os bancos e também nas aplicações feitas por estas instituições bancárias em títulos públicos federais.

No Brasil a taxa Selic serve para definir o piso dos juros no país. Também é usada como referência de juros para empréstimos e financiamentos. Vale ressaltar que a Taxa Selic não é a utilizada para empréstimos e financiamentos na ponta final (pessoas físicas e empresas). Os bancos tomam dinheiro emprestado pela Taxa Selic, porém ao emprestar para seus clientes a taxa de juros bancários é muito maior. Isto ocorre, pois os bancos embutem seu lucro, custos operacionais e riscos de não obter de volta o valor emprestado.

A taxa é um importante instrumento usado pelo Banco Central para controlar a inflação. Quando está alta, ela favorece a queda da inflação, pois desestimula o consumo, já que os juros cobrados nos financiamentos, empréstimos e cartões de crédito ficam mais altos. Por outro lado, quando está baixa, ela favorece o consumo, pois tomar dinheiro emprestado ou fazer financiamentos fica mais barato, já que os juros cobrados nestas operações ficam menores.

O Banco Central elevou a taxa Selic nesta última reunião (29/04/2015) do Copom para 13,25% na tentativa de combater a inflação no país, no entanto admite que não esteja sendo suficiente. No documento do Banco Central afirma que a inflação tende a permanecer elevada em 2015 e ainda o Banco Central admitiu que a taxa deve ultrapassar o teto de 6,5% ao ano. Isso reflete em grande parte, os

efeitos dos realinhamentos dos preços domésticos em relação aos internacionais e o realinhamento dos preços administrados (controle de água e luz) em relação aos livres.

Gráfico 3 – Evolução da Taxa básica de juros - Selic



FONTE: BANCO CENTRAL DO BRASIL, (2015) disponível no site www.g1.globo.com.

Em março, a inflação oficial ficou em 1,32%, depois de atingir 1,22% em fevereiro, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A taxa é a maior desde fevereiro de 2003, quando atingiu 1,57%, e a mais elevada desde 1995, considerando apenas o mês de março. Para este ano, o mercado prevê um IPCA de 8,25% ao ano, o maior patamar desde 2003.

Do lado da atividade econômica, analistas não descartam a possibilidade de o país entrar novamente em recessão, a exemplo do registrado no ano passado. A chamada recessão técnica se caracteriza por dois trimestres seguidos de contração do Produto Interno Bruto (PIB). A expectativa da maior parte do mercado financeiro, segundo pesquisa feita na semana passada pelo BC com mais de 100 analistas de bancos, é que a economia brasileira tenha retração de 1,1% em 2015 – a maior em 25 anos.

2.2 O Mercado Imobiliário Brasileiro

A Fundação Getúlio Vargas (2007, p. 3) afirma que “O crédito imobiliário é uma peça central no processo de desenvolvimento econômico. Financiar imóveis é apoiar a construção do patrimônio de uma nação”.

O Brasil teve um grande crescimento nas primeiras décadas do século 20, o que foi refletido no aumento das cidades. Este crescimento ocorreu de maneira pouco organizada, principalmente quanto a alocação da população e criação da infra-estrutura urbana necessária. A solução para o rápido crescimento demográfico nas cidades foi a “habitação coletiva”.

A construção imobiliária brasileira foi de responsabilidade privada durante todo o período anterior à década de 1930. Com a intensificação do processo de industrialização e urbanização, o Estado brasileiro passou a intervir diretamente nas construções dos conjuntos habitacionais.

Até a metade da década de 60, o Brasil não possuía nenhum mecanismo de crédito habitacional capaz de articular a oferta e a demanda de recursos necessários para a realização de investimentos habitacionais. Desse modo, o crédito era obtido de maneira individual e o comprador não tinha nenhuma garantia no processo de compra e venda do seu imóvel. Já em dezembro de 1964 foi promulgada a lei 4.591 que abordou as questões de regulação de compra e venda de imóveis, no qual proporcionava transparência e estabilidade na compra de empreendimentos.

Visto a necessidade de maiores investimentos habitacionais, foi criado, na lei 4.380 de 1964, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH). No contexto das reformas bancárias e do mercado de capitais, esse foi o principal instrumento de captação de recursos para a habitação e permanece até os dias de hoje como o pilar do crédito imobiliário.

O SFH proporcionou grandes inovações no sistema financeiro de habitação, das quais podemos citar: a correção monetária dos ativos e passivos, a qual garantia a rentabilidade real das aplicações dos poupadores; a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), que se tornou o órgão central, orientando e disciplinando o sistema no País.

A concepção desse sistema baseava-se na concessão de crédito habitacional com fontes próprias de recursos. A captação de recursos dava a partir de dois

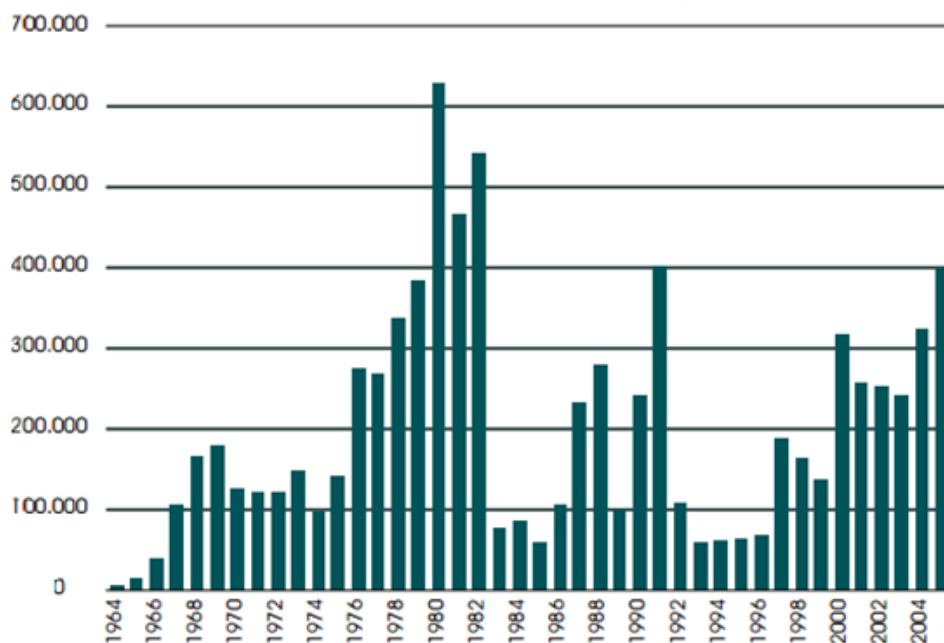
instrumentos: as cadernetas de poupança e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). As cadernetas por sua vez foram criadas com o objetivo de captar a poupança voluntária das famílias e contribuíram de forma decisiva para a disseminação do hábito de poupar na sociedade. O FGTS foi o instrumento de poupança compulsória do sistema. Criado com o objetivo de substituir o estatuto da estabilidade no emprego, o FGTS é um fundo de indenizações trabalhistas cuja arrecadação foi destinada à concessão de crédito à habitação e ao financiamento do saneamento básico e infra-estrutura urbana.

O prazo de financiamento de imóveis poderia chegar a 30 anos, prazo de validade de uma hipoteca, constituindo um grande avanço em relação ao arranjo anterior. As cadernetas de poupança, o FGTS e os serviços de intermediação financeira eram remunerados pelos juros auferidos nos financiamentos. Tanto os saldos devedores quanto as prestações, eram corrigidos por um indexador do sistema.

Esse sistema, avançado para as condições econômicas e financeiras da época, gerou impressionante volume de fundos para o financiamento habitacional. Em poucos anos de operação, o número de unidades habitacionais financiadas passou de 8 mil por ano, em 1964, para 627 mil, em 1980.

Gráfico 4 – Unidades Habitacionais Financiadas pelo SFH

Unidades habitacionais financiadas pelo SFH, 1964-2005



Fonte: BNH – Caixa Econômica Federal e Banco Central do Brasil.

O Sistema de Financiamento Habitacional tornou-se popular para a classe média do país, mas não obteve sucesso em destinar recursos à população de baixa renda, pelas próprias limitações de renda dessa parcela da sociedade, em que devido a sua renda não conseguiam demonstrar as garantias necessárias para realizar o financiamento. Néri e Carvalho (1999) destacam que o elevado valor do imóvel, em contraste com o prazo máximo do término do contrato, comprometiam excessivamente o orçamento mensal das famílias de baixa renda, o que inviabiliza a demanda dessas pessoas por investimentos habitacionais adequados. Outro ponto da ineficiência do sistema de financiamento habitacional foi a escassez de poupança doméstica e a instabilidade econômica, que também contribuem na explicação das deficiências

Com a crise econômica que seguiu durante o período entre 1980 e 1990, a dificuldade salarial, a queda do poder aquisitivo, a elevação das taxas de juros e a inflação ocasionaram a elevada inadimplência no SFH. O saldo tem uma estimativa de R\$ 100 bilhões em valores de outubro de 2006 segundo a Caixa Econômica Federal.

No início de 1986, o Plano Cruzado incluiu as cadernetas de poupança, o FGTS e as prestações dos financiamentos habitacionais no congelamento de preços. As prestações foram corrigidas segundo o valor real médio dos últimos meses, sendo o número de meses fixado de acordo com o prazo de reajuste de cada contrato. Mesmo voltando a ter correção trimestral e sendo o único ativo financeiro com prazo de correção inferior a um ano, as cadernetas de poupança registraram captação negativa no período, ainda em 1986 devido a esse cenário negativo foi suprimido o BNH.

Marques (2007) afirma que

os problemas acumulados ao longo do período em que o BNH existiu traumatizaram os adquirentes de imóveis que não conseguiam pagar suas dívidas, já que os contratos da época previam renegociação da dívida caso houvesse resíduos ao final do período de amortização. Ora, como a inflação era galopante e os contratos eram de longo prazo, as parcelas mensais não cobriam em alguns casos sequer as amortizações e em outros a amortização era negativa, o que significa dizer: se pagava a parcela e a dívida aumentava. Tudo isto traumatizou o mercado como um todo, principalmente os compradores.

Sistema financeiro habitacional passou por uma profunda reestruturação com a extinção do BNH. Suas funções foram redistribuídas entre vários órgãos do governo. O Banco Central do Brasil (Bacen) ficou com as tarefas de fiscalizar as instituições financeiras que integravam o SFH e de elaborar normas pertinentes aos depósitos de poupança. À Caixa Econômica Federal (CEF) coube a administração do passivo, do ativo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis do BNH, bem como a gestão do FGTS. Na tentativa de contornar a crise, foi criado em 1997, pela lei nº 9.514, como complemento ao Sistema Financeiro da Habitação, o Sistema de Financiamento Imobiliário que tem como principais fundamentos a securitização dos créditos imobiliários e a maior segurança jurídica dos contratos. Em seus nove anos de existência, o maior êxito do SFI está associado ao financiamento de edificações comerciais.

O mercado imobiliário brasileiro visando contornar os entraves de financiamentos modificou e teve alguns aperfeiçoamentos, já que tinha inviabilidade de financiamentos diretos a longo prazo. Para buscar novas fontes de captação de recursos financeiros foram criadas novas linhas de crédito na rede pública e provada, através de agenciamento financeiro, construtoras e políticas de governo para facilitar a aquisição do imóvel.

Desde então o ambiente jurídico começou a obter ajustes, foi promulgado a lei 10.931, que além de dispor sobre o patrimônio de afetação, trouxe outras mudanças importantes como a inclusão da alienação fiduciária no novo Código Civil, o que veio reforçar esse instrumento. A lei 10.931 (BRASIL, 2004) instituiu regras com a intenção de instigar e dar mais segurança ao mercado. Temos como exemplo a alienação fiduciária de bens imóveis, que é o negócio jurídico pelo qual o devedor (ou fiduciante), com o objetivo de garantia, contrata a transferência ao credor (fiduciário) da propriedade resolúvel de coisa imóvel, ou seja, é comum que a propriedade definitiva, atestada pela escritura, seja transmitida posteriormente a liquidação da dívida. Dessa forma, o comprador fica impedido de negociar o bem antes da quitação da dívida, mas pode usufruir dele (JUSBRASIL, 2012).

Para o mercado imobiliário, a Lei 10931 (BRASIL, 2004) foi um marco para a retomada dos financiamentos bancários, pois assim criou-se um clima jurídico compensado, estabelecendo aos agentes financeiros, construtores e compradores a segurança jurídica que o mercado imobiliário necessitava. Nesse processo houve a

concepção do patrimônio de afetação que separa a escrituração contábil de um empreendimento imobiliário dos outros interesses comerciais da empresa.

Segundo Marques (2007),

para completar as boas novas, os contratos de financiamento com bancos hoje são totalmente diferentes do passado, já que todas as regras são claras, entre elas, a de que não há resíduos ao final do período de amortização, e em algumas modalidades o cliente pode optar até por um contrato com prestações predefinidas em 20 anos, o que é um sinal da vitalidade da nossa economia.

Segundo SECOVI-SP (2010), após a instituição do Banco Nacional de Habitação e após 20 anos de estagnação, o mercado imobiliário sentiu o fortalecimento da moeda, equilíbrio das contas públicas, baixo risco fiscal, cenário que permitiu a retomada do crédito imobiliário.

Desde 2008 os preços dos imóveis tiveram uma crescente valorização. Os lançamentos imobiliários cresceram muito nos últimos seis anos e neste mesmo período a procura por imóveis também aumentou significativamente. Entretanto, a alta valorização dos imóveis promoveu uma queda nas vendas no ano de 2014. Assim cresceu a instabilidade do mercado imobiliário acreditando que uma possível bolha imobiliária brasileira estaria prestes a estourar.

O professor da FGV Pedro Seixas Correia (2015) afirma que não se trata de uma bolha imobiliária brasileira a ponto de se estourar:

O que há é uma redução de negócios realizados, mas não uma queda de preços brusca, o que seria reflexo de uma bolha. Experimentamos hoje um ajuste de estoques, porque esses imóveis são considerados despesas para as construtoras e incubadoras, mas é uma questão momentânea.

Na percepção de Celso Amaral (2015), diretor corporativo do Geimovel, a bolha ainda não ocorreu, mas sim uma expectativa aquém da demanda, porém ainda não chegou a sair do controle. O diretor afirma que pelo fato de que muitos empreendimentos que foram negociados anos atrás, quando a economia brasileira estava no seu auge, estarem sendo entregues aos compradores em 2014 haverá um forte ajuste no mercado, visto que o salário da população não acompanhou o aumento dos custos de construção.

As construtoras de todo o país estão literalmente liquidando os seus estoques. Está é uma estratégia para tentar alavancar as vendas no último trimestre

de 2014. Se pretender comprar um imóvel este é o momento de pesquisar e pechinchar, principalmente se você tiver em mãos valor em torno de 40% da casa ou apartamento para dar de entrada, pois sua margem de negociação vai ser bem maior. Entretanto, esta desaceleração não quer dizer “desvalorização” dos imóveis, a tendência de agora em diante é a valorização acontecer de uma maneira mais real e lenta.

Celso Amaral (2015), do Geimovel, afirma que “É um excelente momento de comprar à vista, porque o poder de barganha pode aumentar. É a hora de fazer propostas indecentes. O jogo virou, assim como, entre 2008 e 2011, a faca e o queijo estavam com as incorporadas, agora é o consumidor quem manda”.

Com relação aos preços praticados pelo setor, o mercado vem dando sinais de forte desaceleração. Em meio a crise político-econômica que o país atravessa, houve uma estabilização de preço e os estoques de unidades residências prontas cresceram nas principais cidades do país. As vendas encolheram 25% em 201 e as perspectivas para esse ano de 2015 também são de queda, de acordo com o Sindicato das Empresas de compra, venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais (Secovi- SP).

As construtoras têm realizado ofertas e leilões para tentar liquidar os estoques, com promoções que podem chegar a 50% de desconto. A boa notícia é que quem tiver dinheiro à vista pode conseguir boas oportunidades de negócios, aproveitando esse cenário de desaquecimento. Já para quem pretende financiar, a tendência de elevação de juros pode aumentar os custos das parcelas a serem quitadas.

O preço médio do metro quadrado dos imóveis no Brasil subiu apenas 1,08% em 2015, segundo o índice Fipezap (2015) um dos principais indicadores da flutuação de preços do mercado imobiliário brasileiro. A alta é inferior ao rendimento da caderneta de poupança no período, de 2,36% segundo dados da calculadora do cidadão, do Banco Central. A valorização dos imóveis fica abaixo da inflação medida pelo IPCA, que segundo dados do IBGE, fecharam em 4,9472% de janeiro a abril de 2015. O índice mostra que no acumulado dos últimos 12 meses encerrados em abril os preços subiram 5,25%, abaixo do 8,34% do IPCA acumulado. De acordo com o FipeZap, abril é o quarto mês seguido que apresenta queda real no dado referente à variação dos preços em 12 meses.

Tabela 1 - Preço médio do metro quadrado dos imóveis no Brasil

Região	Variação mensal abril/15	Variação mensal março/15	Variação em 2015 (acumulada no ano)	Variação anual (últimos 12 meses)
Fortaleza	1,62%	-0,27%	2,53%	6,40%
Contagem	1,11%	0,57%	2,85%	5,36%
Florianópolis	1,04%	2,06%	2,59%	4,06%
Campinas	1,03%	0,68%	2,57%	8,67%
Goiânia	0,93%	-0,07%	1,26%	9,77%
Salvador	0,91%	-0,16%	1,36%	5,83%
Santo André	0,84%	0,26%	1,53%	6,13%
Vila Velha	0,82%	0,13%	2,15%	7,00%
São Bernardo do Campo	0,80%	0,32%	2,05%	6,97%
Porto Alegre	0,72%	1,20%	0,90%	7,03%
Santos	0,67%	0,53%	1,51%	5,00%
Belo Horizonte	0,44%	0,02%	1,15%	8,09%
São Paulo	0,38%	0,53%	1,93%	6,37%
Recife	0,34%	-0,66%	0,23%	3,78%
São Caetano do Sul	0,27%	0,09%	1,00%	4,50%
Curitiba	0,21%	-0,67%	-1,00%	0,92%
Niterói	0,07%	-0,98%	-1,78%	3,34%
Rio de Janeiro	0,04%	0,00%	0,68%	4,07%
Brasília	-0,09%	-0,98%	-1,19%	-1,34%
Vitória	-0,27%	0,65%	2,45%	11,14%
Índice FipeZap Ampliado (20 cidades)	0,39%	0,14%	1,08%	5,25%

Fonte: FipeZAP

O crédito mais burocrático e difícil de ser conseguido e a fuga de recursos da poupança têm provocado impactos e restrições no crédito imobiliário. A Caixa Econômica Federal reduziu o limite para financiamentos com recursos da poupança para compra de imóveis usados pela Caixa Econômica Federal de 80% para 50% na modalidade mais procurada. Quando a captação da poupança é reduzida, os

recursos para empréstimos ficam mais escassos. A decisão da Caixa deve ter impacto significativo no mercado de imóveis uma vez que o banco detém 70% de todos os financiamentos de imóveis no país.

No primeiro trimestre de 2015, foram destinados R\$ 24,1 bilhões à compra e construção de imóveis, segundo pesquisa da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário (Abecip). O resultado ficou 4,6% abaixo do verificado no mesmo período do ano passado.

A concessão de crédito está mais difícil e quase se esgotou. O ritmo do crescimento do país também sofreu uma queda considerável, os juros da taxa Selic voltaram a aumentar, a inadimplência continua crescendo e as famílias estão muito endividadas. Com este cenário desfavorável o mercado imobiliário vive uma expectativa de melhoria em médio prazo, readequando os empreendimentos para atender a nova realidade brasileira.

2.3 Planejamento Financeiro

Em finanças pessoais o planejamento estratégico financeiro é muito importante para alcançar um objetivo, pois evidencia os ganhos e gastos pessoais e estabelece o modo pelo qual os objetivos possam ser alcançados. Segundo Gitman (1997,p.588) menciona:

O planejamento financeiro é um dos aspectos mais importantes para o funcionamento e sustentação de uma empresa, pois fornece roteiros para dirigir, coordenar e controlar suas ações na consecução de seus objetivos. Dois aspectos chave do planejamento financeiro são o planejamento de caixa e de lucros. O primeiro envolve o planejamento do orçamento de caixa da empresa; por sua vez, o planejamento de lucros é normalmente realizado por meio de demonstrativos financeiros projetados, os quais são úteis para fins de planejamento financeiro interno, como também comumente exigidos pelos credores atuais e futuros.

O planejamento financeiro é desenvolvido através de projeções futuras, como uma estimativa mais próxima da posição econômico-financeira esperada. Um dos objetivos mais almejados pelos brasileiros é a conquista da casa própria. Um meio de conseguir se planejar e finalmente realizar esse sonho seria formular um

planejamento financeiro, o qual é um instrumento facilitador a médio e longo prazo. /Para realizar esse plano financeiro muitas vezes é preciso sacrificar-se de bens, para alcançar o objetivo proposto. Segundo Cherry (1997,p.35) o uso eficiente de um plano financeiro é

estritamente associado com a aquisição eficiente de fundos e seu uso adequado está o planejamento da função financeira. O planejamento financeiro ajuda a garantir a disponibilidade de fundos suficientes quando necessários, informa com antecedência as necessidades de fundos de maneira que as negociações sejam eficientes e aumentem as possibilidades de rendimento.

A compra da casa própria exige uma quantia relevante de dinheiro para sua aquisição, sendo o financiamento uma das maneiras de adquiri-la, contudo a falta de um planejamento pode levar a inadimplência dos financiamentos habitacionais. Gitman (1997, p.588) afirma que “as empresas utilizam-se de planos financeiros para direcionar suas ações com vistas a atingir seus objetivos imediatos a longo prazo onde um grande montante de recursos está envolvido”.

O planejamento financeiro deve procurar mensurar esses riscos, para não ocorrer à inadimplência, evitando surpresas não desejáveis, tendo em vista planos secundários, conforme menciona ROXO (1985, p.71),

O objetivo precípua perseguido numa projeção financeira não é acertar com precisão o valor futuro da variável projetada; antes, o verdadeiro propósito dos instrumentos de análise prospectiva é fornecer elementos válidos de convicção para a tomada de decisão, no momento em que se tem que decidir.

2.4 Imóvel

Segundo o Código Civil art. 79 (2002) são imóveis

os bens suscetíveis de movimento, ou seja, os que podem ser transportados de um lugar para o outro sem se danificarem. São adquiridos por tradição (dar em mão, entregar) ocupação (apossar-se), invenção (achar, descobrir, imaginar) e destinação (uso, aplicação), não necessitam de outorga uxória (autorização do cônjuge – marido ou mulher), escritura pública e não incidem cobrança de imposto de transmissão de bens entre pessoas vivas, como ocorre na transferência de imóveis.

Um imóvel tem como finalidade o uso para consumo próprio, servindo de moradia, ou até mesmo de investimento sendo que o bem pode ser alugado ou com o passar do tempo sendo valorizado pela sua localização ou benfeitorias realizadas.

2.5 A importância de poupar

A Caixa Econômica Federal (2014) afirma em seu site que é fundamental que as pessoas percebam a importância de poupar para equilibrar suas finanças pessoais. Na teoria, a estratégia é simples: poupar é acumular valores no presente para utilizá-los no futuro. Porém, para colocar isso em prática, é preciso alterar hábitos do seu dia a dia.

Poupar exige redução nos gastos pessoais e familiares. E reduzir despesas, pode significar desde um simples cuidado para evitar desperdícios até o esforço de conter gastos. A matemática não falha: você precisa gastar menos do que ganha para conseguir poupar e acumular o suficiente para um investimento.

Tais informações vêm ao encontro dos anseios de Frankenberg (1999, p.89-90)

“Poupar é sinônimo de guardar. Geralmente, as pessoas conscientes começam como poupadores, podendo mais adiante evoluir para investidores. O ato de poupar é um primeiro sinal, altamente positivo, de que a pessoa pretende encarar de forma realista os altos e baixos que irão ocorrer em sua vida e deseja estar preparada para isso. Quem não tiver presente a importância de economizar um pouco, e de maneira periódica, provavelmente não alcançará o almejado sucesso financeiro. Mais importante do que a quantidade poupada é a ideia de mensal ou periodicamente colocar uma certa importância de lado e não gastar tudo o que se ganha. (...) A caderneta de poupança é o veículo ideal para essa poupança sistemática, até que o bolo atinja um determinado valor e justifique os investimentos mais sofisticados que irão diferir de pessoa para pessoa.”

A partir dessa reflexão, pode-se afirmar que o importante em poupar não é o valor propriamente dito, e sim a assiduidade de poupar. Para poupadores de primeira viagem o recomendado é começar pela caderneta de poupança, devido a esta não possuir IR e menos riscos, essas considerações são reforçadas por Ennes (2006), que aconselha que se comece com a caderneta de poupança, que é mais fácil, apenas para acostumar-se a poupar. Aos poucos conforme o acúmulo de um montante ir testando os diversos meios de investimentos.

Investir ou poupar nem sempre é o ideal, pode-se compreender com o autor Frankenberg (1999, p.77),

Eliminar, ou pelo menos diminuir, uma dívida de cheque especial, cartão de crédito, prestações etc. pode resultar numa aplicação bem melhor do que colocar dinheiro novo numa caderneta de poupança ou qualquer outra inversão de renda fixa, já que os juros que você recebe das aplicações costumam ser muito mais baixos do que os juros pagos aos bancos, administradores de cartões e financeiras.

2.6 Tipos de Investimentos para as Pessoas Físicas

Investimento é toda aplicação com expectativa de lucro. Existem vários tipos de investimentos para pessoas físicas. Os investimentos podem ser de renda fixa ou variável, podendo o investidor optar conforme o seu perfil de investidor. Os perfis são classificados como: conservador, moderado e agressivo.

Perfil conservador: Investe aonde possuem menos risco ou que seja praticamente zero. Privilegia segurança e aceita uma menor rentabilidade.

Perfil moderado: Investe aceitando alguns riscos para se obter uma rentabilidade maior. Aplica em torno de 55% a 60% em renda variável e o restante em renda fixa. Busca o equilíbrio em segurança e rentabilidade.

Perfil Agressivo: Investe aceitando riscos, prioriza a rentabilidade sujeitando a aceitar que pode perder grande parte do investimento, existe a possibilidade de ter excelentes lucros.

2.6.1. Cadernetas de Poupança.

A caderneta de poupança é o investimento mais procurado pelo brasileiro devido a vários fatores, e está entre eles a sua comodidade, a sua rentabilidade mensal, e a não incidência do imposto de renda retido na fonte.

O investimento na poupança pode ser feita qualquer dia no mês e podendo ser em pequenas quantidades, tem o seu rendimento de 0,5% ao mês mais a variação da Taxa Referencial (TR). Embora a seu rendimento seja pago no aniversário de depósito, o rendimento da poupança pode não ser suficiente para acompanhar a inflação, fazendo com que o investimento perca valor. O investimento

da poupança é de liquidez imediata, as quantias depositadas podem ser resgatadas a qualquer momento, entretanto caso seja feito o resgate antes do período de aniversário não haverá rendimento.

A remuneração da poupança está diretamente ligada a interferências do governo na economia brasileira.

2.6.2. CDB

A sigla CDB significa certificados de depósitos bancários e são títulos que pagam, em períodos definidos, uma remuneração ao investidor. Os CDBs são como um empréstimo do investidor com o banco, e os juros nesse contrato para o investidor são o seu rendimento. Os títulos são emitidos exclusivamente por bancos.

Filho (2003, p.11) afirma que:

Títulos representativos de depósito a prazos emitidos por bancos de investimentos comerciais, com prazos curtos. Seus rendimentos podem ser pré ou pós-fixados e acompanham os juros do mercado. O risco desses papéis é o risco do banco. Se o banco falir, o investidor perde o dinheiro que aplicou, acima de 20 mil reais. Portanto, ao aplicar importâncias superiores a essa, deve-se analisar antes da situação financeira do banco ou diversificar a aplicação em outros bancos. A grande desvantagem do CDB, para pequenos investidores, é que os bancos costumam pagar taxas menores à aplicações de baixo valor. Quem investir volumes pequenos dificilmente vai conseguir uma boa taxa. O CDB pode ser negociado antes do seu vencimento. Entretanto, o valor de resgate deverá ser negociado com o comprador do título (banco ou instituição).

Os títulos CDB podem ser classificados em pré-fixados e pós-fixados. Os pré-fixados no momento da compra o investidor saberá quanto terá de retorno no capital investido, já o investimento pós-fixado varia ou muda conforme a variação de um índice. O índice pode ser a TR ou o CDI (taxa de juros das operações entre bancos). Os riscos inerentes a essa aplicação é do banco emissor ir à falência. Bancos menores tendem a ter uma taxa maior e durante a negociação o investidor poderá conseguir melhores taxas.

O CDB possui a tributação do IRRF (Imposto de renda retido na fonte) sobre o rendimento no momento do resgate, e é semelhante a maioria das aplicações de renda fixa:

22,5% - sobre os rendimentos ocorridos até 180 dias após a aplicação

- 20% - sobre os rendimentos ocorridos até 360 dias após a aplicação
- 17,5% - sobre os rendimentos ocorridos até 720 dias após a aplicação
- 15% - sobre os rendimentos ocorridos após 720 dias após a aplicação

2.6.3. Títulos Públicos

Os títulos públicos são emitidos pelo Governo Federal e tem como objetivo a captação de recursos para o financiamento da dívida pública e de suas atividades, como educação e saúde. São considerados os ativos de menor risco de um País.

Ao comprar um título público, o investidor empresta dinheiro para o governo brasileiro em troca do direito de receber no futuro uma remuneração por este empréstimo, ou seja, o investidor receberá o dinheiro que emprestou mais os juros sobre esse empréstimo.

Os títulos públicos são classificados em dois grupos: Pré-fixados e Pós-fixados. Os pré-fixados a taxa de rendimento é conhecida no momento da compra, portanto no momento do vencimento do título o investidor saberá o seu retorno. Os pós-fixados a rentabilidade é conhecida por um indexador, podendo ser a taxa Selic ou o IPCA.

2.6.3.1 Tesouro Direto

O tesouro direto é um tipo de título público, onde o investidor pode começar a investir a partir de R\$ 30,00, e deve ser feito através de um agente de custódia, como bancos e corretoras de valores.

O Tesouro Direto contribuiu para a diversificação e complementação das alternativas de investimento disponíveis no mercado, ao oferecer títulos com diferentes tipos de rentabilidade (prefixada, ligada à variação da inflação ou à variação da taxa de juros básica da economia - Selic), de prazos de vencimento e de fluxos de remuneração.

Os títulos podem ser resgatados no vencimento da aplicação, ou antes do seu vencimento sendo vendidos à preço de mercado. Outra característica é que os títulos públicos possuem IRRF e funciona como em outras aplicações, quanto maior o tempo de investimento menor é a alíquota de imposto de renda.

Tabela 2 - Principais características dos papéis públicos em poder do mercado.

Tipo	Função/Emissor	Prazo	Taxas de juros	Atualização do Valor Nominal	Pagamento de juros	Resgate do Principal
LFT	Título emitido pelo tesouro nacional para cobertura de déficit orçamentário bem como para realização de operações de crédito por antecipação para receita	Definido pelo ministro de Estado da Fazenda.	-	Taxa Selic	-	Na data do vencimento
LTN			-	-	-	Na data do vencimento. Pelo valor nominal.
NTN-B			Definida pelo Ministro de Estado da Fazenda, em porcentagem ao ano calculado sobre o VNA.	IPCA	Semestralmente, com ajuste no primeiro período de fluência quando couber. O primeiro cupom de juros a ser pago contemplará a taxa integral definida para seis meses.	Na data do vencimento
NTN-F			Definida pelo Ministro de Estado da Fazenda, em porcentagem ao ano, calculado sobre o valor nominal.	-	Semestralmente, com ajuste no primeiro período de fluência quando couber. O primeiro cupom de juros a ser pago contemplará a taxa integral definida para seis meses.	Na data do vencimento. Pelo valor nominal.

Fonte site Como investir (2015) disponível em www.comoinvestir.com.br

Segue abaixo alguns títulos negociáveis pelo Tesouro Nacional:

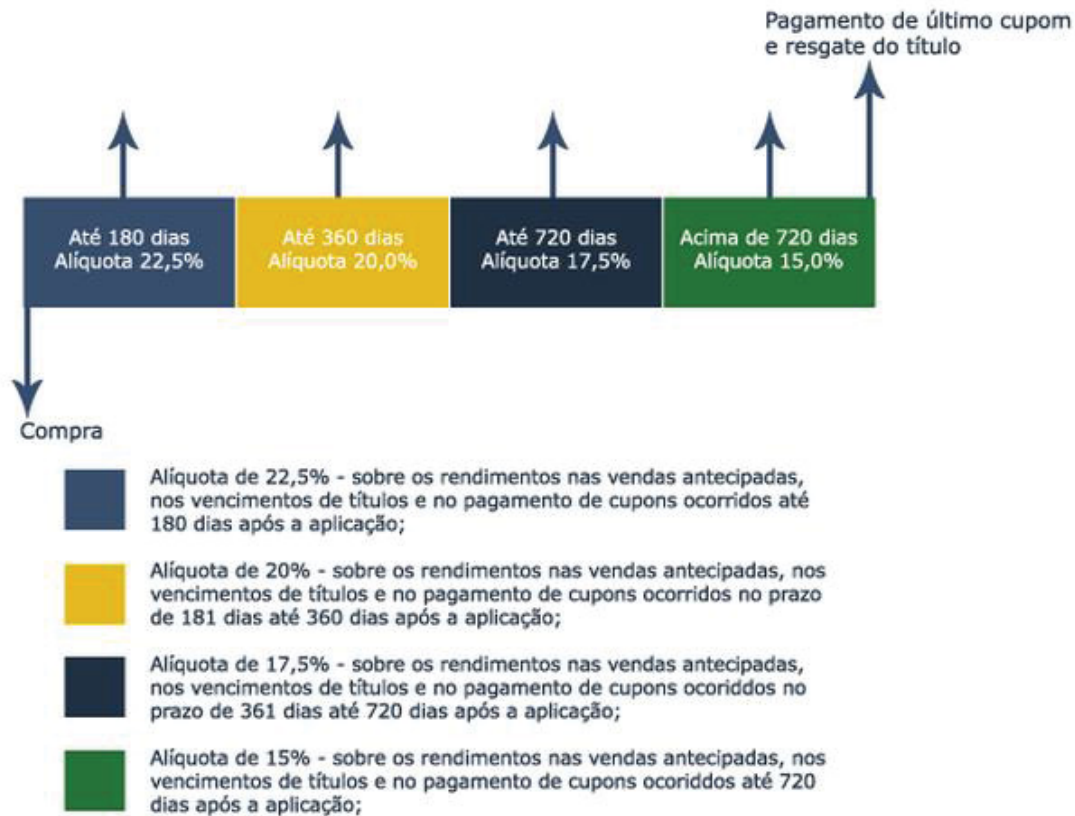
Letra do Tesouro Nacional (LTN): título pré-fixado, ou seja, com rentabilidade definida no momento da compra, o investidor sabe exatamente o valor a ser recebido no seu vencimento. Indicada para investidores que acreditam que a taxa pré-fixada do título será maior que a taxa básica de juros da economia.

O pagamento dos juros é realizado somente no seu vencimento, sendo uma boa opção para quem se sentir satisfeito com juros pré-fixados e conseguir segurá-lo até a data de seu vencimento.

Notas do Tesouro Nacional – Série F (NTN-F): Título pré-fixado com juros semestrais. É mais indicado para quem deseja utilizar seus rendimentos para complementar sua renda a partir do momento da aplicação, pois esse título faz pagamento de juros a cada seis meses. Isso significa que o rendimento é recebido pelo investidor ao longo do período da aplicação, diferentemente do título Tesouro Prefixado (LTN). Os pagamentos semestrais, nesse caso, representam uma antecipação da rentabilidade contratada.

- Cabe destacar, adicionalmente, que no pagamento desses rendimentos semestrais há incidência de imposto de renda (IR), obedecendo à tabela regressiva.

Tabela 3 - Tabela Regressiva do Imposto de Renda.



Fonte site Tesouro Direto (2015) disponível em <http://www.tesouro.fazenda.gov.br>.

Caso o investidor planeje reinvestir os valores recebidos a cada seis meses, é mais interessante investir em um papel que não paga juros semestrais. Um título no qual o imposto de renda é recolhido apenas no final da aplicação garante que a taxa de rentabilidade incida sobre um montante superior, ou seja, uma maior base, pois não sofre reduções em função dos descontos do IR nos eventos de pagamentos de juros semestrais. Isso beneficia a rentabilidade final da aplicação.

Letra Financeira do Tesouro (LFT): título pós-fixado, indexado a taxa de juros básica da economia (Selic). O pagamento é realizado somente no final do período, valor nominal acrescido do respectivo rendimento, desde a data base do título. Considera-se um investimento de baixíssimo risco, pois, protege o investidor em caso de desequilíbrio da economia. Se o Comitê de Política Monetária elevar a Taxa Selic, a rentabilidade do título também acompanha esta oscilação (CERBASI, 2008).

Notas do Tesouro Nacional – Série B (NTN-B): O título proporciona rentabilidade real, ou seja, garante o aumento do poder de compra do seu dinheiro,

pois seu rendimento é composto por duas parcelas: uma taxa de juros prefixada e a variação da inflação (IPCA). Desse modo, independente da variação da inflação, a rentabilidade total do título sempre será superior a ela. A rentabilidade real, nesse caso, é dada pela taxa de juros prefixada, contratada no momento da compra do título.

Os juros são pagos semestralmente e tem a incidência de imposto de renda obedecendo a tabela regressiva de IR. Desse modo, se o investidor planeja reinvestir os valores recebidos a cada seis meses, é mais interessante investir em um papel que não paga juros semestrais. Esse tipo de título, no qual o imposto de renda é recolhido apenas no final da aplicação, garante que a taxa de rentabilidade incida sobre um montante superior, ou seja, sobre uma maior base, já que não sofreu reduções em função da incidência do IR nos eventos de pagamento de juros semestrais. Isso beneficia a rentabilidade final da aplicação.

Considerado uma aplicação conservadora, pois protege o dinheiro da perda do poder de compra em épocas de alta inflação. (CERBASI, 2008).

Notas do Tesouro Nacional – Série B Principal (NTN-B Principal): possui as mesmas características da NTB-B, porem, os juros só é pago ao final do período da aplicação ou no resgate antecipado, o investidor tem como benefícios: não precisar ter o trabalho e preocupação de reinvestir os juros ganhos semestralmente, proporcionando efeito de juros sobre juros e não sofrer tributação regressiva de imposto de renda (CERBASI, 2008).

Tabela 4 - Tabela Características dos Títulos do Tesouro Direto.

Título	Rendimento	Remuneração do título
Pré-fixados		
Tesouro prefixado 20XX (LTN)	Taxa Contratada	Somente no vencimento
Tesouro Prefixado com juros semestrais 20XX (NTN-F)	Taxa Contratada	Somente no vencimento
Pós-fixados indexados à inflação		
Tesouro IPCA+ 20XX (NTN-B Principal)	IPCA+ Taxa contratada	Somente no vencimento
Tesouro IPCA+ com juros semestrais 20XX (NTN-B)	IPCA+ Taxa contratada	Somente no vencimento
Pós-fixados indexados à taxa Selic		
Tesouro Selic 20XX (LFT)	Selic+ Taxa Contratada	Somente no vencimento

Fonte site Tesouro Direto (2015) disponível em <http://www.tesouro.fazenda.gov.br>.

2.6.4 Ações

As ações são cotas (pedaços) de uma empresa, essas cotas são negociáveis na bolsa de valores, em mercado de balcão e de balcão organizado e podem ser adquirida por qualquer pessoa. Ao se comprar uma cota, o investidor obterá um pedaço da empresa, e em troca receberá dividendos (distribuição de lucros).

O autor Filho (2003, p.12) afirma que:

Uma ação representa a menor parcela do capital de uma empresa. O detentor de ações é um proprietário da companhia, possuindo o direito a participação nos dividendos distribuídos na proporção das ações que detém. Por serem objeto de negociação diária em bolsa de valores, os preços das ações podem aumentar ou diminuir.

Existem dois tipos de ações as preferenciais e as ordinárias, as duas recebem dividendos, as ações preferencias tem preferencia na hora de distribuição de lucros,

entretanto as ordinárias tem direito a voto, e caso o investidor possua mais de 50% das ações ordinárias tem o direito de controle sobre a empresa.

Ainda segundo Filho (2003, p.12):

As ações podem ser ordinárias ou preferenciais. Ações ordinárias são aquelas que conferem ao seu titular o direito de voto na Assembleia Geral dos Acionistas. Cada ação ordinária dá direito a um voto. No Brasil, a detenção de mais de 50% do total das ações desse tipo dá ao acionista o controle da companhia, podendo eleger diretores e decidir o destino da empresa. Ações preferenciais são aquelas que não conferem o direito a voto, entretanto têm a prioridade na distribuição de dividendos e no reembolso do capital, geralmente tem maior liquidez no mercado.

O investimento em ações é considerado de renda variável, com um alto risco, porém apesar dos riscos é possível ter excelentes ganhos. As ações tem alteração no seu preço frequentemente, e essas alternâncias não são ligadas somente as tomadas de decisões da empresa, mas também são influenciadas por ambientes externos. Recomenda-se comprar uma ação em períodos que está cotada em baixa e vendê-la no período de alta para obtenção de um ganho maior, porém é aqui que se encontra a dificuldade do investimento em ações, não há como mensurar com exatidão esses momentos de extremas baixas e altas.

2.6.5 Fundos de Investimento

Um fundo de investimento é um conjunto de investidores que investem seu dinheiro uma carteira formada com vários tipos de investimento com o objetivo de obter lucro.

Diante disso o autor Bruni (2005, p.294), cita que “Um fundo de investimento consiste em uma alternativa para aplicação de recursos que reúne vários aplicadores, com diferentes perfis, formando uma espécie de condomínio”. Essas considerações são reforçadas por Macedo Jr. (2007, p. 89), “São condomínios que reúnem recursos de um conjunto de investidores, com o objetivo de obter ganhos financeiros a partir da compra de uma carteira de títulos ou valores mobiliários”.

Os fundos de investimento sempre detém um administrador para fazer as melhores escolhas na sua concepção, visando um maior retorno para o grupo de investidores, mas para tal ação de administrar é cobrado uma taxa de administração.

Tais afirmações vêm ao encontro dos anseios de Assaf Neto (2003, p. 386), onde o fundo de investimento

é uma importante alternativa de investimento para pessoas que querem participar do mercado de capitais, trazendo benefícios principalmente ao investidor com baixo volume individual de capital disponível para a aplicação. Por se tratarem de representantes dos grupos de investidores, os fundos oferecem uma profissional administração dos seus recursos monetários, sem que os investidores tenham necessidade de deter conhecimento profundo sobre mercado de capitais.

Os fundos de investimentos podem ser classificados como renda fixa ou renda variável, podendo ser abertos (fundos que podem ser resgatados a qualquer momento sem limite para cotista e com prazo indeterminado) ou fechados (cotas não-resgatáveis, mas negociadas na bolsa, tendo um número de cotistas limitado e prazo determinado).

Os fundos são regulamentados pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários), é definida por Macedo Jr, (2007, p.93):

Curto Prazo: São considerados os mais conservadores, com cotas menos sensíveis às oscilações das taxas de juros. Investem em títulos públicos federais ou privados de baixo risco com prazo máximo de 375 dias. O prazo médio da carteira é de, no máximo, 60 dias. Podem ser títulos de renda fixa, pós ou pré-fixados, e geralmente sua rentabilidade esta atrelada à taxa de juros usada nas operações entre bancos, o CDI.

Referenciado: Devem acompanhar a variação do indicador de desempenho (benchmark) definido em seu objetivo, mantendo, no mínimo, 95% de sua carteira composta por ativos que acompanhem referido indicador. Os mais conhecidos são os referenciados de DI, que acompanham a variação diária das taxas Selic e CDI e se beneficiam em um cenário de alta de juros.

Renda Fixa: Aplicam no mínimo 80% de seu patrimônio em títulos de renda fixa pré-fixados ou pós fixados.

Multimercado: Combinam investimentos nos mercados variados como renda fixa, câmbio, ações entre outros. São fundos com alta flexibilidade de gestão, por isso dependem mais do talento do administrador na escolha do melhor momento de selecionar os ativos da carteira e decidir o percentual do patrimônio investido em cada um dos mercados. Apresentam maior risco.

Ações: Mais indicador para investimentos a longo prazo. São fundos que investem, no mínimo, 67% de seu patrimônio em ações negociadas em Bolsa. Dessa forma, estão sujeitos às oscilações de preços das ações que compõem sua carteira. Alguns fundos dessa classe têm como objetivo de investimento acompanhar a variação de um índice do mercado acionário, tal como o Ibovespa ou IBX. (Índice calculado pela Bovespa, mede o desempenho das 100 ações mais negociadas) Risco alto.

De acordo com o site Como investir (2014) os fundos de Investimento possuem a tributação do IOF e também o Imposto de Renda retido na fonte, este pago no momento do resgate, e sobre o valor bruto dos rendimentos.

Prazo da aplicação	Alíquota de IR
Até 180 dias	22,5%
De 181 a 360 dias	20%
De 361 a 720 dias	17,5%
Acima de 720 dias	15%

Para os fundos de ações a tributação é diferente, sendo retido o percentual de 15%, independente do prazo de aplicação.

2.7 Tipos de compra da casa própria

Existem algumas maneiras de se comprar uma casa própria, e cada uma é adequada devido à necessidade do indivíduo.

Compra à vista: Pessoas que possuem o dinheiro à vista para comprar o bem, através de suas economias, podendo ir morar no imóvel no ato da compra, ou alugar para terceiros.

Financiamentos: Pessoas que querem morar imediatamente num imóvel e não possui o dinheiro à vista, sendo necessário a recorrer aos financiamentos bancários.

Consórcios: Indicado a pessoas que têm a possibilidade de não morar imediatamente no bem e querem ir pagando; sendo que preferem ter o compromisso de pagar uma administradora de consórcio de imóveis pois não consegue salvar o dinheiro mensalmente por conta própria, podendo ser sorteado durante o período da carta.

Existe também uma quarta possibilidade de compra, sendo a compra na planta, podendo ser paga através de financiamentos e compra à vista, porém neste modo o imóvel não está terminado, devendo o comprador aguardar o termino da construção, é atrativo pelo poder de negociação e muitos dos casos pelo preço atrativo.

2.7.1 Compra à vista

Compra a vista é a mais fácil de realizar, não tem preocupação com aprovação de crédito, existe pouca burocracia, e a compra à vista não possui prestações a serem pagas. O ideal é pagar à vista, no entanto caso não possua o dinheiro todo para a compra à vista, o ideal é possuir a maior parte dele. Além disso, para a compra à vista é passível de utilização do FGTS.

Para almejar a compra da casa própria deve ser visto a possibilidade de se desfazer de bens de consumo, como o carro, visto que eles sofrem uma depreciação e o imóvel pode ser valorizado com o passar dos anos.

2.7.2 Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) foi criado com o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, mediante a abertura de uma conta vinculada ao contrato de trabalho.

No início de cada mês, os empregadores depositam em nome dos empregados, o valor correspondente a 8% do salário de cada funcionário. Todo trabalhador brasileiro com contrato de trabalho formal, regido pela Consolidação de Leis do Trabalho (CLT) e, também, trabalhadores rurais, temporários, avulsos, safreiros (operários rurais que trabalham apenas no período de colheita) e atletas profissionais têm direito ao FGTS.

O FGTS pode ser utilizado tanto nas compras à vista de um imóvel ou na compra de um bem financiado.

Existem algumas condições para uso do FGTS;

Para o Comprador:

- É preciso ter no mínimo três anos de trabalho sob o regime do FGTS, mesmo que em períodos ou empresas diferentes,
- Não possuir financiamento ativo no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em qualquer parte do País,
- Não poderá ser possuidor, promitente comprador, proprietário, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial urbano, concluído ou em construção, no

município onde mora ou onde exerce seu trabalho principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana,

- Precisa estar com as prestações do seu financiamento em dia, na data em que pedir para usar o FGTS,

- Deve ser titular ou coobrigado no financiamento que pretende pagar parte do valor das prestações.

Para o imóvel:

- Valor da avaliação deve ser de até R\$750.000,00 para os Estados de MG, RJ, SP e DF e de até R\$650.000,00 para os demais Estados.

- Ser de propriedade do proponente o terreno objeto da construção do imóvel, no caso de construção sem aquisição de terreno.

- Ser residencial urbano;

- Destinar-se à moradia do titular.

- Apresentar, na data de avaliação final, plenas condições de habitabilidade e ausência de vícios de construção.

- Estar matriculado no RI competente e sem registro de gravame que resulte em impedimento à sua comercialização.

- No caso de aquisição de terreno e construção em andamento, não ter sido objeto de utilização do FGTS, há menos de 03 (três) anos, ou seja, se utilizado para início da construção, em 30.11.2009, somente poderá ocorrer nova utilização a partir de 01.12.2012.

2.7.3. Compra do Imóvel na Planta

A compra na planta é um tipo de aquisição de uma casa própria, sendo ela uma oportunidade para quem deseja comprar um imóvel geralmente mais barato que um imóvel pronto.

O imóvel na planta é tecnicamente mais barato devido ao fato do comprador estar financiando um projeto de construção, sendo que neste investimento o comprador pode ter o risco do empreendimento não ficar pronto. Devido a este motivo o comprador deve procurar construtoras sérias, investigar outros imóveis já

entregues pela construtora. O ideal para o se comprar um imóvel na planta é de verificar na prefeitura se a planta está aprovada.

No momento que será entregue as chaves ao comprador, este deverá quitar totalmente o imóvel ou usar um financiamento. O ideal é pagar integralmente a dívida ou pagar o máximo que puder, pois, durante o período da construção, todas as parcelas não pagas sofrerão correção do INCC – Índice Nacional da Construção Civil.

Na compra do imóvel na planta é possível utilizar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

2.7.4. Consórcio

O Consórcio de imóveis funciona parecido com uma poupança para comprar imóveis, em seu funcionamento não possui juros, apenas taxas de administração. O consórcio é formado por um grupo de pessoas físicas ou jurídicas, que tem por finalidade de comprar um bem ou uma prestação de serviço para todos do grupo.

Após a adesão do consórcio os participantes devem participar das assembleias, que são reuniões onde é sorteado o indivíduo para utilizar o prêmio e também pode ter mais um contemplado através de lances, ou seja, a maior oferta em dinheiro para antecipação da carta de crédito. Por outro lado o rendimento do consórcio é inferior ao da poupança e as taxas de administração tendem a serem altas. É indicado a pessoas que não possuem pressa para aquisição do imóvel.

Caso o participante do consórcio for contemplado, este por sua vez tem o direito de escolher o bem e o fornecedor, a administradora não pode restringir a liberdade de escolha.

A Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (ABAC, 2014) descreve,

Consórcios é a modalidade de compra baseada na união de pessoas – físicas ou jurídicas- em grupos, com a finalidade de formar poupança para a aquisição de bens móveis, imóveis ou serviços. A formação desses grupos é feita por uma administradora de consórcios, autorizada e fiscalizada pelo Banco Central do Brasil.

2.7.4.1. História do Consórcio

O consórcio segundo dados da associação de administradoras de consórcios (2014) surgiu na década de 1960, através de funcionários do Banco do Brasil. A época de 1960, o Brasil sofria com a falta de crédito para os consumidores, as indústrias automobilísticas estavam se instalando no território brasileiro e foi neste momento que os funcionários entre eles resolveram fundar um fundo para arrecadação de dinheiro com a finalidade de captar recursos para a compra de automóveis para todos que participassem. A resolução para quem deveria ficar com o carro foi simples: Sorteá-lo. Assim dessa forma surgiu o Consórcio, um mecanismo sem a cobrança de juros com a finalidade de aquisição de bens e serviços.

Com base ainda de dados da ABAC (2014) o consórcio constituiu-se uma importante ferramenta para a década de 1960, sendo que 1967 a Willys Overland do Brasil já possuía cerca de 58 mil consorciados. Devido ao crescimento e a popularidade do consórcio, o poder público resolveu estabelecer normas dirigido as instituições bancarias, sobre deposito de recursos captados de consorciados. Ainda em 1967 foi criado pelo poder publico a Associação brasileira de administradoras de consórcios (ABAC).

Em 2003, foi aprovado na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE) do Senado Federal, o projeto de lei nº 533, que dispunha sobre o sistema de consórcios, tendo por objetivo disciplinar a atividade de consorcio no País. O projeto introduziu medidas importantes, possibilitando uma evolução nos consórcios. Após cinco anos o projeto de lei foi sancionado pelo então presidente de república Luiz Inácio Lula da Silva.

O Presidente vetou o uso do FGTS para pagamento de parcelas ou quitação de consórcio de imóveis, sob a justificativa de que o uso desse recurso iria aumentar o volume de saques, que iria resultar numa redução nos recursos do Sistema Financeiro Habitacional. Apesar do veto, os indivíduos podem utilizar do FTGS para lances ou complementos da carta de crédito.

Apesar de o consórcio começar somente com automóveis, seu mecanismo ampliou com o passar dos anos, é o que afirma dados da ABAC (2014), e no final da década de 70 foi constituído os primeiros grupos de caminhões, seguido de grupos de eletrônicos. Hoje o sistema de consórcios é consolidado e possui uma

diversidade enorme de seus bens, desde bens de produção caminhões, colheitadeiras, automóveis, pneus, eletrônicos, imóveis, e até mesmo consórcios na área de prestação de serviços de qualquer natureza entre outros.

2.7.5. Financiamento Imobiliário

Os financiamentos são empréstimos de dinheiro que os bancos ou instituições financeiras oferecem aos seus clientes, e em troca as instituições recebem o valor emprestado acrescido de um valor denominado juros.

Segundo Fortuna (2000,p. 237):

O financiamento concedido por uma instituição para aquisição de bens e serviços por seus clientes, sendo sua maior utilização, para aquisição de veículos e eletrodoméstico. O bem assim adquirido, sempre que possível, serve como garantia da operação, ficando a instituição vinculada pela figura jurídica da alienação fiduciária pela qual o cliente transfere a ela a propriedade do bem adquirido com o dinheiro emprestado, até o pagamento total de sua dívida.

Os financiamentos podem ser divididos à curto prazo e a longo prazo, no mercado imobiliário os empréstimos a longo prazo são mais utilizado.

As prestações podem ser constantes ou não, antecipadas, postecipadas ou diferidas, sob a taxa efetiva de juros. Para Sandrini (2013, p.20):

Quando o empréstimo ou financiamento é amortizado periodicamente, existe maciça preferência para que as parcelas sejam constantes; porquanto, facilitam consideravelmente a administração do fluxo de caixa, tanto do credor, como do tomador do empréstimo.

Ainda o autor Sandrini (2013, p.21) enfatiza a relevância do sistema financeiro brasileiro, em que a taxa de juros brasileira mensal é igual ou superior as taxas anuais de países desenvolvidos.

Um empréstimo envolve duas partes, o credor que fornece o recurso, e o devedor que utiliza os recursos para alguma finalidade. Os empréstimos são representados por contratos com obrigações das duas partes, e neste contrato se definem os juros, formas de pagamento, garantias periodicidade etc.

Um financiamento imobiliário à longo prazo deve conter um planejamento financeiro para ser seguido, para que não aconteça de perder o bem da compra, e Gitman (1997, p.588) conclui que

Os planos financeiros à longo prazo são ações projetadas para um futuro distante, que acompanhado da previsão de seus reflexos financeiros. Tais planos tendem a cobrir um período de dois a dez anos, sendo comumente encontrados em planos quinquenais que são revistos periodicamente à luz de novas informações significativas.

Segundo Sandrini (2013, p.92)

Os financiamentos à longo prazo são caracterizados por meio da elaboração de uma planilha de amortização, em que se demonstra com exatidão como um empréstimo será restituído, discriminando o valor dos pagamentos e respectivas datas, o valor da parcela de capital (amortização) e de encargos financeiros (juros), bem como seu saldo devedor, após cada pagamento. Em qualquer sistema de amortização o valor do pagamento periódico é igual à soma do valor da amortização e dos juros.

Os principais sistemas de amortização utilizados no Brasil pelos bancos ou corretoras são os sistemas Price, SACRE e o SAC.

2.7.5.1. Tabela Price - Sistema Francês de Amortização

Principal característica é de liquidar empréstimos com prestações periódicas e constantes, não necessariamente mensais, favorece sobremaneira a administração do fluxo de caixa tanto do credor como do devedor, é largamente utilizado no mercado financeiro e de capitais brasileiro.

É característica desse sistema que no início da liquidação do empréstimo o valor dos juros seja a maior parte componente da prestação, diminuindo à medida que o saldo devedor decresce com o pagamento das parcelas. Com o valor da amortização ocorre o inverso, sendo menor no início, aumentando geometricamente a cada período, à medida que os saldos devedores e respectivos juros vo decrescendo.

No Brasil o sistema financeiro de habitação, como em todos os repasses do governo federal, a taxa é apresentada no formato nominal, normalmente em ano, com os juros sendo capitalizados mensalmente, conforme período das parcelas.

2.7.5.2. SAC

Principal característica é de amortizar o valor do empréstimo de forma constante e periódica, não necessariamente mensais, fazendo com que a taxa efetiva de juros incida sobre um saldo devedor decrescente a essa constante. Por consequência, os juros e as prestações também decrescem a um valor constante, caracterizando uma progressão aritmética, cuja razão é o resultado da multiplicação do valor dessa amortização constante pela taxa efetiva periódica.

Para Sandrini (2013, p. 144) essa característica de decréscimo em progresso aritmética do saldo devedor, da prestação e dos juros tem proporcionado a ilusão de que o sistema SAC se desenvolve na capitalização simples.

O valor da prestação, como em todo o sistema de amortização, é resultado da soma da parcela de capital (amortização) e encargos financeiros (juros), os quais são determinados pela incidência da taxa efetiva periódica sobre o saldo devedor anterior.

2.7.5.3. SACRE

Sistema criado pela Caixa Econômica Federal para liquidação de financiamentos originários do sistema financeiro de habitação e sua denominação origina-se de sua principal característica que é amortizar o valor do empréstimo de forma crescente, em progressão geométrica. Considerando que o Sacre calcula o valor das prestações mensais conforme o SAC, porém, mantém o valor dessas prestações constantes a cada doze meses, enquanto o SAC as parcelas são decrescentes em progressão aritmética. A cada doze meses existem o recálculo do valor das prestações para o próximo período, em que se repetem por doze meses as prestações.

2.7.5.4. Comparação dos Sistemas de Financiamento

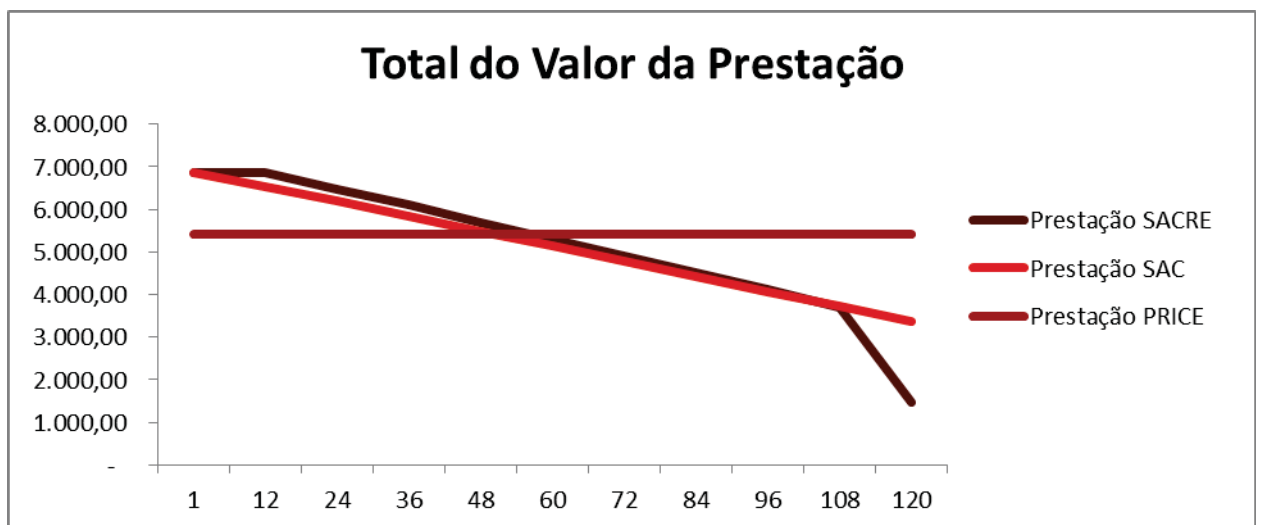
Conforme o tipo de financiamento escolhido na aquisição da casa própria, o saldo devedor no final das prestações será diferente, um montante pode ser maior com relação ao outro, dependendo do sistema requisitado.

As semelhanças dos tipos de financiamentos podem confundir as pessoas na hora da escolha, por este motivo o modelo deve ser escolhido com cautela a fim de evitar que o indivíduo não se torne inadimplente.

Os tipos de financiamento possuem características diferentes entre eles, sendo que o preço final da amortização mais os juros podem ser maiores em aproximadamente 10 por cento.

O sistema Sacre, criado pela Caixa Econômica Federal, possui parcelas fixas por períodos de doze meses, depois deste período o valor da parcela é recalculado com base no valor restante do saldo devedor acrescidos dos juros. O sistema Sacre tem a característica de possuir amortizações crescentes e os juros são decrescentes. Em comparação com o sistema SAC e Price, possui uma prestação maior comparado ao Price e igual se comparar com o SAC, o que difere o sistema Sacre do sistema Sac é que as sua amortização é crescente enquanto a amortização do Sac é constante, com isso os juros do sistema Sac são maiores no final do período. (Apêndice 3)

Gráfico 5 – Total do Valor da Prestação



Fonte: Do autor

Os tipos de financiamentos têm seus valores ao longo das prestações diferentes, sendo que o sistema Price possui uma vantagem em relação aos outros sistemas, sua prestação de início é em menor escala em comparação com os outros sistemas, porém nesta vantagem os juros no final do período acabam ficando maior.

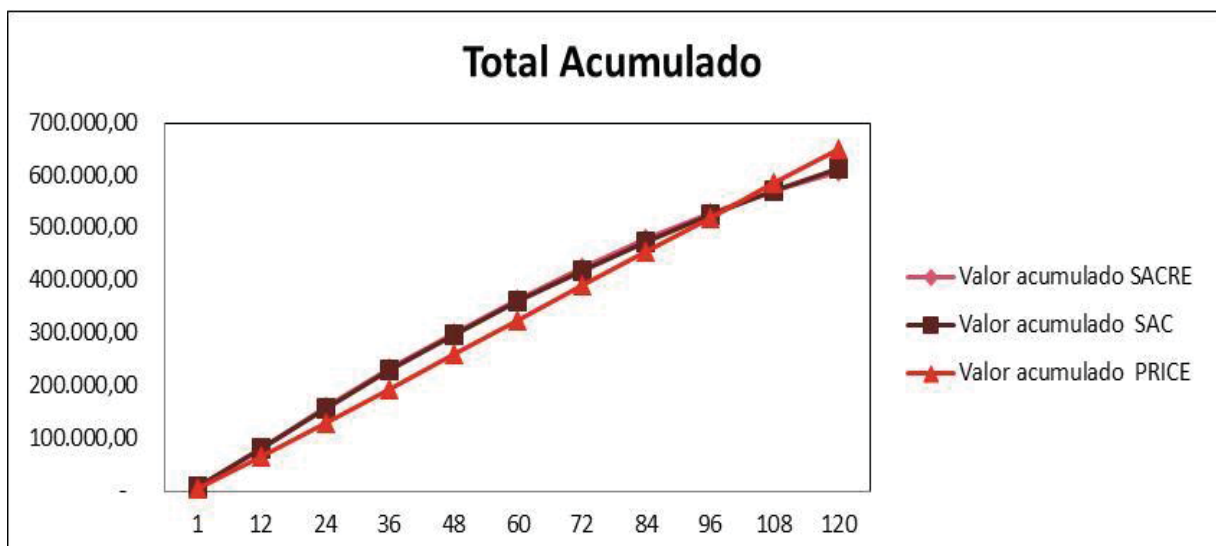
Tabela 5 - COMPARATIVO: SAC X SACRE X PRICE

Comparativo	SAC	SACRE	PRICE
Prestações= Amortizações + Juros	Decrescentes	Decrescentes	Constantes
Amortizações	Constantes	Crescentes	Crescentes
Juros	Decrescentes	Decrescentes	Decrescentes
Percentual de renda familiar que pode ser comprometida	25%	30%	25%
Prazo Máximo de Financiamento	35 Anos	25 Anos	20 Anos
Vantagem	Saldo devedor diminui mais rapidamente em relação ao PRICE	Saldo devedor diminui mais rapidamente em relação ao PRICE e SAC	Prestação inicial menor em relação à gerada pelo SAC e SACRE
Desvantagem	Prestação inicial maior	Prestação inicial maior, se comparado ao SAC e Price	Saldo devedor diminui mais lentamente em relação ao SAC e SACRE

Fonte CEHAB (2015)

Observa-se no gráfico que o montante no final desembolsado o Price é superior ao SAC e ao Sacre, sendo o Sacre o menor em valor do financiamento. Maiores informações sobre os cálculos podem ser vistos no apêndice 3.

Gráfico 6 – Total Acumulado



Fonte: do autor

Com o aumento da inflação e a retração na economia brasileira a associação do crédito imobiliário (Abecip, 2015) afirma que “o financiamento imobiliário,

segmento do crédito ao consumidor que mais cresce no país, teve forte retração no primeiro trimestre deste ano de 2015, reflexo da diminuição da confiança na economia e da redução nos lançamentos e na atividade da construção civil”.

Segundo os dados da Abecip (2015) de janeiro a março, foram financiados com dinheiro da poupança R\$24.070 bilhões, 4,62% a menos que o período de 2014 é a primeira retração para o período desde o ano de 2002 quando iniciou o último ciclo de expansão de crédito no país. No período foram financiadas 109.489 unidades com relação ao mesmo trimestre de 2014 obteve uma queda de 11,6%.

2.8. Aluguel de Imóvel

Aluguel é um modo de obter um lar sem ter que desembolsar muito dinheiro, tendo um custo de manutenção baixo. É difícil uma pessoa que possui todo o dinheiro para obter uma casa dos seus sonhos mas more de aluguel, dificilmente o aluguel é uma opção e sim uma necessidade.

Segundo Frankenberg (1999) em seu livro afirma que

Alugando um imóvel você paga a vida inteira e o dinheiro está irremediavelmente perdido, não voltando jamais. Ao contrário, adquirindo-o cada prestação paga aproxima um pouco mais de ser um feliz proprietário e incorporar um bem importante ao seu patrimônio.

Contudo, o aluguel hoje em dia deve ser visto de uma perspectiva melhor que o autor Frankenberg citou, vale ressaltar que a compra à vista ou o financiamento do imóvel depende do orçamento de cada ambiente familiar, sendo possível a pessoa pagar um aluguel modesto, que se encaixe no seu perfil, e juntar o dinheiro para uma compra à vista futura, em que o valor do aluguel no ultrapasse o valor dos juros do financiamento.

Segundo o autor Cerbasi (2004, p. 84) afirma que

o aluguel deve ser visto como uma vantagem, principalmente para quem está em começo de carreira, ainda se consolidando na sua formação profissional e seu currículo, existem grandes chances de mudança de emprego. Em grandes cidades, morar próximo ao trabalho significa qualidade de vida.

No aluguel não existe preocupação com o custo de manutenção e possui a flexibilidade a seu favor, pois caso queira mudar sem custo adicional é somente aguardar o término do contrato. A casa financiada caso exista inadimplência o indivíduo pode perder o imóvel, no entanto pagando o aluguel a pessoa pode poupar dinheiro afirma Cerbasi (2013, p. 85).

Antes de tomar a decisão, a pessoa deve levar em consideração a possibilidade de a casa adquirida valorizar-se com o passar do tempo, sendo que com a opção do aluguel essa possibilidade não irá ocorrer.

Segundo a Gazeta do Povo (2011) em seu site afirma que em cinco anos e meio os valores dos imóveis em Curitiba subiram em um ritmo de cinco vezes maior que a inflação medida pelo IBGE. No período de janeiro do ano de 2006 até o período de julho de 2011, o preço médio do metro quadrado subiu 156% com base no levantamento mensal realizado pelo Sindicato de Habitação e Condomínios do Paraná (Secovi-PR).

Gráfico 7 - Comparação entre o custo do aluguel x preço médio dos imóveis.

Custo do aluguel em Curitiba

Variação dos preços médios em meses selecionados em R\$/metro quadrado



Custo de imóveis em Curitiba

Variação dos preços médios em meses selecionados em R\$/metro quadrado



IPCA entre janeiro de 2006 e julho de 2011 **31,14%**

Infografia: Gazeta do Povo

Fonte: Gazeta do Povo (2011) disponível em <http://www.gazetadopovo.com.br/economia/imoveis-sobem-156-em-5-anos-e-levantam-duvidas-sobre-bolha-aobv37xqymlruq38ndcon9zke>

Os dados retirados no ano de 2011 comprovam que o mercado imobiliário estava tendo muita demanda, onde os preços se valorizavam muito, hoje a situação

não está muito favorável para se considerar o preço dos imóveis como investimentos que se valorizam com taxas altas. Segundo dados do índice FIPE ZAP (2015), afirma que Curitiba no acumulado dos últimos doze meses teve um ganho de somente 0,9%, sendo que a inflação segundo dados do IBGE para este mesmo período está em 8,17%. Ainda o índice FIPEZAP (2015) demonstra que neste ano os preços dos imóveis de Curitiba em média caíram 1%.

A partir desses levantamentos, cabe ao indivíduo ponderar uma escolha de aluguel ou compra, onde a sua escolha seja a melhor com a sua realidade de vida, pois a valorização dos imóveis não depende da vontade e sim de uma macroeconomia.

O aluguel não é somente uma despesa, e deve ser visto pelo inquilino de forma positiva em alguns aspectos: O imóvel não possui custos de reforma ao se comparar com uma casa própria, pois quem deve arcar com este custo é o proprietário do imóvel. No aluguel o inquilino não tem custos altos de transação, e não precisa pagar uma entrada como na compra de uma casa própria.

No que atre às mudanças de lugar o inquilino tem total liberdade de escolha, visto que a sua permanência está imposta somente até a duração do contrato, o indivíduo poder sair antes mediante o pagamento de multa, e caso termine a duração do contrato o inquilino poder se mudar sem custo adicional.

O custo do aluguel pode ser mais barato em muitos dos casos, pois muitos imóveis para alugar já possuem parte de seus móveis inclusos, além disso, os defeitos que o morador encontrar podem te auxiliar na hora de negociar o aluguel, lhe permitindo um abono neste pelo menos por um período de tempo.

2.8.1 Comparação do aluguel com o financiamento

O aluguel apesar de ser um pagamento que a pessoa faz para o dono do imóvel, sendo isso considerado uma despesa, pode ser na realidade uma forma de economia de dinheiro em relação ao financiamento de uma casa própria.

Caso a pessoa que paga aluguel saiba equilibrar seu salário com seus custos de vida, conseguirá poupar dinheiro mensalmente para aplicar em um rendimento, e futuramente possa comprar um bem à vista. Contudo o importante é ter um

planejamento financeiro bem estruturado sendo que os gastos devem ser menores que os ganhos mensais e resguardar o dinheiro com regularidade e disciplina.

Segundo o presidente da DSOP educação financeira, Reinaldo Domingos recomenda que “Se o aluguel custar R\$ 1 mil por mês e um financiamento custar R\$ 2 mil mensais, aconselha a ficar no aluguel e aplicar os R\$ 1 mil restantes, para quitar o imóvel em menos tempo”.

Diante disso Reinaldo Domingos (2013) ainda afirma que “Se a pessoa financiar hoje uma casa no prazo de 30 anos, quando quitar o imóvel terá pagado o valor de duas casas e meia”.

Na comparação do aluguel com o financiamento foi elaborado uma comparação entre os dois tipos. No exemplo prático foi utilizada para a base do valor do imóvel uma estimativa elaborada pelo Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento de Mercado Imobiliário e Condominial (INESPAR). Foi utilizado o valor médio de venda do metro quadrado do mês de março do Paraná para encontrar um imóvel de R\$ 400.000,00, com isso para o valor deste imóvel é equivalente a um aluguel de R\$ 1.674 mensal segundo dados do Instituto.

Tabela 6 – Preço dos Imóveis

2. PREÇOS DOS IMÓVEIS

2.1. PREÇO MÉDIO POR m² (R\$) DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS, IMÓVEIS COMERCIAIS E TERRENOS OFERTADOS EM MARÇO/2015

Tipos	Preço m ² (R\$) Fev/2015	Preço m ² (R\$) Mar/2015	Varição (%) mês anterior
RESIDENCIAIS			
Apartamentos:			
Kitinete	4.443,88	4.615,03	3,85
1 dormitório	3.778,80	3.789,67	0,29
2 dormitórios	3.085,04	3.089,66	0,15
3 dormitórios	3.134,45	3.153,16	0,60
4 dormitórios	3.815,75	3.801,85	-0,36
Casa de Alvenaria:			
1 dormitório	-	-	-
2 dormitórios	3.047,03	3.076,77	0,98
3 dormitórios	3.285,93	3.300,88	0,45
4 dormitórios	3.449,87	3.463,09	0,38
Casa Madeira/Mista	2.587,80	2.592,27	0,17
Sobrado	2.904,59	2.917,53	0,45
Média	3.353,31	3.379,99	0,80
COMERCIAIS			
Conjunto	4.875,48	4.867,08	-0,17
Casa	3.470,39	3.508,30	1,09
Barracão	2.646,99	2.568,77	-2,96
Loja	4.156,08	4.497,49	8,21
Média	3.787,24	3.860,41	1,93
TERRENO	1.037,25	1.040,26	0,29

Elaborado por: INESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial

Tabela 7 – Preços Médios

2. PREÇOS MÉDIOS

2.1. PREÇO MÉDIO POR M² DOS IMÓVEIS OFERTADOS EM MARÇO/2015

Tipos	Preço m ² (R\$) Fev/2015	Preço m ² (R\$) Mar/2015	Variação (%) mês anterior
RESIDENCIAIS			
Apartamentos:			
Kitinete	20,87	20,41	-2,20
1 dormitório	17,31	17,88	3,29
2 dormitórios	13,78	14,01	1,67
3 dormitórios	12,32	12,28	-0,32
4 dormitórios	12,68	13,02	2,68
Casa de Alvenaria:			
1 dormitório	13,58	12,99	-4,34
2 dormitórios	13,02	12,88	-1,08
3 dormitórios	13,04	13,02	-0,15
4 dormitórios	14,82	14,94	0,81
Casa Madeira/Mista	11,73	11,66	-0,60
Sobrado	12,81	12,82	0,08
Média	14,18	14,17	-0,07
COMERCIAIS			
Conjunto	21,51	21,39	-0,56
Casa	18,89	19,38	2,59
Barracão	13,59	13,1	-3,61
Loja	25,67	25,64	-0,12
Média	19,92	19,88	-0,20
TERRENO	4,65	4,75	2,15

Elaborado por: INPESPAR - Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial

O financiamento foi calculado num prazo de 120 meses, com uma taxa de pré-fixada a 10,6%, valor de mercado, sendo valores correntes. O financiamento obteve num prazo de 10 anos, o valor gasto num total de R\$ 650.378,64, com juros de 250.378,64.

Para o aluguel foi utilizado o mesmo valor da parcela do financiamento menos o preço médio do aluguel, sendo que o restante da prestação foi investido numa aplicação de tesouro direto, com uma taxa pré-fixada e com valores correntes, sendo descontado o Imposto de Renda Retido na Fonte. Os rendimentos da aplicação financeira já descontada os impostos e a parcela mensal do aluguel foram de R\$ 818.637,67, sendo maior que o dobro do valor investido na casa. (Maiores detalhes do calculo ANEXOIII).

O cálculo evidencia abaixo que o aluguel é mais vantajoso que o financiamento da casa própria, porém no modo de aluguel o inquilino pode vir a sofrer alguns riscos e incômodos, como no momento da renovação do contrato, em que o dono do imóvel pode solicitar o bem de volta, devendo o inquilino se retirar do imóvel. Outro risco seria o aumento relevante do preço do aluguel na renovação do contrato de locação.

Seja qual for à escolha do consumidor, a prestação de um financiamento ou o aluguel não devem comprometer mais que 20% da renda familiar para assegurar um

bom planejamento financeiro no longo prazo, recomenda Domingos (2013), do DSOP.

3. METODOLOGIA

3.1 Objetivos

A pesquisa possui caráter descritivo que, segundo Gil (1999), tem como principal objetivo descrever características de determinada população ou fenômeno ou o estabelecimento de relações entre as variáveis. Uma de suas características mais significativas está na utilização de técnicas padronizadas de coleta de dados.

3.2 Procedimentos

A pesquisa tem como procedimento o levantamento ou survey e destaca quando o levantamento coleta de informações de todos os integrantes do universo pesquisado tem-se um censo. Os dados referentes a esse tipo de pesquisa podem ser coletados com base em uma amostra retirada de determinada população ou universo que se deseja conhecer. Deve atentar-se que nenhuma amostra é perfeita. Segundo Gil (1999, p. 70) as pesquisas de levantamento:

Se caracterizam pela interrogação direta das pessoas cujo comportamento se deseja conhecer. Basicamente, procede-se a solicitação de informações a um grupo significativo de pessoas acerca do problema estudado para em seguida, mediante análise quantitativa, obter as conclusões correspondentes aos dados coletados.

Além disso, a pesquisa tem o procedimento de pesquisa bibliográfica que segundo Cervo e Bervian (1983, p.55) definem que:

explica-se um problema a partir de referenciais teóricos publicados em documentos. Pode ser realizada independentemente ou como parte da pesquisa descritiva ou experimental. Ambos os casos buscam conhecer e analisar as contribuições culturais ou científicas dos passados existentes sobre um determinado assunto, tema ou problema.

3.3 Abordagem do problema

A pesquisa é classificada como quantitativa, que segundo Sampieri, Collado e Lúcio (2006, p.5) “usa coleta de dados para testar hipóteses com base na medição numérica e na análise estatística para estabelecer padrões de comportamento” e descritivo e caso prático.

3.4 Procedimentos Metodológicos

Para o procedimento metodológico foi realizado uma pesquisa com um questionário abordando os ganhos e gastos de pós-graduandos do curso de contabilidade e finanças entre 20 a 40 anos, buscando uma amostra para análise. Da coleta de dados foi realizado um estudo descritivo da amostra, para analisar o perfil das pessoas, e chegaram a algumas conclusões.

4. ESTUDO DE CASO E ANÁLISE DOS DADOS

O presente estudo tem como objetivo geral identificar e mensurar a relação dos ganhos e gastos de pós-graduandos do curso de contabilidade e finanças entre 20 a 40 anos a procura da economia financeira com o objetivo da compra da casa própria. Desse modo, como metodologia de pesquisa foi adotado o procedimento de survey para atingir ao objetivo proposto inicialmente.

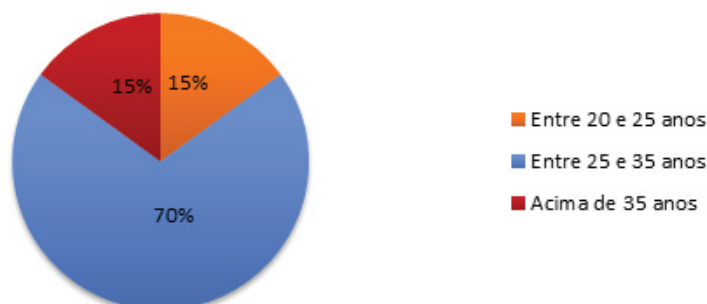
Segundo Gil (1999, p. 70) as pesquisas de levantamento:

Se caracterizam pela interrogação direta das pessoas cujo comportamento se deseja conhecer. Basicamente, procede-se a solicitação de informações a um grupo significativo de pessoas acerca do problema estudado para em seguida, mediante análise quantitativa, obter as conclusões correspondentes aos dados coletados.

Sendo assim, foi realizada uma pesquisa por meio de um questionário (Apêndice 1) aplicado a turma de Pós-Graduação em Contabilidade e Finanças do ano de 2015 da Universidade Federal do Paraná. Nesta pesquisa foram obtidas 40 respostas de pessoas entre 20 e 40 anos, sendo 20 mulheres e 20 homens.

Entre as pessoas entrevistadas aproximadamente 70% das pessoas são jovens entre 25 a 35 anos, 15% são jovens entre 20 a 25 anos e aproximadamente detém a idade maior que 35 anos.

Gráfico 8- Idade



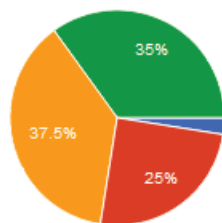
Fonte: do autor

Com o levantamento buscou-se obter dados analíticos sobre os gastos do público alvo e também sobre as economias, a fim de avaliar o desejo versus a possibilidade de almejar o desejo da casa própria.

Dentre as diversas possibilidades de controle de gastos atualmente verificou-se que 67,5% dos entrevistados responderam que realizam um controle de gastos por meio de planilhas de excel, aplicativos de celulares e pela fatura do cartão de crédito. Entretanto, apesar de realizarem um controle de gastos observou-se que a maioria não consegue poupar parte do seu salário mensal, mesmo tendo uma renda média acima de quatro salários mínimos, o que demonstra que falta uma disciplina financeira, onde a pessoa não se controla com os gastos excessivos em bens e serviços desnecessários, e não criam metas para atingirem seu objetivo.

Gráfico 9 – Valor da Renda mensal

Qual a sua renda pessoal? (Considera-se um salario mínimo de R\$ 788,00)

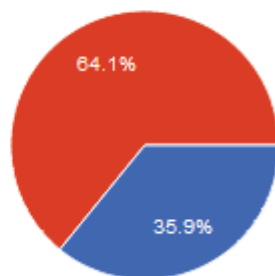


1 salário mínimo	1	2.5%
2 a 3 salários	10	25%
4 a 5 salários	15	37.5%
5 ou mais salários mínimos	14	35%

Fonte: do autor

Gráfico 10 – Planejamento Financeiro

Você faz um planejamento financeiro e consegue poupar dinheiro?



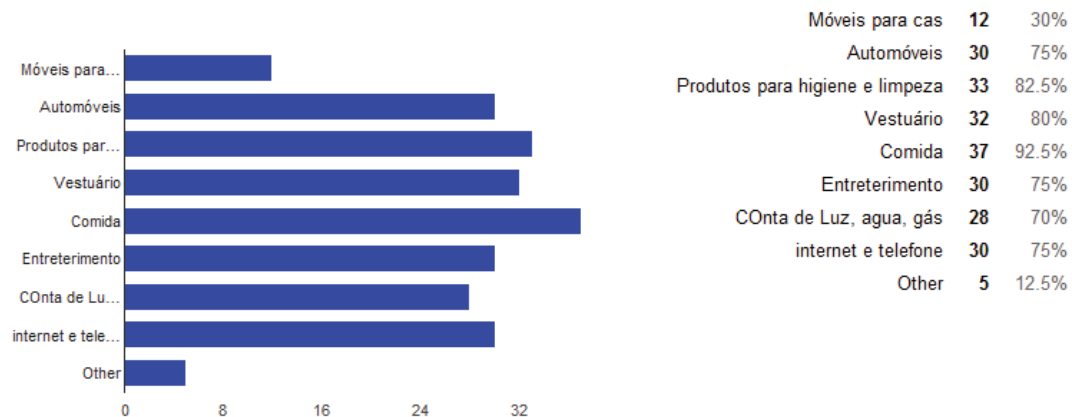
Sim	14
Não	25

Fonte: do autor

Por meio do questionário, foram identificados os principais gastos dos jovens, dentre eles gastos com alimentação, vestuário, higiene e automóveis, conforme demonstrado abaixo.

Gráfico 11 – Gastos Mensais

Com relação aos seus gastos, pode informar aproximadamente no que gasta e a porcentagem por mês?



Fonte: do autor

Constatou-se que 70% dos pós-graduandos já possuem casa própria, dos quais 66% realizaram um financiamento em longo prazo, porém apenas metade sabe quanto paga efetivamente de juros. Esses financiamentos em longo prazo pode haver taxas abusivas se levarmos em consideração com o aluguel, as pessoas podem pagar duas casas e meias dependendo da taxa contratada, sendo que conforme pesquisa muitas pessoas não se preocupam com a taxa efetiva acordada, simplesmente adquirem o bem e se preocupa em pagar a parcela.

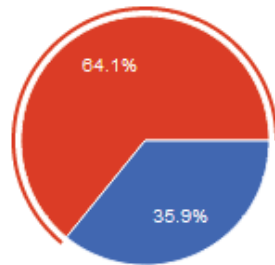
Além disso, apesar de apenas 35% dos alunos conseguirem poupar parte do seu salário, 55% pretende comprar uma casa nos próximos 5 anos. O consórcio é uma opção, mas apenas 35% disseram ter considerado a opção do consórcio de imóvel.

Gráfico 12 – Intenção de adquirir casa própria

Pensa em adquirir uma casa propria nos proximos 5 anos?



Fonte: do autor

Gráfico 13 – Intenção de fazer um consórcio de imóvel**Já considerou fazer um consórcio de imóvel?**

Sim	14	35.9%
Não	25	64.1%

Fonte: do autor

Sendo assim, verificamos que hoje em dia os jovens conseguem medir seus gastos mensais, mas a maioria ainda não consegue controlar seus gastos e poupar dinheiro no fim do mês a fim de almejar seus sonhos e objetivos.

Aos que contratam financiamentos em longo prazo, muitas vezes não observam o aluguel como uma opção rentável, descartam logo à primeira vista sem compara-los entre si e, verificar possibilidade de economia de juros que seria feito ao longo dos anos, escolhendo o aluguel. Além disso, aos que contratam o financiamento por se sentirem seguros com a moradia própria, não possuem consciência da taxa contratada.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O sonho da aquisição da casa própria é almejado por muitos jovens brasileiros, mas para realizá-lo, muitas vezes, é preciso realizar alguns sacrifícios. Durante o presente trabalho foram apresentadas diversas formas de conseguir realizar este desejo. Dentre as opções descritas no trabalho destacam-se o financiamento, consórcio e aluguel.

Para alguns, comprar à vista pode ser a melhor opção visando uma segurança patrimonial e conforto psicológico. No entanto comprar um imóvel à vista não é fácil, decorre anos para conseguir alcançar o montante esperado.

Muitas vezes para conseguir o dinheiro é necessário poupar parte do salário por algum tempo e algumas das maneiras de multiplicar este capital seria o investimento no Tesouro direto, Poupança, CDB, ações ou Fundos de investimento.

Caso não seja possível a integralização de todo o dinheiro à vista é possível recorrer a outros meios da compra da casa própria, como a compra na planta, consórcios, financiamentos e aluguel.

Na compra do imóvel na planta e no consórcio a pessoa deve levar em consideração que a utilização do bem não será no ato. Portanto se a pessoa precisa de uma moradia com urgência e não ter o dinheiro para a compra à vista deve escolher entre o aluguel e o financiamento.

Segundo Frankenberg (1999) em seu livro afirma que,

Alugando um imóvel você paga a vida inteira e o dinheiro está irremediavelmente perdido, não voltando jamais. Ao contrário, adquirindo-o cada prestação paga aproxima um pouco mais de ser um feliz proprietário e incorporar um bem importante ao seu patrimônio.

No entanto Cerbasi (2004, p.85) afirma que,

No aluguel não existe preocupação com o custo de manutenção e possui a flexibilidade a seu favor, pois caso queira mudar sem custo adicional é somente aguardar o término do contrato. A casa financiada caso exista inadimplência o indivíduo pode perder o imóvel, no entanto pagando o aluguel a pessoa pode poupar dinheiro.

No caso prático foi demonstrado que entre financiar ou alugar um imóvel é indicado alugar devido à flexibilidade, a economia de dinheiro desembolsado, podendo ultrapassar o dobro conforme o prazo do financiamento.

Contudo a pessoa pode vir a escolher o financiamento já que este resultará em um imóvel em seu nome, para o qual deve avaliar bem o tipo de financiamento, optando entre SAC, SACRE e Price, dos quais são os mais utilizados no sistema brasileiro.

As semelhanças dos tipos de financiamentos podem confundir as pessoas na hora da escolha, por este motivo o modelo deve ser escolhido com cautela a fim de evitar que o indivíduo não se torne inadimplente.

O Sacre e Sac possuem características semelhantes, com a amortização crescente e juros decrescentes, sendo que nestes sistemas possuem um gasto total do empréstimo menor em comparação ao Price. O que difere o sistema Sac do sistema Sacre é que no primeiro a amortização é constante e no segundo amortização ser crescente, sendo que no Sacre o valor do desembolso total é menor.

No sistema Price a prestação inicial comparado aos outros sistemas é menor, e sua característica é que as prestações são fixas, o que facilita para os cálculos do credor e para o devedor, porém o seu desembolso no total do empréstimo é maior.

Com essas informações a seu alcance, o jovem poderá realizar um planejamento financeiro de longo prazo, para que quando chegue o momento da aquisição da casa, não surjam surpresas ou imprevisibilidades.

Com a pesquisa realizada foi possível verificar que muitos pós-graduandos tem a intenção de adquirir uma casa nos próximos 5 anos, entretanto não conseguem controlar seus gastos e poupar dinheiro no fim do mês a fim de alcançar seus sonhos e objetivos. Além disso, foi verificado que os alunos que já realizaram o financiamento, não têm conhecimento da taxa de juros real que estão pagando.

Diante disso, podemos responder a pergunta realizada inicialmente “Quais os fatores que podem influenciar na busca da casa própria?”. O principal fator que influencia nessa busca é possuir um bom controle de gastos, com o qual seja possível poupar dinheiro assiduamente e realizar um planejamento financeiro a fim de calcular quanto e por quanto tempo precisa poupar para alcançar seu objetivo.

6. REFERÊNCIAS

- ABECIP, **Crédito para a Casa própria cai 5% no primeiro trimestre do ano.** Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2015/04/1622978-credito-para-a-casa-propria-cai-5-no-1-trimestre-do-ano.shtml>. Acesso em 01 de Maio de 2015
- ACEBIP, **O Crédito Imobiliário no Brasil.** Disponível em: http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/trabalho_fgv.pdf Acesso em 01 de Maio de 2015.
- ASSAF NETO, Alexandre. **Mercado Financeiro.** 5ª edição. São Paulo: Atlas, 2003.
- AZEVEDO, Reinaldo, **Os recordes da Inflação.** Disponível em <http://veja.abril.com.br/blog/reinaldo/tag/inflacao/>. Acesso em 17 de abril de 2015.
- Banco Central do Brasil, **Caderno de Educação Financeira Gestão de Finanças Pessoais.** Disponível em: http://www.bcb.gov.br/pre/pef/port/caderno_cidadania_financeira.pdf. Acesso em 17 de novembro de 2014.
- Banco Central do Brasil, **Introdução ao Selic.** Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/?SELICINTRO> Acesso em 10 de Maio de 2015
- BEUREN, Ilse Maria (Org.) **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade:** teoria e prática. 3. ed. 4. reimpr. São Paulo: Atlas, 2009.
- BRUNI, Adriano Leal. **Mercados financeiros: para a certificação profissional ANBID 10.** São Paulo: Atlas, 2005.
- CAMARGO, Sophia, **Após 20 anos, real perde poder de compra, e nota de R\$ 100 vale só R\$ 22,35.** Disponível em: <http://economia.uol.com.br/financas-pessoais/noticias/redacao/2014/02/18/apos-20-anos-real-perde-poder-de-compra-e-nota-de-r-100-vale-so-r-2235.htm> Acesso em 26 de abril de 2015.
- CEHAB, **Tabela Price e alterações no sistema de amortização.** Disponível em: <http://cehab.org/uncategorized/tabela-price-e-alteracoes-nos-sistemas-de-amortizacao/>. Acesso em 20 de maio de 2015.
- CHERRY, Richard T. **Introdução à administração financeira.** São Paulo: Atlas, 1977.
- Como Investir, **Tipos de Títulos Públicos.** Disponível em: <http://www.comoinvestir.com.br/titulos-publicos/guia-de-titulos-publicos/tipos-de-titulos-publicos/paginas/default.aspx> Acesso em 20 de maio de 2015.
- ENNES, Juliana. **Economia pessoal: Planejar as finanças em paz.** Disponível em : <http://www.andima.com.br/clipping/070806/index.html> Acessado em 12.05.2015
- Equipe BBel, **Como planejar a compra de um imóvel.** Disponível em: <http://bbel.com.br/decoracao/post/imoveis-e-reformas/como-planejar-a-compra-do-imovel>. Acesso em 17 de novembro de 2014.

EXAME, **Preço dos imóveis sobe menos do que a poupança em 2015.**

Disponível em: <http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/preco-dos-imoveis-sobe-menos-do-que-a-poupanca-em-2015> Acesso em 10 de Maio de 2015

FORTUNA, Eduardo. **Mercado Financeiro**. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2000.

FRAGA, Erika, **Brasil deve perder para a Índia o 7º lugar entre as maiores economias**. Disponível em:

<<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2015/01/1569589-brasil-deve-perder-para-a-india-o-7-lugar-entre-as-maiores-economias.shtml>>. Acesso em 15 de março de 2015.

FRANKENBERG, Louis. **Seu futuro Financeiro**. 14 ed. Rio de Janeiro: Campus, 1999.

G1 Economia, **Inadimplência de empresas no Brasil sobe 135 em Janeiro**.

Disponível em: <http://g1.globo.com/economia/noticia/2015/02/inadimplencia-de-empresas-no-brasil-sobe-135-em-janeiro-diz-serasa.html>. Acesso em 26 de abril de 2015.

G1 Paraná, **Metro quadrado em Curitiba fica 24% mais caro e atinge a casa dos R\$ 5 mil**.

Disponível em: <http://g1.globo.com/pr/parana/noticia/2014/06/metro-quadrado-em-curitiba-fica-24-mais-carro-e-atinge-casa-dos-r-5-mil.html>. Acesso em 10 de novembro de 2014.

G1 São Paulo, **Avanços no combate à inflação ainda não se mostram suficientes, diz BC**. Disponível em:

<http://g1.globo.com/economia/noticia/2015/05/avancos-no-combate-inflacao-ainda-nao-se-mostram-suficientes-diz-bc.html> Acesso em 10 de Maio de 2015

G1 São Paulo, **Poupança já 'perdeu' R\$ 29 bilhões em recursos no ano, diz BC**.

Disponível em: <http://g1.globo.com/economia/noticia/2015/05/poupanca-ja-perdeu-r-29-bilhoes-em-recursos-no-ano-diz-bc.html> Acesso em 10 de Maio de 2015

GAZETA DO POVO, **Imóveis sobem 156% em 5 anos e levantam dúvidas sobre bolha**. Disponível em: <http://www.gazetadopovo.com.br/economia/imoveis-sobem-156-em-5-anos-e-levantam-duvidas-sobre-bolha-aobv37xqym1ruq38ndcon9zke>.

Acesso em 10 de abril de 2015.

GIL, Antônio Carlos, **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. Ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GITMAN, Lawrence J. **Princípios da administração financeira**. São Paulo: Habra, 1997

ISTOÉ, **O plano econômico que derrotou a inflação**. Disponível em:

http://www.istoe.com.br/reportagens/161914_O+PLANO+ECONOMICO+QUE+DER+ROTOU+A+INFLACAO. Acesso em 23 de abril de 2015.

JOHEM, Laudelino, **Finanças pessoais: Como administrar seu dinheiro**, Hortolândia, SP Foco Editorial, 2011.

LAPORTA, Taís, **Calculadora da casa própria: financiar ou comprar a vista?** Disponível em: <http://economia.ig.com.br/financas/casapropria/2013-07-15/calculadora-da-casa-propria-financiar-ou-comprar-a-vista.html> Acesso em 23 de abril de 2015.

MACEDO JUNIOR, Jurandir Sell. **A árvore do dinheiro: guia para cultivar a sua independência financeira**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2007.

MANDI, Carolina; MARQUES, Felipe, **Valor Econômico: Inadimplência volta ao radar e bancos apertam controles**. Disponível em: <http://portal.pps.org.br/helper/printData/267782> Acesso em 26 de abril de 2015.

MARQUES, W. **História do mercado imobiliário brasileiro nos últimos 50 anos**. Ademi News, Recife, ano 7, n. 65, jan./maio 2007. Disponível em: <http://www.ademi-pe.com.br/noticias/ademinews/n65/news04.html>. Acesso em: 11 de maio de 2015.

MATOS, Débora; BARTKIW, Paula Izabela Nogueira, **Introdução ao Mercado Imobiliário**. Disponível em: <http://assis.ifpr.edu.br/wp-content/uploads/2014/11/Introdu%C3%A7%C3%A3o-ao-Mercado-Imobili%C3%A1rio.pdf> .Acesso em 10 de Maio de 2015

MENDONÇA, Heloisa, **Mercado imobiliário vive seu ajuste e abre espaço para barganha em 2015**. Disponível em: http://brasil.elpais.com/brasil/2015/04/01/politica/1427914453_617511.html Acesso em 10 de Maio de 2015

Minhas Economias, **Financiamento imobiliário: veja as taxas de juros praticadas pelos principais bancos**. Disponível em: <http://minhaseconomias.com.br/blog/educacao-financeira/financiamento-imobiliario-veja-as-taxas-de-juros-praticadas-pelos-principais-bancos>. Acesso em 01 de Maio de 2015

Portal de Finanças, **Inflação registrada pelo INPC/IBGE**. Disponível em: http://portaldefinancas.com/inpc_ibge.htm. Acesso em 22 de abril de 2015

RIOS, Cristina, **Sim, nós temos uma bolha imobiliária**. Disponível em: <http://www.gazetadopovo.com.br/economia/conteudo.phtml?id=1453434>. Acesso em 25 de novembro de 2014.

ROXO, Alfredo A. de Oliveira; ARAUJO, Marcos Poggi de. **Planejamento e gestão empresarial sob inflação: um método geral para tratamento das projeções financeiras**. Rio de Janeiro: Campus, 1985.

SECOVI SP, **Mensagem do Presidente**. Disponível em: <http://www.secovi.com.br/estudos-interior-mensagem/> Acesso em 10 de Maio de 2015

Segredos Imobiliários, **Preço dos Imóveis, Tendência para 2015**. Disponível em: <http://www.segredosimobiliarios.com.br/preco-dos-imoveis-tendencia-para-2015/>
Acesso em 10 de Maio de 2015

SEGUNDO FILHO, José. **Finanças Pessoais: Invista em seu futuro**. Rio de Janeiro, Qualitymark, 2003.

Sua Pesquisa, **Taxa Selic**. Disponível em: http://www.suapesquisa.com/economia/taxa_selic.htm Acesso em 10 de Maio de 2015

TELO, Admir Roque, **Desempenho Organizacional: Planejamento Financeiro em Empresas Familiares**. Disponível em: http://www.unifae.br/publicacoes/pdf/revista_da_fae/fae_v4_n1/desempenho_organizacional.pdf Acesso em 10 de Maio de 2015

ZAP, **Índice FIPEZAP**. Disponível em: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>. Acesso em 10 de abril de 2015.

7. APÊNDICES

Apêndice 1 – Questionário Aplicado

1. Qual seu sexo?

Masculino Feminino

2. Qual é a sua idade?

3. Realiza um controle de gastos periodicamente? (Aplicativos de finanças, planilha no Excel, extrato do cartão de crédito...)

Não Sim. Como? _____

4. Possui casa própria ou paga aluguel? (Caso a resposta seja “não” vá para a questão 7)

Sim, possuo casa própria Não, pago aluguel

5. A sua casa própria é financiada? (Caso a resposta seja “não” vá para a questão 7)

Sim Não

6. Sabe quanto paga de juros no financiamento?

Não sei Sim. Qual a % ao mês?

7. Qual a sua renda pessoal? (Considera-se um salário mínimo R\$ 788,00)

1 Salário mínimo 2 a 3 salários mínimos 4 a 5 Salários Mínimos 5 ou mais salários mínimos

8. Mora com os pais? (Caso a resposta seja “não” vá para a questão 10)

Sim Não

9. Considerando que você more com os pais, você ajuda com os gastos familiares em casa?

() Não () Sim. Qual a porcentagem do seu salário?

10. Pensa em adquirir uma casa própria nos próximos 5 anos?

() Sim () Não

11. Você faz um planejamento financeiro e consegue poupar dinheiro?

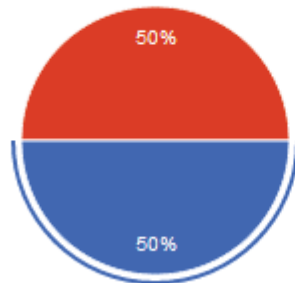
() Sim () Não

12. Já considerou em fazer um consorcio de imóvel?

() Sim () Não

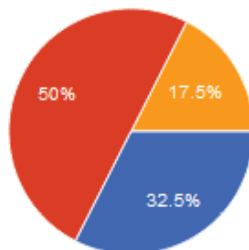
Apêndice 2 – Resultados da Pesquisa

Qual seu sexo?



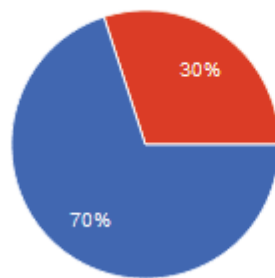
Masculino	20	50%
Feminino	20	50%

Realiza um controle de gastos periodicamente? (Aplicativos de finanças, planilha no Excel,



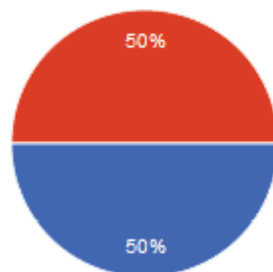
Não	13	32.5%
Sim	20	50%
Other	7	17.5%

Possui casa própria ou paga aluguel?



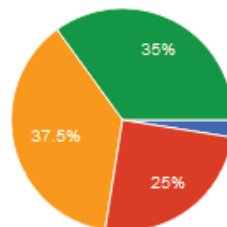
Sim	28	70%
Não	12	30%

Sabe quanto paga de juros no financiamento?



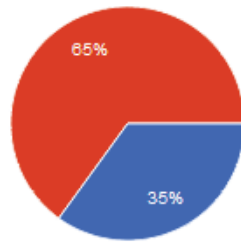
Não sei	10	50%
Sim	10	50%

Qual a sua renda pessoal? (Considera-se um salario mínimo de R\$ 788,00)



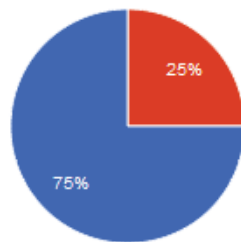
1 salário mínimo	1	2.5%
2 a 3 salários	10	25%
4 a 5 salários	15	37.5%
5 ou mais salários mínimos	14	35%

Mora com os pais?



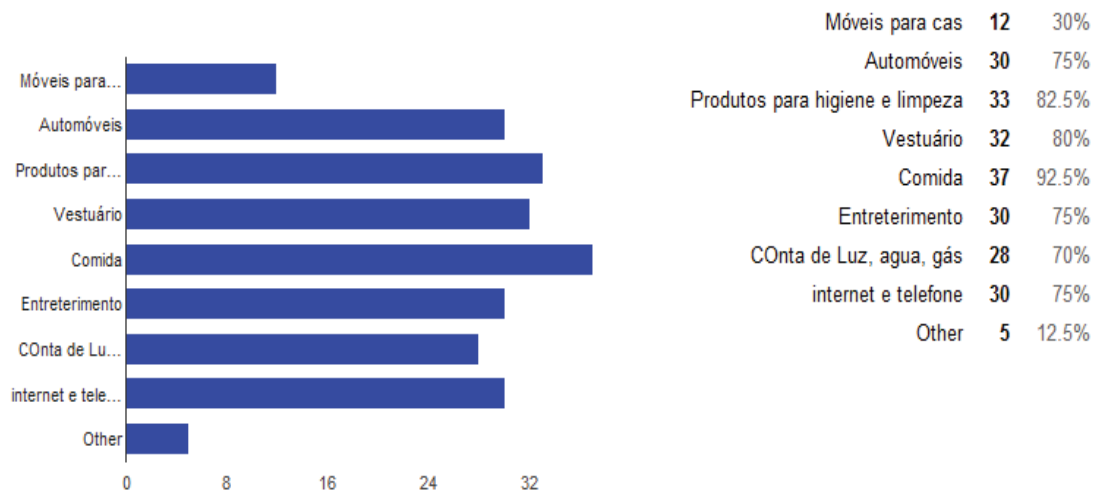
Sim	14	35%
Não	26	65%

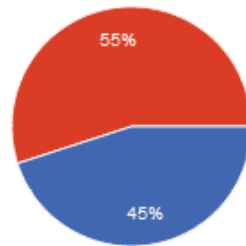
Considerando que você more com os pais, você ajuda com os gastos familiares em casa?



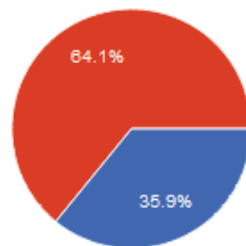
Sim	12	75%
Não	4	25%

Com relação aos seus gastos, pode informar aproximadamente no que gasta e a porcentagem por mês?

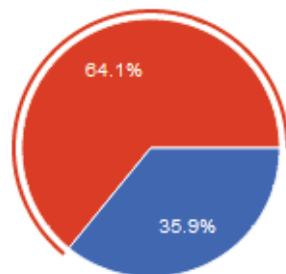


Pensa em adquirir uma casa propria nos proximos 5 anos?

Sim **18** 45%
Não **22** 55%

Você faz um planejamento financeiro e consegue poupar dinheiro?

Sim **14** 35.9%
Não **25** 64.1%

Já considerou fazer um consórcio de imóvel?

Sim **14** 35.9%
Não **25** 64.1%

Apêndice 3 - Tabelas

SACRE					
Saldo Devedor = R\$ 400.000,00					
Taxa de Juros Nominal Anual = 10.60%					
Prazo = 10 anos					
Taxa de Juros Mensal Verdadeira = 0,8833333333333333%					
Mês	Parcela (SACRE)	ACUMULADO	Amortização	Juro	Saldo Devedor
					400.000,00
1	6.866,67	6.866,67	3.333,33	3.533,33	396.666,67
2	6.866,67	13.733,33	3.362,78	3.503,89	393.303,89
3	6.866,67	20.600,00	3.392,48	3.474,18	389.911,41
4	6.866,67	27.466,67	3.422,45	3.444,22	386.488,96
5	6.866,67	34.333,33	3.452,68	3.413,99	383.036,28
6	6.866,67	41.200,00	3.483,18	3.383,49	379.553,10
7	6.866,67	48.066,67	3.513,95	3.352,72	376.039,15
8	6.866,67	54.933,33	3.544,99	3.321,68	372.494,16
9	6.866,67	61.800,00	3.576,30	3.290,37	368.917,86
10	6.866,67	68.666,67	3.607,89	3.258,77	365.309,97
11	6.866,67	75.533,33	3.639,76	3.226,90	361.670,21
12	6.866,67	82.400,00	3.671,91	3.194,75	357.998,29
13	6.477,12	88.877,12	3.314,80	3.162,32	354.683,49
14	6.477,12	95.354,23	3.344,08	3.133,04	351.339,41
15	6.477,12	101.831,35	3.373,62	3.103,50	347.965,79
16	6.477,12	108.308,47	3.403,42	3.073,70	344.562,38
17	6.477,12	114.785,59	3.433,48	3.043,63	341.128,89
18	6.477,12	121.262,70	3.463,81	3.013,31	337.665,08
19	6.477,12	127.739,82	3.494,41	2.982,71	334.170,67
20	6.477,12	134.216,94	3.525,28	2.951,84	330.645,40

21	6.477,12	140.694,06	3.556,42	2.920,70	327.088,98
22	6.477,12	147.171,17	3.587,83	2.889,29	323.501,15
23	6.477,12	153.648,29	3.619,52	2.857,59	319.881,62
24	6.477,12	160.125,41	3.651,50	2.825,62	316.230,13
25	6.087,43	166.212,84	3.294,06	2.793,37	312.936,06
26	6.088,43	172.301,27	3.324,16	2.764,27	309.611,90
27	6.089,43	178.390,70	3.354,52	2.734,91	306.257,38
28	6.090,43	184.481,13	3.385,16	2.705,27	302.872,22
29	6.091,43	190.572,56	3.416,06	2.675,37	299.456,16
30	6.092,43	196.664,99	3.447,23	2.645,20	296.008,93
31	6.093,43	202.758,42	3.478,68	2.614,75	292.530,24
32	6.094,43	208.852,85	3.510,41	2.584,02	289.019,83
33	6.095,43	214.948,28	3.542,42	2.553,01	285.477,41
34	6.096,43	221.044,71	3.574,71	2.521,72	281.902,70
35	6.097,43	227.142,14	3.607,29	2.490,14	278.295,41
36	6.098,43	233.240,57	3.640,15	2.458,28	274.655,25
37	5.695,83	238.936,39	3.269,71	2.426,12	271.385,55
38	5.695,83	244.632,22	3.298,59	2.397,24	268.086,96
39	5.695,83	250.328,05	3.327,73	2.368,10	264.759,24
40	5.695,83	256.023,87	3.357,12	2.338,71	261.402,12
41	5.695,83	261.719,70	3.386,77	2.309,05	258.015,34
42	5.695,83	267.415,53	3.416,69	2.279,14	254.598,65
43	5.695,83	273.111,35	3.446,87	2.248,95	251.151,78
44	5.695,83	278.807,18	3.477,32	2.218,51	247.674,46
45	5.695,83	284.503,01	3.508,04	2.187,79	244.166,42
46	5.695,83	290.198,83	3.539,02	2.156,80	240.627,40
47		295.894,66			

	5.695,83		3.570,28	2.125,54	237.057,11
48	5.695,83	301.590,49	3.601,82	2.094,00	233.455,29
49	5.304,62	306.895,11	3.242,43	2.062,19	230.212,86
50	5.304,62	312.199,73	3.271,08	2.033,55	226.941,78
51	5.304,62	317.504,36	3.299,97	2.004,65	223.641,81
52	5.304,62	322.808,98	3.329,12	1.975,50	220.312,69
53	5.304,62	328.113,60	3.358,53	1.946,10	216.954,16
54	5.304,62	333.418,23	3.388,19	1.916,43	213.565,97
55	5.304,62	338.722,85	3.418,12	1.886,50	210.147,84
56	5.304,62	344.027,47	3.448,32	1.856,31	206.699,53
57	5.304,62	349.332,10	3.478,78	1.825,85	203.220,75
58	5.304,62	354.636,72	3.509,51	1.795,12	199.711,24
59	5.304,62	359.941,34	3.540,51	1.764,12	196.170,74
60	5.304,62	365.245,96	3.571,78	1.732,84	192.598,95
61	4.911,27	370.157,24	3.209,98	1.701,29	189.388,97
62	4.911,27	375.068,51	3.238,34	1.672,94	186.150,63
63	4.911,27	379.979,78	3.266,94	1.644,33	182.883,69
64	4.911,27	384.891,06	3.295,80	1.615,47	179.587,89
65	4.911,27	389.802,33	3.324,91	1.586,36	176.262,98
66	4.911,27	394.713,60	3.354,28	1.556,99	172.908,69
67	4.911,27	399.624,88	3.383,91	1.527,36	169.524,78
68	4.911,27	404.536,15	3.413,80	1.497,47	166.110,98
69	4.911,27	409.447,42	3.443,96	1.467,31	162.667,02
70	4.911,27	414.358,70	3.474,38	1.436,89	159.192,63
71	4.911,27	419.269,97	3.505,07	1.406,20	155.687,56
72	4.911,27	424.181,24	3.536,03	1.375,24	152.151,53
73	4.513,83	428.695,07	3.169,82	1.344,01	148.981,71

74	4.513,83	433.208,90	3.197,82	1.316,01	145.783,88
75	4.513,83	437.722,73	3.226,07	1.287,76	142.557,81
76	4.513,83	442.236,56	3.254,57	1.259,26	139.303,24
77	4.513,83	446.750,39	3.283,32	1.230,51	136.019,93
78	4.513,83	451.264,22	3.312,32	1.201,51	132.707,61
79	4.513,83	455.778,05	3.341,58	1.172,25	129.366,03
80	4.513,83	460.291,87	3.371,10	1.142,73	125.994,93
81	4.513,83	464.805,70	3.400,87	1.112,96	122.594,06
82	4.513,83	469.319,53	3.430,91	1.082,91	119.163,15
83	4.513,83	473.833,36	3.461,22	1.052,61	115.701,92
84	4.513,83	478.347,19	3.491,80	1.022,03	112.210,13
85	4.108,14	482.455,33	3.116,95	991,19	109.093,18
86	4.108,14	486.563,46	3.144,48	963,66	105.948,70
87	4.108,14	490.671,60	3.172,26	935,88	102.776,44
88	4.108,14	494.779,74	3.200,28	907,86	99.576,16
89	4.108,14	498.887,88	3.228,55	879,59	96.347,62
90	4.108,14	502.996,01	3.257,07	851,07	93.090,55
91	4.108,14	507.104,15	3.285,84	822,30	89.804,71
92	4.108,14	511.212,29	3.314,86	793,27	86.489,85
93	4.108,14	515.320,43	3.344,14	763,99	83.145,71
94	4.108,14	519.428,56	3.373,68	734,45	79.772,02
95	4.108,14	523.536,70	3.403,48	704,65	76.368,54
96	4.108,14	527.644,84	3.433,55	674,59	72.934,99
97	3.683,22	531.328,06	3.038,96	644,26	69.896,03
98	3.683,22	535.011,27	3.065,80	617,41	66.830,23
99	3.683,22	538.694,49	3.092,88	590,33	63.737,35
100		542.377,71			

	3.683,22		3.120,20	563,01	60.617,14
101	3.683,22	546.060,92	3.147,77	535,45	57.469,38
102	3.683,22	549.744,14	3.175,57	507,65	54.293,81
103	3.683,22	553.427,36	3.203,62	479,60	51.090,18
104	3.683,22	557.110,57	3.231,92	451,30	47.858,26
105	3.683,22	560.793,79	3.260,47	422,75	44.597,79
106	3.683,22	564.477,01	3.289,27	393,95	41.308,52
107	3.683,22	568.160,23	3.318,32	364,89	37.990,20
108	3.683,22	571.843,44	3.347,64	335,58	34.642,56
109	3.192,89	575.036,33	2.886,88	306,01	31.755,68
110	3.192,89	578.229,22	2.912,38	280,51	28.843,30
111	3.192,89	581.422,11	2.938,11	254,78	25.905,19
112	3.192,89	584.615,00	2.964,06	228,83	22.941,13
113	3.192,89	587.807,89	2.990,24	202,65	19.950,89
114	3.192,89	591.000,78	3.016,66	176,23	16.934,23
115	3.192,89	594.193,67	3.043,30	149,59	13.890,93
116	3.192,89	597.386,56	3.070,19	122,70	10.820,74
117	3.192,89	600.579,45	3.097,31	95,58	7.723,44
118	3.192,89	603.772,34	3.124,67	68,22	4.598,77
119	3.192,89	606.965,23	3.152,27	40,62	1.446,51
120	1.459,28	608.424,51	1.446,51	12,78	-

TOTAL 608.424,51 400.000,00 208.424,51

SAC					
Saldo Devedor = R\$ 400.000,00					
Taxa de Juros Nominal Anual = 10.60%					
Prazo = 10 anos					
Taxa de Juros Mensal Verdadeira = 0,8833333333333333%					
Mês	Parcela (SAC)	ACUMULADO	Amortização	Juro	Saldo Devedor

					400.000,00
1,00	6.866,67	6.866,67	3.333,33	3.533,33	396.666,67
2,00	6.837,22	13.703,89	3.333,33	3.503,89	393.333,33
3,00	6.807,78	20.511,67	3.333,33	3.474,44	390.000,00
4,00	6.778,33	27.290,00	3.333,33	3.445,00	386.666,67
5,00	6.748,89	34.038,89	3.333,33	3.415,56	383.333,33
6,00	6.719,44	40.758,33	3.333,33	3.386,11	380.000,00
7,00	6.690,00	47.448,33	3.333,33	3.356,67	376.666,67
8,00	6.660,56	54.108,89	3.333,33	3.327,22	373.333,33
9,00	6.631,11	60.740,00	3.333,33	3.297,78	370.000,00
10,00	6.601,67	67.341,67	3.333,33	3.268,33	366.666,67
11,00	6.572,22	73.913,89	3.333,33	3.238,89	363.333,33
12,00	6.542,78	80.456,67	3.333,33	3.209,44	360.000,00
13,00	6.513,33	86.970,00	3.333,33	3.180,00	356.666,67
14,00	6.483,89	93.453,89	3.333,33	3.150,56	353.333,33
15,00	6.454,44	99.908,33	3.333,33	3.121,11	350.000,00
16,00	6.425,00	106.333,33	3.333,33	3.091,67	346.666,67
17,00	6.395,56	112.728,89	3.333,33	3.062,22	343.333,33
18,00	6.366,11	119.095,00	3.333,33	3.032,78	340.000,00
19,00	6.336,67	125.431,67	3.333,33	3.003,33	336.666,67
20,00	6.307,22	131.738,89	3.333,33	2.973,89	333.333,33
21,00	6.277,78	138.016,67	3.333,33	2.944,44	330.000,00
22,00	6.248,33	144.265,00	3.333,33	2.915,00	326.666,67
23,00	6.218,89	150.483,89	3.333,33	2.885,56	323.333,33
24,00	6.189,44	156.673,33	3.333,33	2.856,11	320.000,00
25,00	6.160,00	162.833,33	3.333,33	2.826,67	316.666,67

26,00	6.130,56	168.963,89	3.333,33	2.797,22	313.333,33
27,00	6.101,11	175.065,00	3.333,33	2.767,78	310.000,00
28,00	6.071,67	181.136,67	3.333,33	2.738,33	306.666,67
29,00	6.042,22	187.178,89	3.333,33	2.708,89	303.333,33
30,00	6.012,78	193.191,67	3.333,33	2.679,44	300.000,00
31,00	5.983,33	199.175,00	3.333,33	2.650,00	296.666,67
32,00	5.953,89	205.128,89	3.333,33	2.620,56	293.333,33
33,00	5.924,44	211.053,33	3.333,33	2.591,11	290.000,00
34,00	5.895,00	216.948,33	3.333,33	2.561,67	286.666,67
35,00	5.865,56	222.813,89	3.333,33	2.532,22	283.333,33
36,00	5.836,11	228.650,00	3.333,33	2.502,78	280.000,00
37,00	5.806,67	234.456,67	3.333,33	2.473,33	276.666,67
38,00	5.777,22	240.233,89	3.333,33	2.443,89	273.333,33
39,00	5.747,78	245.981,67	3.333,33	2.414,44	270.000,00
40,00	5.718,33	251.700,00	3.333,33	2.385,00	266.666,67
41,00	5.688,89	257.388,89	3.333,33	2.355,56	263.333,33
42,00	5.659,44	263.048,33	3.333,33	2.326,11	260.000,00
43,00	5.630,00	268.678,33	3.333,33	2.296,67	256.666,67
44,00	5.600,56	274.278,89	3.333,33	2.267,22	253.333,33
45,00	5.571,11	279.850,00	3.333,33	2.237,78	250.000,00
46,00	5.541,67	285.391,67	3.333,33	2.208,33	246.666,67
47,00	5.512,22	290.903,89	3.333,33	2.178,89	243.333,33
48,00	5.482,78	296.386,67	3.333,33	2.149,44	240.000,00
49,00	5.453,33	301.840,00	3.333,33	2.120,00	236.666,67
50,00	5.423,89	307.263,89	3.333,33	2.090,56	233.333,33
51,00	5.394,44	312.658,33	3.333,33	2.061,11	230.000,00
		318.023,33			

52,00	5.365,00		3.333,33	2.031,67	226.666,67
53,00	5.335,56	323.358,89	3.333,33	2.002,22	223.333,33
54,00	5.306,11	328.665,00	3.333,33	1.972,78	220.000,00
55,00	5.276,67	333.941,67	3.333,33	1.943,33	216.666,67
56,00	5.247,22	339.188,89	3.333,33	1.913,89	213.333,33
57,00	5.217,78	344.406,67	3.333,33	1.884,44	210.000,00
58,00	5.188,33	349.595,00	3.333,33	1.855,00	206.666,67
59,00	5.158,89	354.753,89	3.333,33	1.825,56	203.333,33
60,00	5.129,44	359.883,33	3.333,33	1.796,11	200.000,00
61,00	5.100,00	364.983,33	3.333,33	1.766,67	196.666,67
62,00	5.070,56	370.053,89	3.333,33	1.737,22	193.333,33
63,00	5.041,11	375.095,00	3.333,33	1.707,78	190.000,00
64,00	5.011,67	380.106,67	3.333,33	1.678,33	186.666,67
65,00	4.982,22	385.088,89	3.333,33	1.648,89	183.333,33
66,00	4.952,78	390.041,67	3.333,33	1.619,44	180.000,00
67,00	4.923,33	394.965,00	3.333,33	1.590,00	176.666,67
68,00	4.893,89	399.858,89	3.333,33	1.560,56	173.333,33
69,00	4.864,44	404.723,33	3.333,33	1.531,11	170.000,00
70,00	4.835,00	409.558,33	3.333,33	1.501,67	166.666,67
71,00	4.805,56	414.363,89	3.333,33	1.472,22	163.333,33
72,00	4.776,11	419.140,00	3.333,33	1.442,78	160.000,00
73,00	4.746,67	423.886,67	3.333,33	1.413,33	156.666,67
74,00	4.717,22	428.603,89	3.333,33	1.383,89	153.333,33
75,00	4.687,78	433.291,67	3.333,33	1.354,44	150.000,00
76,00	4.658,33	437.950,00	3.333,33	1.325,00	146.666,67
77,00	4.628,89	442.578,89	3.333,33	1.295,56	143.333,33
78,00	4.599,44	447.178,33	3.333,33	1.266,11	140.000,00

79,00	4.570,00	451.748,33	3.333,33	1.236,67	136.666,67
80,00	4.540,56	456.288,89	3.333,33	1.207,22	133.333,33
81,00	4.511,11	460.800,00	3.333,33	1.177,78	130.000,00
82,00	4.481,67	465.281,67	3.333,33	1.148,33	126.666,67
83,00	4.452,22	469.733,89	3.333,33	1.118,89	123.333,33
84,00	4.422,78	474.156,67	3.333,33	1.089,44	120.000,00
85,00	4.393,33	478.550,00	3.333,33	1.060,00	116.666,67
86,00	4.363,89	482.913,89	3.333,33	1.030,56	113.333,33
87,00	4.334,44	487.248,33	3.333,33	1.001,11	110.000,00
88,00	4.305,00	491.553,33	3.333,33	971,67	106.666,67
89,00	4.275,56	495.828,89	3.333,33	942,22	103.333,33
90,00	4.246,11	500.075,00	3.333,33	912,78	100.000,00
91,00	4.216,67	504.291,67	3.333,33	883,33	96.666,67
92,00	4.187,22	508.478,89	3.333,33	853,89	93.333,33
93,00	4.157,78	512.636,67	3.333,33	824,44	90.000,00
94,00	4.128,33	516.765,00	3.333,33	795,00	86.666,67
95,00	4.098,89	520.863,89	3.333,33	765,56	83.333,33
96,00	4.069,44	524.933,33	3.333,33	736,11	80.000,00
97,00	4.040,00	528.973,33	3.333,33	706,67	76.666,67
98,00	4.010,56	532.983,89	3.333,33	677,22	73.333,33
99,00	3.981,11	536.965,00	3.333,33	647,78	70.000,00
100,00	3.951,67	540.916,67	3.333,33	618,33	66.666,67
101,00	3.922,22	544.838,89	3.333,33	588,89	63.333,33
102,00	3.892,78	548.731,67	3.333,33	559,44	60.000,00
103,00	3.863,33	552.595,00	3.333,33	530,00	56.666,67
104,00	3.833,89	556.428,89	3.333,33	500,56	53.333,33
		560.233,33			

105,00	3.804,44		3.333,33	471,11	50.000,00
106,00	3.775,00	564.008,33	3.333,33	441,67	46.666,67
107,00	3.745,56	567.753,89	3.333,33	412,22	43.333,33
108,00	3.716,11	571.470,00	3.333,33	382,78	40.000,00
109,00	3.686,67	575.156,67	3.333,33	353,33	36.666,67
110,00	3.657,22	578.813,89	3.333,33	323,89	33.333,33
111,00	3.627,78	582.441,67	3.333,33	294,44	30.000,00
112,00	3.598,33	586.040,00	3.333,33	265,00	26.666,67
113,00	3.568,89	589.608,89	3.333,33	235,56	23.333,33
114,00	3.539,44	593.148,33	3.333,33	206,11	20.000,00
115,00	3.510,00	596.658,33	3.333,33	176,67	16.666,67
116,00	3.480,56	600.138,89	3.333,33	147,22	13.333,33
117,00	3.451,11	603.590,00	3.333,33	117,78	10.000,00
118,00	3.421,67	607.011,67	3.333,33	88,33	6.666,67
119,00	3.392,22	610.403,89	3.333,33	58,89	3.333,33
120,00	3.362,78	613.766,67	3.333,33	29,44	0,00

TOTAL 613.766,67

400.000,00 213.766,67

PRICE					
Saldo Devedor = R\$ 400.000,00					
Taxa de Juros Nominal Anual = 10.60%					
Prazo = 10 anos					
Taxa de Juros Mensal Verdadeira = 0,8833333333333333%					
Mês	Parcela (PRICE)	ACUMULADO	Amortização	Juro	Saldo Devedor
					400.000,00
1,00	5.419,82	5.419,82	1.886,49	3.533,33	398.113,51
2,00	5.419,82	10.839,64	1.903,15	3.516,67	396.210,36
3,00	5.419,82	16.259,47	1.919,96	3.499,86	394.290,39

4,00	5.419,82	21.679,29	1.936,92	3.482,90	392.353,47
5,00	5.419,82	27.099,11	1.954,03	3.465,79	390.399,44
6,00	5.419,82	32.518,93	1.971,29	3.448,53	388.428,14
7,00	5.419,82	37.938,75	1.988,71	3.431,12	386.439,44
8,00	5.419,82	43.358,58	2.006,27	3.413,55	384.433,16
9,00	5.419,82	48.778,40	2.024,00	3.395,83	382.409,17
10,00	5.419,82	54.198,22	2.041,87	3.377,95	380.367,29
11,00	5.419,82	59.618,04	2.059,91	3.359,91	378.307,38
12,00	5.419,82	65.037,86	2.078,11	3.341,72	376.229,28
13,00	5.419,82	70.457,69	2.096,46	3.323,36	374.132,81
14,00	5.419,82	75.877,51	2.114,98	3.304,84	372.017,83
15,00	5.419,82	81.297,33	2.133,66	3.286,16	369.884,17
16,00	5.419,82	86.717,15	2.152,51	3.267,31	367.731,65
17,00	5.419,82	92.136,97	2.171,53	3.248,30	365.560,13
18,00	5.419,82	97.556,80	2.190,71	3.229,11	363.369,42
19,00	5.419,82	102.976,62	2.210,06	3.209,76	361.159,36
20,00	5.419,82	108.396,44	2.229,58	3.190,24	358.929,78
21,00	5.419,82	113.816,26	2.249,28	3.170,55	356.680,51
22,00	5.419,82	119.236,08	2.269,14	3.150,68	354.411,36
23,00	5.419,82	124.655,91	2.289,19	3.130,63	352.122,17
24,00	5.419,82	130.075,73	2.309,41	3.110,41	349.812,76
25,00	5.419,82	135.495,55	2.329,81	3.090,01	347.482,96
26,00	5.419,82	140.915,37	2.350,39	3.069,43	345.132,57
27,00	5.419,82	146.335,19	2.371,15	3.048,67	342.761,41
28,00	5.419,82	151.755,02	2.392,10	3.027,73	340.369,32
29,00	5.419,82	157.174,84	2.413,23	3.006,60	337.956,09
		162.594,66			

30,00	5.419,82		2.434,54	2.985,28	335.521,55
31,00	5.419,82	168.014,48	2.456,05	2.963,77	333.065,50
32,00	5.419,82	173.434,30	2.477,74	2.942,08	330.587,76
33,00	5.419,82	178.854,13	2.499,63	2.920,19	328.088,13
34,00	5.419,82	184.273,95	2.521,71	2.898,11	325.566,42
35,00	5.419,82	189.693,77	2.543,99	2.875,84	323.022,43
36,00	5.419,82	195.113,59	2.566,46	2.853,36	320.455,97
37,00	5.419,82	200.533,41	2.589,13	2.830,69	317.866,85
38,00	5.419,82	205.953,24	2.612,00	2.807,82	315.254,85
39,00	5.419,82	211.373,06	2.635,07	2.784,75	312.619,78
40,00	5.419,82	216.792,88	2.658,35	2.761,47	309.961,43
41,00	5.419,82	222.212,70	2.681,83	2.737,99	307.279,60
42,00	5.419,82	227.632,52	2.705,52	2.714,30	304.574,08
43,00	5.419,82	233.052,35	2.729,42	2.690,40	301.844,66
44,00	5.419,82	238.472,17	2.753,53	2.666,29	299.091,14
45,00	5.419,82	243.891,99	2.777,85	2.641,97	296.313,29
46,00	5.419,82	249.311,81	2.802,39	2.617,43	293.510,90
47,00	5.419,82	254.731,63	2.827,14	2.592,68	290.683,76
48,00	5.419,82	260.151,46	2.852,12	2.567,71	287.831,64
49,00	5.419,82	265.571,28	2.877,31	2.542,51	284.954,33
50,00	5.419,82	270.991,10	2.902,73	2.517,10	282.051,61
51,00	5.419,82	276.410,92	2.928,37	2.491,46	279.123,24
52,00	5.419,82	281.830,74	2.954,23	2.465,59	276.169,01
53,00	5.419,82	287.250,57	2.980,33	2.439,49	273.188,68
54,00	5.419,82	292.670,39	3.006,66	2.413,17	270.182,02
55,00	5.419,82	298.090,21	3.033,21	2.386,61	267.148,81
56,00	5.419,82	303.510,03	3.060,01	2.359,81	264.088,80

57,00	5.419,82	308.929,85	3.087,04	2.332,78	261.001,76
58,00	5.419,82	314.349,68	3.114,31	2.305,52	257.887,46
59,00	5.419,82	319.769,50	3.141,82	2.278,01	254.745,64
60,00	5.419,82	325.189,32	3.169,57	2.250,25	251.576,07
61,00	5.419,82	330.609,14	3.197,57	2.222,26	248.378,51
62,00	5.419,82	336.028,96	3.225,81	2.194,01	245.152,69
63,00	5.419,82	341.448,79	3.254,31	2.165,52	241.898,39
64,00	5.419,82	346.868,61	3.283,05	2.136,77	238.615,33
65,00	5.419,82	352.288,43	3.312,05	2.107,77	235.303,28
66,00	5.419,82	357.708,25	3.341,31	2.078,51	231.961,97
67,00	5.419,82	363.128,07	3.370,82	2.049,00	228.591,15
68,00	5.419,82	368.547,90	3.400,60	2.019,22	225.190,55
69,00	5.419,82	373.967,72	3.430,64	1.989,18	221.759,91
70,00	5.419,82	379.387,54	3.460,94	1.958,88	218.298,96
71,00	5.419,82	384.807,36	3.491,51	1.928,31	214.807,45
72,00	5.419,82	390.227,18	3.522,36	1.897,47	211.285,09
73,00	5.419,82	395.647,01	3.553,47	1.866,35	207.731,62
74,00	5.419,82	401.066,83	3.584,86	1.834,96	204.146,76
75,00	5.419,82	406.486,65	3.616,53	1.803,30	200.530,24
76,00	5.419,82	411.906,47	3.648,47	1.771,35	196.881,77
77,00	5.419,82	417.326,29	3.680,70	1.739,12	193.201,07
78,00	5.419,82	422.746,12	3.713,21	1.706,61	189.487,86
79,00	5.419,82	428.165,94	3.746,01	1.673,81	185.741,84
80,00	5.419,82	433.585,76	3.779,10	1.640,72	181.962,74
81,00	5.419,82	439.005,58	3.812,48	1.607,34	178.150,26
82,00	5.419,82	444.425,40	3.846,16	1.573,66	174.304,09
		449.845,23			

83,00	5.419,82		3.880,14	1.539,69	170.423,96
84,00	5.419,82	455.265,05	3.914,41	1.505,41	166.509,55
85,00	5.419,82	460.684,87	3.948,99	1.470,83	162.560,56
86,00	5.419,82	466.104,69	3.983,87	1.435,95	158.576,69
87,00	5.419,82	471.524,51	4.019,06	1.400,76	154.557,63
88,00	5.419,82	476.944,34	4.054,56	1.365,26	150.503,07
89,00	5.419,82	482.364,16	4.090,38	1.329,44	146.412,69
90,00	5.419,82	487.783,98	4.126,51	1.293,31	142.286,18
91,00	5.419,82	493.203,80	4.162,96	1.256,86	138.123,22
92,00	5.419,82	498.623,62	4.199,73	1.220,09	133.923,48
93,00	5.419,82	504.043,45	4.236,83	1.182,99	129.686,65
94,00	5.419,82	509.463,27	4.274,26	1.145,57	125.412,40
95,00	5.419,82	514.883,09	4.312,01	1.107,81	121.100,38
96,00	5.419,82	520.302,91	4.350,10	1.069,72	116.750,28
97,00	5.419,82	525.722,73	4.388,53	1.031,29	112.361,75
98,00	5.419,82	531.142,56	4.427,29	992,53	107.934,46
99,00	5.419,82	536.562,38	4.466,40	953,42	103.468,06
100,00	5.419,82	541.982,20	4.505,85	913,97	98.962,20
101,00	5.419,82	547.402,02	4.545,66	874,17	94.416,55
102,00	5.419,82	552.821,84	4.585,81	834,01	89.830,74
103,00	5.419,82	558.241,67	4.626,32	793,50	85.204,42
104,00	5.419,82	563.661,49	4.667,18	752,64	80.537,24
105,00	5.419,82	569.081,31	4.708,41	711,41	75.828,83
106,00	5.419,82	574.501,13	4.750,00	669,82	71.078,83
107,00	5.419,82	579.920,95	4.791,96	627,86	66.286,87
108,00	5.419,82	585.340,78	4.834,29	585,53	61.452,58
109,00	5.419,82	590.760,60	4.876,99	542,83	56.575,59

110,00	5.419,82	596.180,42	4.920,07	499,75	51.655,52
111,00	5.419,82	601.600,24	4.963,53	456,29	46.691,99
112,00	5.419,82	607.020,06	5.007,38	412,45	41.684,61
113,00	5.419,82	612.439,89	5.051,61	368,21	36.633,01
114,00	5.419,82	617.859,71	5.096,23	323,59	31.536,77
115,00	5.419,82	623.279,53	5.141,25	278,57	26.395,53
116,00	5.419,82	628.699,35	5.186,66	233,16	21.208,87
117,00	5.419,82	634.119,17	5.232,48	187,34	15.976,39
118,00	5.419,82	639.539,00	5.278,70	141,12	10.697,69
119,00	5.419,82	644.958,82	5.325,33	94,50	5.372,37
120,00	5.419,82	650.378,64	5.372,37	47,46	- 0,00

Apêndice 4 - Comparativo

Cálculo Financiamento X Aluguel

FINANCIAMENTO

Preço de Venda 399.980,10

Mês	Prestação	Amortização	Juro	Saldo Devedor	Saldo Acumulado
1,00	5.419,82	1.886,49	3.533,33	398.113,51	5.419,82
2,00	5.419,82	1.903,15	3.516,67	396.210,36	10.839,64
3,00	5.419,82	1.919,96	3.499,86	394.290,39	16.259,47
4,00	5.419,82	1.936,92	3.482,90	392.353,47	21.679,29
5,00	5.419,82	1.954,03	3.465,79	390.399,44	27.099,11
6,00	5.419,82	1.971,29	3.448,53	388.428,14	32.518,93
7,00	5.419,82	1.988,71	3.431,12	386.439,44	37.938,75
8,00	5.419,82	2.006,27	3.413,55	384.433,16	43.358,58
9,00	5.419,82	2.024,00	3.395,83	382.409,17	48.778,40
10,00	5.419,82	2.041,87	3.377,95	380.367,29	54.198,22
11,00	5.419,82	2.059,91	3.359,91	378.307,38	59.618,04
12,00	5.419,82	2.078,11	3.341,72	376.229,28	65.037,86
13,00	5.419,82	2.096,46	3.323,36	374.132,81	70.457,69
14,00	5.419,82	2.114,98	3.304,84	372.017,83	75.877,51
15,00	5.419,82	2.133,66	3.286,16	369.884,17	81.297,33
16,00	5.419,82	2.152,51	3.267,31	367.731,65	86.717,15
17,00	5.419,82	2.171,53	3.248,30	365.560,13	92.136,97
18,00	5.419,82	2.190,71	3.229,11	363.369,42	97.556,80
19,00	5.419,82	2.210,06	3.209,76	361.159,36	102.976,62
20,00	5.419,82	2.229,58	3.190,24	358.929,78	108.396,44
21,00	5.419,82	2.249,28	3.170,55	356.680,51	113.816,26
22,00	5.419,82	2.269,14	3.150,68	354.411,36	119.236,08

23,00	5.419,82	2.289,19	3.130,63	352.122,17	124.655,91
24,00	5.419,82	2.309,41	3.110,41	349.812,76	130.075,73
25,00	5.419,82	2.329,81	3.090,01	347.482,96	135.495,55
26,00	5.419,82	2.350,39	3.069,43	345.132,57	140.915,37
27,00	5.419,82	2.371,15	3.048,67	342.761,41	146.335,19
28,00	5.419,82	2.392,10	3.027,73	340.369,32	151.755,02
29,00	5.419,82	2.413,23	3.006,60	337.956,09	157.174,84
30,00	5.419,82	2.434,54	2.985,28	335.521,55	162.594,66
31,00	5.419,82	2.456,05	2.963,77	333.065,50	168.014,48
32,00	5.419,82	2.477,74	2.942,08	330.587,76	173.434,30
33,00	5.419,82	2.499,63	2.920,19	328.088,13	178.854,13
34,00	5.419,82	2.521,71	2.898,11	325.566,42	184.273,95
35,00	5.419,82	2.543,99	2.875,84	323.022,43	189.693,77
36,00	5.419,82	2.566,46	2.853,36	320.455,97	195.113,59
37,00	5.419,82	2.589,13	2.830,69	317.866,85	200.533,41
38,00	5.419,82	2.612,00	2.807,82	315.254,85	205.953,24
39,00	5.419,82	2.635,07	2.784,75	312.619,78	211.373,06
40,00	5.419,82	2.658,35	2.761,47	309.961,43	216.792,88
41,00	5.419,82	2.681,83	2.737,99	307.279,60	222.212,70
42,00	5.419,82	2.705,52	2.714,30	304.574,08	227.632,52
43,00	5.419,82	2.729,42	2.690,40	301.844,66	233.052,35
44,00	5.419,82	2.753,53	2.666,29	299.091,14	238.472,17
45,00	5.419,82	2.777,85	2.641,97	296.313,29	243.891,99
46,00	5.419,82	2.802,39	2.617,43	293.510,90	249.311,81
47,00	5.419,82	2.827,14	2.592,68	290.683,76	254.731,63
48,00	5.419,82	2.852,12	2.567,71	287.831,64	260.151,46
49,00	5.419,82	2.877,31	2.542,51	284.954,33	265.571,28
50,00	5.419,82	2.902,73	2.517,10	282.051,61	270.991,10
51,00	5.419,82	2.928,37	2.491,46	279.123,24	276.410,92

52,00	5.419,82	2.954,23	2.465,59	276.169,01	281.830,74
53,00	5.419,82	2.980,33	2.439,49	273.188,68	287.250,57
54,00	5.419,82	3.006,66	2.413,17	270.182,02	292.670,39
55,00	5.419,82	3.033,21	2.386,61	267.148,81	298.090,21
56,00	5.419,82	3.060,01	2.359,81	264.088,80	303.510,03
57,00	5.419,82	3.087,04	2.332,78	261.001,76	308.929,85
58,00	5.419,82	3.114,31	2.305,52	257.887,46	314.349,68
59,00	5.419,82	3.141,82	2.278,01	254.745,64	319.769,50
60,00	5.419,82	3.169,57	2.250,25	251.576,07	325.189,32
61,00	5.419,82	3.197,57	2.222,26	248.378,51	330.609,14
62,00	5.419,82	3.225,81	2.194,01	245.152,69	336.028,96
63,00	5.419,82	3.254,31	2.165,52	241.898,39	341.448,79
64,00	5.419,82	3.283,05	2.136,77	238.615,33	346.868,61
65,00	5.419,82	3.312,05	2.107,77	235.303,28	352.288,43
66,00	5.419,82	3.341,31	2.078,51	231.961,97	357.708,25
67,00	5.419,82	3.370,82	2.049,00	228.591,15	363.128,07
68,00	5.419,82	3.400,60	2.019,22	225.190,55	368.547,90
69,00	5.419,82	3.430,64	1.989,18	221.759,91	373.967,72
70,00	5.419,82	3.460,94	1.958,88	218.298,96	379.387,54
71,00	5.419,82	3.491,51	1.928,31	214.807,45	384.807,36
72,00	5.419,82	3.522,36	1.897,47	211.285,09	390.227,18
73,00	5.419,82	3.553,47	1.866,35	207.731,62	395.647,01
74,00	5.419,82	3.584,86	1.834,96	204.146,76	401.066,83
75,00	5.419,82	3.616,53	1.803,30	200.530,24	406.486,65
76,00	5.419,82	3.648,47	1.771,35	196.881,77	411.906,47
77,00	5.419,82	3.680,70	1.739,12	193.201,07	417.326,29
78,00	5.419,82	3.713,21	1.706,61	189.487,86	422.746,12
79,00	5.419,82	3.746,01	1.673,81	185.741,84	428.165,94
80,00	5.419,82	3.779,10	1.640,72	181.962,74	433.585,76

81,00	5.419,82	3.812,48	1.607,34	178.150,26	439.005,58
82,00	5.419,82	3.846,16	1.573,66	174.304,09	444.425,40
83,00	5.419,82	3.880,14	1.539,69	170.423,96	449.845,23
84,00	5.419,82	3.914,41	1.505,41	166.509,55	455.265,05
85,00	5.419,82	3.948,99	1.470,83	162.560,56	460.684,87
86,00	5.419,82	3.983,87	1.435,95	158.576,69	466.104,69
87,00	5.419,82	4.019,06	1.400,76	154.557,63	471.524,51
88,00	5.419,82	4.054,56	1.365,26	150.503,07	476.944,34
89,00	5.419,82	4.090,38	1.329,44	146.412,69	482.364,16
90,00	5.419,82	4.126,51	1.293,31	142.286,18	487.783,98
91,00	5.419,82	4.162,96	1.256,86	138.123,22	493.203,80
92,00	5.419,82	4.199,73	1.220,09	133.923,48	498.623,62
93,00	5.419,82	4.236,83	1.182,99	129.686,65	504.043,45
94,00	5.419,82	4.274,26	1.145,57	125.412,40	509.463,27
95,00	5.419,82	4.312,01	1.107,81	121.100,38	514.883,09
96,00	5.419,82	4.350,10	1.069,72	116.750,28	520.302,91
97,00	5.419,82	4.388,53	1.031,29	112.361,75	525.722,73
98,00	5.419,82	4.427,29	992,53	107.934,46	531.142,56
99,00	5.419,82	4.466,40	953,42	103.468,06	536.562,38
100,00	5.419,82	4.505,85	913,97	98.962,20	541.982,20
101,00	5.419,82	4.545,66	874,17	94.416,55	547.402,02
102,00	5.419,82	4.585,81	834,01	89.830,74	552.821,84
103,00	5.419,82	4.626,32	793,50	85.204,42	558.241,67
104,00	5.419,82	4.667,18	752,64	80.537,24	563.661,49
105,00	5.419,82	4.708,41	711,41	75.828,83	569.081,31
106,00	5.419,82	4.750,00	669,82	71.078,83	574.501,13
107,00	5.419,82	4.791,96	627,86	66.286,87	579.920,95
108,00	5.419,82	4.834,29	585,53	61.452,58	585.340,78
109,00	5.419,82	4.876,99	542,83	56.575,59	590.760,60

110,00	5.419,82	4.920,07	499,75	51.655,52	596.180,42
111,00	5.419,82	4.963,53	456,29	46.691,99	601.600,24
112,00	5.419,82	5.007,38	412,45	41.684,61	607.020,06
113,00	5.419,82	5.051,61	368,21	36.633,01	612.439,89
114,00	5.419,82	5.096,23	323,59	31.536,77	617.859,71
115,00	5.419,82	5.141,25	278,57	26.395,53	623.279,53
116,00	5.419,82	5.186,66	233,16	21.208,87	628.699,35
117,00	5.419,82	5.232,48	187,34	15.976,39	634.119,17
118,00	5.419,82	5.278,70	141,12	10.697,69	639.539,00
119,00	5.419,82	5.325,33	94,50	5.372,37	644.958,82
120,00	5.419,82	5.372,37	47,46	- 0,00	650.378,64

TOTAL 650.378,64 400.000,00 250.378,64

ALUGUEL

Preço do Aluguel 1.674,40
 Juros do Rendimento 0,9158%

Saldo acumulado	Valor Aplicado	Rendimento	Total
3.396,03	3.745,42	31,10	3.427,13
3.427,13	3.745,42	65,68	7.238,23
7.238,23	3.745,42	100,59	11.084,24
11.084,24	3.745,42	135,81	14.965,46
14.965,46	3.745,42	171,35	18.882,23
18.882,23	3.745,42	207,22	22.834,87
22.834,87	3.745,42	243,41	26.823,71
26.823,71	3.745,42	279,94	30.849,07
30.849,07	3.745,42	316,81	34.911,30
34.911,30	3.745,42	354,01	39.010,72
39.010,72	3.745,42	391,55	43.147,69

43.147,69	3.745,42	429,43	47.322,54
47.322,54	3.745,42	467,67	51.535,63
51.535,63	3.745,42	506,25	55.787,30
55.787,30	3.745,42	545,18	60.077,90
60.077,90	3.745,42	584,48	64.407,80
64.407,80	3.745,42	624,13	68.777,34
68.777,34	3.745,42	664,14	73.186,91
73.186,91	3.745,42	704,52	77.636,85
77.636,85	3.745,42	745,28	82.127,54
82.127,54	3.745,42	786,40	86.659,36
86.659,36	3.745,42	827,90	91.232,68
91.232,68	3.745,42	869,78	95.847,89
95.847,89	3.745,42	912,05	100.505,35
100.505,35	3.745,42	954,70	105.205,47
105.205,47	3.745,42	997,74	109.948,63
109.948,63	3.745,42	1.041,18	114.735,23
114.735,23	3.745,42	1.085,01	119.565,66
119.565,66	3.745,42	1.129,25	124.440,33
124.440,33	3.745,42	1.173,89	129.359,63
129.359,63	3.745,42	1.218,94	134.323,99
134.323,99	3.745,42	1.264,40	139.333,81
139.333,81	3.745,42	1.310,28	144.389,51
144.389,51	3.745,42	1.356,58	149.491,51
149.491,51	3.745,42	1.403,30	154.640,23
154.640,23	3.745,42	1.450,45	159.836,10
159.836,10	3.745,42	1.498,03	165.079,55
165.079,55	3.745,42	1.546,05	170.371,02
170.371,02	3.745,42	1.594,51	175.710,94
175.710,94	3.745,42	1.643,41	181.099,77

181.099,77	3.745,42	1.692,76	186.537,95
186.537,95	3.745,42	1.742,56	192.025,93
192.025,93	3.745,42	1.792,82	197.564,17
197.564,17	3.745,42	1.843,53	203.153,12
203.153,12	3.745,42	1.894,72	208.793,26
208.793,26	3.745,42	1.946,37	214.485,05
214.485,05	3.745,42	1.998,49	220.228,96
220.228,96	3.745,42	2.051,09	226.025,47
226.025,47	3.745,42	2.104,17	231.875,07
231.875,07	3.745,42	2.157,74	237.778,23
237.778,23	3.745,42	2.211,80	243.735,45
243.735,45	3.745,42	2.266,36	249.747,23
249.747,23	3.745,42	2.321,41	255.814,06
255.814,06	3.745,42	2.376,97	261.936,45
261.936,45	3.745,42	2.433,04	268.114,91
268.114,91	3.745,42	2.489,62	274.349,95
274.349,95	3.745,42	2.546,72	280.642,08
280.642,08	3.745,42	2.604,34	286.991,84
286.991,84	3.745,42	2.662,49	293.399,75
293.399,75	3.745,42	2.721,17	299.866,34
299.866,34	3.745,42	2.780,39	306.392,15
306.392,15	3.745,42	2.840,15	312.977,72
312.977,72	3.745,42	2.900,46	319.623,59
319.623,59	3.745,42	2.961,32	326.330,33
326.330,33	3.745,42	3.022,74	333.098,49
333.098,49	3.745,42	3.084,72	339.928,63
339.928,63	3.745,42	3.147,27	346.821,32
346.821,32	3.745,42	3.210,39	353.777,13
353.777,13	3.745,42	3.274,09	360.796,63

360.796,63	3.745,42	3.338,37	367.880,42
367.880,42	3.745,42	3.403,24	375.029,08
375.029,08	3.745,42	3.468,71	382.243,21
382.243,21	3.745,42	3.534,77	389.523,40
389.523,40	3.745,42	3.601,44	396.870,26
396.870,26	3.745,42	3.668,72	404.284,41
404.284,41	3.745,42	3.736,62	411.766,44
411.766,44	3.745,42	3.805,14	419.317,00
419.317,00	3.745,42	3.874,28	426.936,70
426.936,70	3.745,42	3.944,06	434.626,18
434.626,18	3.745,42	4.014,48	442.386,08
442.386,08	3.745,42	4.085,54	450.217,05
450.217,05	3.745,42	4.157,26	458.119,72
458.119,72	3.745,42	4.229,63	466.094,77
466.094,77	3.745,42	4.302,66	474.142,85
474.142,85	3.745,42	4.376,36	482.264,63
482.264,63	3.745,42	4.450,74	490.460,79
490.460,79	3.745,42	4.525,80	498.732,01
498.732,01	3.745,42	4.601,54	507.078,97
507.078,97	3.745,42	4.677,98	515.502,37
515.502,37	3.745,42	4.755,12	524.002,91
524.002,91	3.745,42	4.832,97	532.581,30
532.581,30	3.745,42	4.911,52	541.238,24
541.238,24	3.745,42	4.990,80	549.974,46
549.974,46	3.745,42	5.070,81	558.790,69
558.790,69	3.745,42	5.151,54	567.687,65
567.687,65	3.745,42	5.233,02	576.666,09
576.666,09	3.745,42	5.315,24	585.726,75
585.726,75	3.745,42	5.398,21	594.870,38

594.870,38	3.745,42	5.481,95	604.097,75
604.097,75	3.745,42	5.566,45	613.409,62
613.409,62	3.745,42	5.651,73	622.806,77
622.806,77	3.745,42	5.737,78	632.289,97
632.289,97	3.745,42	5.824,63	641.860,02
641.860,02	3.745,42	5.912,27	651.517,70
651.517,70	3.745,42	6.000,71	661.263,83
661.263,83	3.745,42	6.089,96	671.099,21
671.099,21	3.745,42	6.180,03	681.024,66
681.024,66	3.745,42	6.270,93	691.041,01
691.041,01	3.745,42	6.362,65	701.149,08
701.149,08	3.745,42	6.455,22	711.349,72
711.349,72	3.745,42	6.548,63	721.643,77
721.643,77	3.745,42	6.642,90	732.032,10
732.032,10	3.745,42	6.738,04	742.515,55
742.515,55	3.745,42	6.834,04	753.095,01
753.095,01	3.745,42	6.930,92	763.771,36
763.771,36	3.745,42	7.028,70	774.545,47
774.545,47	3.745,42	7.127,36	785.418,25
785.418,25	3.745,42	7.226,93	796.390,61
796.390,61	3.745,42	7.327,41	807.463,44
807.463,44	<u>3.745,42</u>	7.428,81	818.637,67
TOTAL	818.637,67		

8. ANEXOS

ANEXO I

LEI SOBRE CONSÓRCIO

LEI Nº 11.795, DE 8 DE OUTUBRO DE 2008.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DO SISTEMA DE CONSÓRCIOS

Seção I Dos Conceitos Fundamentais

Art. 1º O Sistema de Consórcios, instrumento de progresso social que se destina a propiciar o acesso ao consumo de bens e serviços, constituído por administradoras de consórcio e grupos de consórcio, será regulado por esta Lei.

Art. 2º Consórcio é a reunião de pessoas naturais e jurídicas em grupo, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, promovida por administradora de consórcio, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição de bens ou serviços, por meio de autofinanciamento.

Art. 3º Grupo de consórcio é uma sociedade não personificada constituída por consorciados para os fins estabelecidos no art. 2º.

§ 1º O grupo de consórcio será representado por sua administradora, em caráter irrevogável e irretratável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados e para a execução do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

§ 2º O interesse do grupo de consórcio prevalece sobre o interesse individual do consorciado.

§ 3º O grupo de consórcio é autônomo em relação aos demais e possui patrimônio próprio, que não se confunde com o de outro grupo, nem com o da própria administradora.

§ 4º Os recursos dos grupos geridos pela administradora de consórcio serão contabilizados separadamente.

Art. 4º Consorciado é a pessoa natural ou jurídica que integra o grupo e assume a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos, observado o disposto no art. 2º.

Seção II Da Administração de Consórcios

Art. 5º A administradora de consórcios é a pessoa jurídica prestadora de serviços com objeto social principal voltado à administração de grupos de consórcio, constituída sob a forma de sociedade limitada ou sociedade anônima, nos termos do art. 7º, inciso I.

§ 1º A administradora de consórcio deve figurar no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, na qualidade de gestora dos negócios dos grupos e de mandatária de seus interesses e direitos.

§ 2º Os diretores, gerentes, prepostos e sócios com função de gestão na administradora de consórcio são depositários, para todos os efeitos, das quantias que a administradora receber dos consorciados na sua gestão, até o cumprimento da obrigação assumida no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, respondendo pessoal e solidariamente, independentemente da verificação de culpa, pelas obrigações perante os consorciados.

§ 3º A administradora de consórcio tem direito à taxa de administração, a título de remuneração pela formação, organização e administração do grupo de consórcio até o encerramento deste, conforme o art. 32, bem como o recebimento de outros valores, expressamente previstos no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, observados ainda os arts. 28 e 35.

§ 4º (VETADO)

§ 5º Os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que:

I – não integram o ativo da administradora;

II – não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora;

III – não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV – não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

§ 6º A administradora estará desobrigada de apresentar certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional da Seguridade Social, e Certidão Negativa de Tributos e Contribuições, expedida pela Secretaria da Receita Federal, relativamente à própria empresa, quando alienar imóvel integrante do patrimônio do grupo de consórcio.

§ 7º No caso de o bem recebido ser um imóvel, as restrições enumeradas nos incisos II a IV do § 5º deste artigo deverão ser averbadas no registro de imóveis competente.

Seção III Do Órgão Regulador e Fiscalizador

Art. 6º A normatização, coordenação, supervisão, fiscalização e controle das atividades do sistema de consórcios serão realizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 7º Compete ao Banco Central do Brasil:

I – conceder autorização para funcionamento, transferência do controle societário e reorganização da sociedade e cancelar a autorização para funcionar das administradoras de consórcio, segundo abrangência e condições que fixar;

II – aprovar atos administrativos ou societários das administradoras de consórcio, segundo abrangência e condições que fixar;

III – baixar normas disciplinando as operações de consórcio, inclusive no que refere à supervisão prudencial, à contabilização, ao oferecimento de garantias, à aplicação financeira dos recursos dos grupos de consórcio, às condições mínimas que devem constar do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, à prestação de contas e ao encerramento do grupo de consórcio;

IV – fixar condições para aplicação das penalidades em face da gravidade da infração praticada e da culpa ou dolo verificados, inclusive no que se refere à gradação das multas previstas nos incisos V e VI do art. 42;

V – fiscalizar as operações de consórcio, as administradoras de consórcio e os atos dos respectivos administradores e aplicar as sanções;

VI – estabelecer os procedimentos relativos ao processo administrativo e o julgamento das infrações a esta Lei, às normas infralegais e aos termos dos contratos de participação em grupo de consórcio, por adesão, formalizados;

VII – intervir nas administradoras de consórcio e decretar sua liquidação extrajudicial na forma e condições previstas na legislação especial aplicável às instituições financeiras.

Art. 8º No exercício da fiscalização prevista no art. 7º, o Banco Central do Brasil poderá exigir das administradoras de consórcio, bem como de seus administradores, a exibição a funcionários seus, expressamente credenciados, de documentos, papéis, livros de escrituração e acesso aos dados armazenados nos sistemas eletrônicos, considerando-se a negativa de atendimento como embaraço à fiscalização, sujeita às penalidades previstas nesta Lei, sem prejuízo de outras medidas e sanções cabíveis.

Art. 9º (VETADO)

CAPÍTULO II DO CONTRATO DE CONSÓRCIO

Art. 10. O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, é o instrumento plurilateral de natureza associativa cujo escopo é a constituição de fundo pecuniário para as finalidades previstas no art. 2º.

§ 1º O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, criará vínculos obrigacionais entre os consorciados, e destes com a administradora, para proporcionar a todos igual condição de acesso ao mercado de consumo de bens ou serviços.

§ 2º (VETADO)

§ 3º A proposta de participação é o instrumento pelo qual o interessado formaliza seu pedido de participação no grupo de consórcio, que se converterá no contrato, observada a disposição constante do § 4º, se aprovada pela administradora.

§ 4º O contrato de participação em grupo de consórcio aperfeiçoar-se-á na data de constituição do grupo, observado o art. 16.

§ 5º É facultada a estipulação de multa pecuniária em virtude de descumprimento de obrigação contratual, que a parte que lhe der causa pagará à outra.

§ 6º O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, de consorciado contemplado é título executivo extrajudicial.

Art. 11. O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, implicará atribuição de uma cota de participação no grupo, numericamente identificada, nela caracterizada o bem ou serviço.

Art. 12. O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, poderá ter como referência bem móvel, imóvel ou serviço de qualquer natureza.

Parágrafo único. O contrato de grupo para a aquisição de bem imóvel poderá estabelecer a aquisição de imóvel em empreendimento imobiliário.

Art. 13. Os direitos e obrigações decorrentes do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, poderão ser transferidos a terceiros, mediante prévia anuência da administradora.

Art. 14. No contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, devem estar previstas, de forma clara, as garantias que serão exigidas do consorciado para utilizar o crédito.

§ 1º As garantias iniciais em favor do grupo devem recair sobre o bem adquirido por meio do consórcio.

§ 2º No caso de consórcio de bem imóvel, é facultado à administradora aceitar em garantia outro imóvel de valor suficiente para assegurar o cumprimento das obrigações pecuniárias do contemplado em face do grupo.

§ 3º Admitem-se garantias reais ou pessoais, sem vinculação ao bem referenciado, no caso de consórcio de serviço de qualquer natureza, ou quando, na data de utilização do crédito, o bem estiver sob produção, incorporação ou situação análoga definida pelo Banco Central do Brasil.

§ 4º A administradora pode exigir garantias complementares proporcionais ao valor das prestações vincendas.

§ 5º A administradora deve indenizar o grupo na ocorrência de eventuais prejuízos decorrentes:

I – de aprovação de garantias insuficientes, inclusive no caso de substituição de garantias dadas na forma dos §§ 1º, 2º e 3º;

II – de liberação de garantias enquanto o consorciado não tiver quitado sua participação no grupo.

§ 6º Para os fins do disposto neste artigo, o oferecedor de garantia por meio de alienação fiduciária de imóvel ficará responsável pelo pagamento integral das obrigações pecuniárias estabelecidas no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, inclusive da parte que remanescer após a execução dessa garantia.

§ 7º A anotação da alienação fiduciária de veículo automotor ofertado em garantia ao grupo de consórcio no certificado de registro a que se refere o Código de Trânsito Brasileiro, Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, produz efeitos probatórios contra terceiros, dispensado qualquer outro registro público.

Art. 15. A participação de um mesmo consorciado em um grupo de consórcio, para os grupos constituídos a partir da edição desta Lei, fica limitada ao percentual de cotas, a ser fixado pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A administradora de consórcio pode adquirir cotas de grupo de consórcio, inclusive sob sua administração.

§ 2º A administradora de consórcio, em qualquer hipótese, somente poderá concorrer a sorteio ou lance após a contemplação de todos os demais consorciados.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º aplica-se, inclusive:

I – aos administradores e pessoas com função de gestão na administradora;

II – aos administradores e pessoas com função de gestão em empresas coligadas, controladas ou controladoras da administradora;

III – às empresas coligadas, controladas ou controladoras da administradora.

§ 4º O percentual referido no **caput** aplica-se cumulativamente às pessoas relacionadas nos §§ 1º a 3º.

CAPÍTULO III DO FUNCIONAMENTO DO GRUPO

Seção I Da Constituição

Art. 16. Considera-se constituído o grupo de consórcio com a realização da primeira assembleia, que será designada pela administradora de consórcio quando houver adesões em número e condições suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do empreendimento.

Art. 17. O grupo deve escolher, na primeira assembleia geral ordinária, até 3 (três) consorciados, que o representarão perante a administradora com a finalidade de acompanhar a regularidade de sua gestão, com mandato igual à duração do grupo, facultada a substituição por decisão da maioria dos consorciados em assembleia geral.

Parágrafo único. No exercício de sua função, os representantes terão, a qualquer tempo, acesso a todos os documentos e demonstrativos pertinentes às operações do grupo, podendo solicitar informações e representar contra a administradora na defesa dos interesses do grupo, perante o órgão regulador e fiscalizador.

Seção II Das Assembleias

Art. 18. A assembleia geral ordinária será realizada na periodicidade prevista no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, e destina-se a apreciação de contas prestadas pela administradora e a realização de contemplações.

Art. 19. A assembleia geral extraordinária será convocada pela administradora, por iniciativa própria ou por solicitação de 30% (trinta por cento) dos consorciados ativos do grupo, para deliberar sobre quaisquer outros assuntos que não os afetos à assembleia geral ordinária.

Art. 20. A cada cota de consorciado ativo corresponderá um voto nas deliberações das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, que serão tomadas por maioria simples.

§ 1º A representação do ausente pela administradora na assembleia geral ordinária dar-se-á com a outorga de poderes, desde que prevista no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

§ 2º A representação de ausentes nas assembleias gerais extraordinárias dar-se-á com a outorga de poderes específicos, inclusive à administradora, constando obrigatoriamente informações relativas ao dia, hora e local e assuntos a serem deliberados.

§ 3º Somente o consorciado ativo não contemplado participará da tomada de decisões em assembleia geral extraordinária convocada para deliberar sobre:

- I – suspensão ou retirada de produção do bem ou extinção do serviço objeto do contrato;
- II – extinção do índice de atualização do valor do crédito e das parcelas, indicado no contrato;
- III – encerramento antecipado do grupo;
- IV – assuntos de seus interesses exclusivos.

Art. 21. Para os fins do disposto nos arts. 19 e 20, é consorciado ativo aquele que mantém vínculo obrigacional com o grupo, excetuado o participante inadimplente não contemplado e o excluído, conforme definição do art. 29.

Seção III Das Contemplações

Art. 22. A contemplação é a atribuição ao consorciado do crédito para a aquisição de bem ou serviço, bem como para a restituição das parcelas pagas, no caso dos consorciados excluídos, nos termos do art. 30.

§ 1º A contemplação ocorre por meio de sorteio ou de lance, na forma prevista no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

§ 2º Somente concorrerá à contemplação o consorciado ativo, de que trata o art. 21, e os excluídos, para efeito de restituição dos valores pagas, na forma do art. 30.

§ 3º O contemplado poderá destinar o crédito para a quitação total de financiamento de sua titularidade, sujeita à prévia anuência da administradora e ao atendimento de condições estabelecidas no contrato de consórcio de participação em grupo.

Art. 23. A contemplação está condicionada à existência de recursos suficientes no grupo para a aquisição do bem, conjunto de bens ou serviços em que o grupo esteja referenciado e para a restituição aos excluídos.

Art. 24. O crédito a que faz jus o consorciado contemplado será o valor equivalente ao do bem ou serviço indicado no contrato, vigente na data da assembléia geral ordinária de contemplação.

§ 1º O crédito de que trata este artigo será acrescido dos rendimentos líquidos financeiros proporcionais ao período que ficar aplicado, compreendido entre a data em que colocado à disposição até a sua utilização pelo consorciado contemplado.

§ 2º Nos casos em que o objeto do contrato não possa ser perfeitamente identificado, o valor do crédito e a sua atualização deverão estar previstos no contrato, sem prejuízo do acréscimo dos rendimentos líquidos de que trata o § 1º.

§ 3º A restituição ao consorciado excluído, calculada nos termos do art. 30, será considerada crédito parcial.

Seção IV Dos Recursos do Grupo e das Obrigações Financeiras do Consorciado

Art. 25. Considera-se fundo comum, para os fins desta Lei, os recursos do grupo destinados à atribuição de crédito aos consorciados contemplados para aquisição do bem ou serviço e à restituição aos consorciados excluídos dos respectivos grupos, bem como para outros pagamentos previstos no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

Parágrafo único. O fundo comum é constituído pelo montante de recursos representados por prestações pagas pelos consorciados para esse fim e por valores correspondentes a multas e juros moratórios destinados ao grupo de consórcio, bem como pelos rendimentos provenientes de sua aplicação financeira.

Art. 26. Os recursos dos grupos de consórcio, coletados pela administradora, a qualquer tempo, serão depositados em instituição financeira e devem ser aplicados na forma estabelecida pelo Banco Central do Brasil, desde a sua disponibilidade e enquanto não utilizados para as finalidades previstas no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

Art. 27. O consorciado obriga-se a pagar prestação cujo valor corresponde à soma das importâncias referentes à parcela destinada ao fundo comum do grupo, à taxa de administração e às demais obrigações pecuniárias que forem estabelecidas expressamente no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

§ 1º As obrigações e os direitos do consorciado que tiverem expressão pecuniária são identificados em percentual do preço do bem ou serviço referenciado no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

§ 2º O fundo de reserva, se estabelecido no grupo de consórcio, somente poderá ser utilizado para as finalidades previstas no contrato de participação, inclusive para restituição a consorciado excluído.

§ 3º É facultado estipular no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, a cobrança de valor a título de antecipação de taxa de administração, destinado ao pagamento de despesas imediatas vinculadas à venda de cotas de grupo de consórcio e remuneração de representantes e corretores, devendo ser:

I – destacado do valor da taxa de administração que compõe a prestação, sendo exigível apenas no ato da assinatura do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão;

II – deduzido do valor total da taxa de administração durante o prazo de duração do grupo.

Art. 28. O valor da multa e de juros moratórios a cargo do consorciado, se previstos no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, será destinado ao grupo e à administradora, não podendo o contrato estipular para o grupo percentual inferior a 50% (cinquenta por cento).

Seção V Da Exclusão do Grupo

Art. 29. (VETADO)

Art. 30. O consorciado excluído não contemplado terá direito à restituição da importância paga ao fundo comum do grupo, cujo valor deve ser calculado com base no percentual amortizado do valor do bem ou serviço vigente na data da assembléia de contemplação, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira a que estão sujeitos os recursos dos consorciados enquanto não utilizados pelo participante, na forma do art. 24, § 1º.

§ 1º (VETADO)

§ 2º (VETADO)

§ 3º (VETADO)

CAPÍTULO IV DO ENCERRAMENTO DO GRUPO

Art. 31. Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última assembleia de contemplação do grupo de consórcio, a administradora deverá comunicar:

I – aos consorciados que não tenham utilizado os respectivos créditos, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie;

II – (VETADO)

III – (VETADO)

Art. 32. O encerramento do grupo deve ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contado da data da realização da última assembleia de contemplação do grupo de consórcio e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata o art. 31, ocasião em que se deve proceder à definitiva prestação de contas do grupo, discriminando-se:

I – as disponibilidades remanescentes dos respectivos consorciados e participantes excluídos;

II – os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.

§ 1º Os valores pendentes de recebimento, uma vez recuperados, devem ser rateados proporcionalmente entre os beneficiários, devendo a administradora, até 120 (cento e vinte) dias após o seu recebimento, comunicar-lhes que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie.

§ 2º Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do consorciado ou do excluído contra o grupo ou a administradora, e destes contra aqueles, a contar da data referida no **caput**.

CAPÍTULO V DOS RECURSOS NÃO PROCURADOS

Art. 33. As disponibilidades financeiras remanescentes na data do encerramento do grupo são consideradas recursos não procurados pelos respectivos consorciados e participantes excluídos.

Art. 34. A administradora de consórcio assumirá a condição de gestora dos recursos não procurados, os quais devem ser aplicados e remunerados em conformidade com os recursos de grupos de consórcio em andamento, nos termos estabelecidos no art. 26.

Art. 35. É facultada a cobrança de taxa de permanência sobre o saldo de recursos não procurados pelos respectivos consorciados e participantes excluídos, apresentado ao final de cada mês, oriundos de contratos firmados a partir da vigência desta Lei, nos termos do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

Art. 36. As administradoras de consórcio deverão providenciar o pagamento no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a contar do comparecimento do consorciado com direito a recursos não procurados.

Art. 37. (VETADO)

Art. 38. Os recursos não procurados, independentemente de sua origem, devem ter tratamento contábil específico, de maneira independente dos registros contábeis da administradora de consórcio.

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO ESPECIAL E LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Art. 39. A administração especial e a liquidação extrajudicial de administradora de consórcio são regidas pela Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, pelo Decreto-Lei nº 2.321, de 25 de fevereiro de 1987, pela Lei nº 9.447, de 14 de março de 1997, e por legislação superveniente aplicável às instituições financeiras, observado o disposto nesta Lei.

Art. 40. A decretação da administração especial temporária ou da liquidação extrajudicial da administradora de consórcio não prejudicará a continuidade das operações dos grupos por ela administrados, devendo o conselho diretor ou o liquidante dar prioridade ao funcionamento regular dos grupos.

§ 1º No caso de administração especial, o conselho diretor poderá convocar assembléia geral extraordinária para propor ao grupo as medidas que atendam a seus interesses, inclusive a de transferir sua administração.

§ 2º No caso de liquidação extrajudicial, o liquidante, de posse do relatório da situação financeira de cada grupo, publicará edital, em que constarão os requisitos necessários à habilitação de administradoras de consórcio interessadas na administração dos grupos.

§ 3º Expirado o prazo para a habilitação, o liquidante convocará assembléia geral extraordinária do grupo, a fim de deliberar sobre as propostas recebidas.

§ 4º Os recursos pertencentes aos grupos de consórcio, administrados por empresa submetida aos regimes especial temporário ou de liquidação extrajudicial, serão obrigatória e exclusivamente destinados ao atendimento dos objetivos dos contratos de participação em grupo de consórcio, por adesão.

CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES

Art. 41. (VETADO)

Art. 42. As infrações aos dispositivos desta Lei, às normas infralegais e aos termos dos contratos de participação em grupo de consórcio, por adesão, formalizados sujeitam as administradoras de consórcio, bem como seus administradores às seguintes sanções, no que couber, sem prejuízo de outras medidas e sanções cabíveis:

I – advertência;

II – suspensão do exercício do cargo;

III – inabilitação por prazo determinado para o exercício de cargos de administração e de conselheiro fiscal em administradora de consórcio ou instituição financeira e demais autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

IV – regime especial de fiscalização;

V – multa de até 100% (cem por cento) das importâncias recebidas ou a receber, previstas nos contratos a título de despesa ou taxa de administração, elevada ao dobro em caso de reincidência;

VI – multa de até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), elevada ao dobro em caso de reincidência;

VII – suspensão cautelar imediata de realizar novas operações, se configurado riscos ao público consumidor, durante o prazo de até 2 (dois) anos;

VIII – cassação de autorização para funcionamento ou para administração de grupos de consórcio.

Parágrafo único. Considera-se reincidência a prática de nova infração de um mesmo dispositivo legal ou regulamentar, dentro de 5 (cinco) anos em que houver sido julgada procedente a primeira decisão administrativa referente à infração anterior.

Art. 43. A aplicação das penalidades previstas nesta Lei, separada ou cumulativamente, não exclui a responsabilidade e as sanções de natureza civil e penal, nos termos das respectivas legislações.

Art. 44. As multas previstas no art. 42, incisos V e VI, aplicadas à administradora de consórcio e aos seus administradores, serão graduadas em função da gravidade da violação.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45. O registro e a averbação referentes à aquisição de imóvel por meio do Sistema de Consórcios serão considerados, para efeito de cálculo de taxas, emolumentos e custas, como um único ato.

Parágrafo único. O contrato de compra e venda de imóvel por meio do Sistema de Consórcios poderá ser celebrado por instrumento particular.

Art. 46. Ficam convalidadas as autorizações para administrar grupos de consórcio concedidas até a data da publicação desta Lei às administradoras e às associações e entidades sem fins lucrativos.

Art. 47. (VETADO)

Art. 48. Revogam-se os incisos I e V do art. 7º da Lei nº 5.768, de 20 de dezembro de 1971, os incisos I e V do art. 31 do Decreto nº 70.951, de 9 de agosto de 1972, o Decreto nº 97.384, de 22 de dezembro de 1988, o art. 10 da Lei nº 7.691, de 15 de dezembro de 1988, e o art. 33 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991.

Art. 49. Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação.

Brasília, 8 de outubro de 2008; 187ª da Independência e 120ª da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Tarso Genro

Guido Mantega

Carlos Lupi Miguel Jorge