

CENTRO UNIVERSITÁRIO ALVES FARIA - UNIALFA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO
MESTRADO PROFISSIONAL EM ADMININSTRACÃO

Walter Coquemala Filho

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS: UM NOVO CONCEITO.

Goiânia
2019

CENTRO UNIVERSITÁRIO ALVES FARIA - UNIALFA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO
MESTRADO PROFISSIONAL EM ADMININSTRACÃO

Walter Coquemala Filho

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS: UM NOVO CONCEITO.

Trabalho apresentado como exigência para obtenção do título de Mestre, pelo programa de Mestrado Profissional em Administração do Centro Universitário Alves Faria, sob a orientação do Prof. Dr. Luiz Roberto Calado.

Goiânia
2019

C786a

Coquemala Filho, Walter

Aquisição de imóveis: um novo conceito / Walter Coquemala Filho.
– 2019.

20 f. : il.

Orientador: Prof. Dr. Luiz Roberto Calado.

Dissertação (mestrado) – Centro Universitário Alves Faria
(UNIALFA) - Mestrado em Administração – Goiânia, 2019.

1. Aquisição de imóvel. 2. Consórcio. 3. Financiamento. I.
Coquemala Filho, Walter. II. UNIALFA – Centro Universitário Alves
Faria. III. Título.

CDU: 347.23

CENTRO UNIVERSITÁRIO ALVES FARIA - UNIALFA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO
MESTRADO PROFISSIONAL EM ADMININSTRACÃO

Walter Coquemala Filho

Folha de aprovação na defesa apresentada ao curso de Mestrado Profissional em Administração, do Centro Universitário Alves Faria – UNIALFA, como requisito para a obtenção do título de Mestre.

Aprovado em, 26 de julho de 2019.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Luiz Roberto Calado - UNIALFA - Orientador

Profª. Drª. Herica Landi de Brito - UNIALFA - Banca

Prof. Dr. Ricardo Humberto Rocha da Silva - INSPER - Banca

Goiânia
MPA – UNIALFA
Julho/2019

AGRADECIMENTOS

Obrigado as minhas vidas (Fernando e Walter) pela razão de cada esforço realizado ter valido.

A minha esposa Fernanda pelo incentivo e cobrança.

Demais familiares por acreditarem no compromisso.

E a “Ele”, por continuar em nossos sonhos...

Aquisição de Imóveis: Um Novo Conceito *Acquisition of Properties: A New Concept*

RESUMO

O imóvel residencial é o segundo maior sonho dos brasileiros, segundo pesquisa da empresa Global Entrepreneurship Monitor em 2018, que identificou que 45,65% dos brasileiros têm a casa própria em sua lista de desejos. Diante deste cenário e das possibilidades de aquisição, foram abordados, no período de 2014 a 2018, o contexto brasileiro dos modelos de financiamento, consórcio e pagamento à vista frente a outros cenários de investimento, Ibovespa e caderneta de poupança. O artigo avaliou os últimos 5 anos da conjuntura econômica imobiliária servindo-se do método comparativo para analisar índices recentes e a média nacional. Também, utilizou-se o método SWOT de forma a estabelecer, para cada sistema de investimento ou aquisição imobiliária, critérios que ajudem a potencializar os interesses do capital. Como resultado foi possível estabelecer a razão financeira de interesse entre os métodos e mostrar novas possibilidades para um cenário regional e macro, em que o capital investido pode ter novos direcionamentos. A partir deste estudo, será possível avaliar novos modelos de aquisição para instituições financeiras e fomentar o debate educacional sobre a sustentabilidade financeira.

Palavras-chave: aquisição de imóvel, consórcio, financiamento, investimento, aluguel.

ABSTRACT

The real property is the second biggest dream for Brazilians according to a survey done by the Global Entrepreneurship Monitor in 2018, which identified that 45.65% of Brazilians have a house on their wish list. Taking into account this scenario and the possibilities of acquisition, the Brazilian context of the financing, consortium and cash payment models and other investment funds, Ibovespa and savings accounts, were analyzed in the period between 2014-2018. The article evaluated the current economic real estate situation using the comparative method to analyze recent indices and the national average. Also, the SWOT method was used in order to establish, for each investment system or real estate acquisition, criteria that help to maximize the interests of capital. As a result, it was possible to establish the financial interest ratio among the methods and to show new possibilities for a regional and macro scenario, where the invested capital may have new directions. From this study, it will be

possible to evaluate new acquisition models for financial institutions and foster the educational debate on financial sustainability.

Keywords: *property acquisition, consortium, financing, investment, rent.*

INTRODUÇÃO

Inicia-se o estudo com a frase "antes eu era só pobre. Agora sou pobre e endividado", visto que houve um período em que o Brasil teve fartura de crédito, de 2006 a 2014; as promessas de casa própria, excelentes retornos financeiros e valorização imobiliária certa desmontaram a economia brasileira frente às quebras de contratos imobiliários. Entre 2015 e 2016, 1 em cada 2 imóveis foi devolvido às financiadoras (Ribeiro & Bertran, 2018).

Segundo Lyra (2018), quem optou por investir na caderneta de poupança em 2017 obteve maior resultado que investidores em imóveis para aluguel em Maceió-AL, o que evidencia que nem sempre o investimento em imóveis é mais lucrativo que a poupança.

Com o desenvolvimento das técnicas de construção civil, a competição por maiores e melhores lares estava iniciada; este objeto de desejo denuncia poder e riquezas, como pode ser observado das diversas civilizações antigas até a contemporaneidade, fato que ajuda a entender o anseio pela imóvel próprio.

O crescimento demográfico concentrado forçou a valorização da terra, e os espaços mais protegidos e com melhores recursos da cidade começaram a ser disputados, o que agregava cada vez mais valor às propriedades conforme o crescimento local.

A partir de 1920, construtoras norte-americanas começaram a explorar em peças publicitárias a necessidade familiar de ter a casa própria, um fruto de sucesso que traz tranquilidade aos que o alcançam (Fix, 2011).

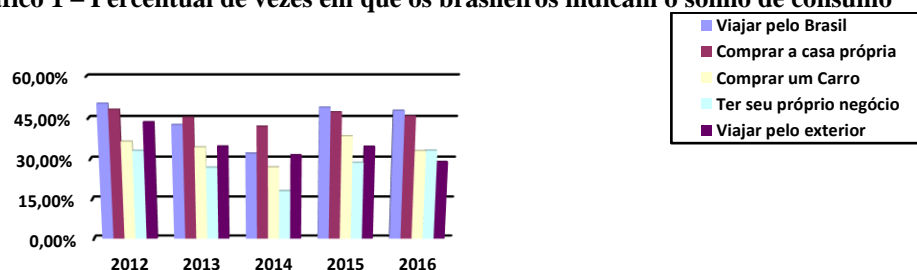
O ônus excessivo com aluguel urbano é constituído por famílias com renda familiar de até três salários mínimos que gastam mais de 30% de sua renda com aluguel (Viana *et al.*, 2019).

Atualmente, o desejo e a pressão social brasileira para que as famílias tenham sua “casa própria” vem se intensificando com propagandas do governo e suas parcerias e a cultura desenvolvida; no entanto, são até 35 anos que brasileiros levam para comprar um imóvel, pagando taxas e criando compromisso financeiro, o que resulta em estagnação do capital disponível. Apenas em 2017, mais de 136 mil residências foram compradas, o que soma mais de R\$ 34 bilhões na economia, segundo a ABECIP. No ano de 2009, a política habitacional sofreu a mais significativa influência das alterações legais e passou a ser centralizada pelo Governo Federal via Programa Minha Casa Minha Vida. Desde então, o programa é responsável por índices históricos de investimento na política habitacional do país (Munhoz, Salgado, & Santos, 2015, p. 3).

De acordo com o pesquisador Gustavo Nunes, a variação de preço de imóveis no Brasil segue dois panoramas: o modelo hedônico, fatores microeconômicos como oferta e demanda, e o mais atuante, o modelo macroeconômico, o principal fator na disponibilidade de crédito imobiliário (Nunes, 2018, p. 29-31).

Segundo o gráfico 1, conquistar a casa própria esteve nos últimos 5 anos colocado entre a primeira e segunda posição de interesse da população do país, alternando com viajar pelo Brasil. Em 2016, a GEM constatou que o interesse de ter seu próprio negócio estava apenas no quarto lugar mais citado, empatado com comprar um carro e, por último, viajar pelo Brasil. A pesquisa foi realizada com pessoas entre 18 e 64 anos.

Gráfico 1 – Percentual de vezes em que os brasileiros indicam o sonho de consumo



Fonte: Elaborado pelo autor com base no banco de dados GEM (2016).

O presente estudo tem por objetivo apresentar um comparativo entre os meios de se adquirir um imóvel no Brasil, apresentando seus resultados financeiros no fim do período juntamente com análise SWOT.

85% dos brasileiros em 2018 ainda estão na caderneta de poupança (Goeking, 2018), já na Bolsa de Valores estão 9,2% no mesmo período (B3 - Antiga BM&FBovespa, 2019) mostrando uma aversão a risco muito elevada pelo brasileiro, ou a necessidade da educação financeira e a grande oportunidade de conduzir melhor as finanças.

O ônus excessivo com aluguel retrata uma carência habitacional de impacto social e mercadológico que atinge as classes de menor renda e está ligada às políticas habitacional urbana (Viana *et al.*, 2019, p. 302).

Em 2015, o Pnad constatou que no Brasil há 7,906 milhões de imóveis vagos (Fundação João Pinheiro, 2018), ressaltando oportunidades de aluguel.

Segundo o IBGE, a expectativa de vida brasileira em 2015 foi 75,5 anos; entendendo que um financiamento imobiliário tem até 35 anos de prazo, metade da vida do financiador ficará comprometida com este projeto. De qual maneira então poderia o brasileiro antecipar seu desejo? Isto realmente se faz necessário? O que as políticas públicas educam e qual seu real

interesse?

Este trabalho visa responder de que maneira o brasileiro pode realizar uma decisão mais assertiva do ponto de vista financeiro. Os objetivos deste estudo são, portanto, comparar e confrontar os modelos de aquisição imobiliário (à vista x financiamento x consórcio) sob o ponto de vista financeiro, estabelecendo conexão com outros investimentos, como caderneta de poupança e Ibovespa, segundo a média dos últimos 05 anos.

1 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Nesta seção serão estudadas pesquisas recentes sobre o hábito do consumidor, como estatística financeira acerca do universo imobiliário, e também será feita a comparação, levantamento de dados, assim como explicação dos métodos comparativos utilizados.

Os fundos imobiliários no Brasil entregam, em média, retorno menor que ações, e por isto são considerados investimentos para diversificação de patrimônio (Dias, 2019)

Em abril de 2009, foi criado o programa “Minha Casa Minha Vida” com o objetivo de atingir 1 milhão de casas a fim de diminuir a crise de 2008 (Fix, 2011). O consórcio como conhecemos hoje teve sua origem no Brasil na década de 60, quando funcionários do Banco do Brasil resolveram pagar mensalmente uma fração do valor de um carro e sorteá-lo conforme o volume financeiro. Atualmente, diversos países utilizam o modelo.

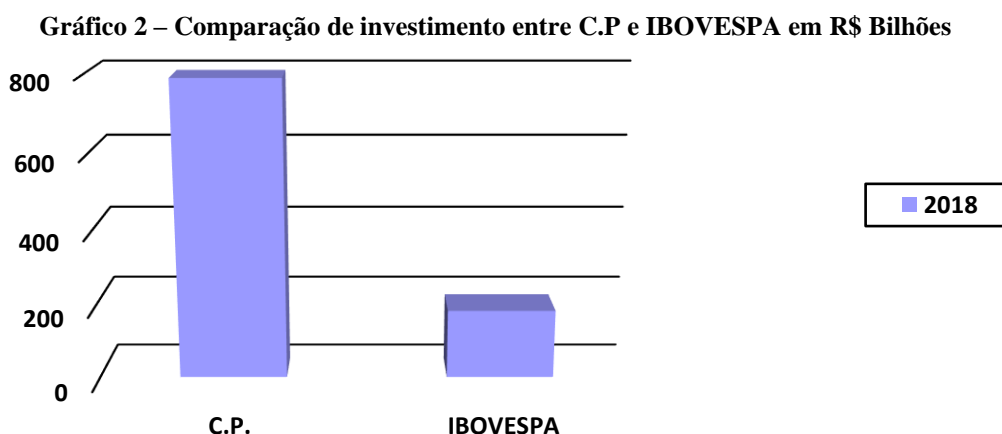
Segundo a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (ABAC), mais de 7 milhões de consorciados movimentam cerca de R\$ 55 bilhões em créditos, valor superior ao do financiamento imobiliário nacional, R\$ 40 bilhões entre Jan.-Nov. 2018 segundo a ABECIP e o Banco Central.

O financiamento imobiliário habitacional (SFH), por sua vez, foi criado em 1964 pela lei nº 4.380 e regido pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) até 1986, quando sua atribuição passou para Banco Central do Brasil (BCB), Caixa Econômica Federal (CEF) e o Ministério da Fazenda.

A caderneta de poupança (C.P.), simplesmente chamada de poupança, é o maior canal de investimento dos brasileiros. Ela terminou com saldo positivo em 2018, ultrapassando R\$ 790 bilhões investidos (BCB) com cerca de 85% da população brasileira de investidores, 62,6 milhões de contas (Goeking, 2018). A poupança teve sua origem quando D. Pedro II inaugurou a CEF em 12 de janeiro de 1861 com o objetivo de capitalizar o dinheiro dos mais pobres a fim de retornar 6% de juros anuais; nos últimos 5 anos, o retorno médio foi de 0,6079% a.m.

O Índice da Bolsa de Valores de São Paulo (IBOVESPA) representa a maior bolsa de valores da América Latina com 56 empresas em seu portfólio, e se destaca na forma de investimento de ações a renda fixa, totalizando mais de R\$ 183 bilhões investidos com pouco mais de 740 mil pessoas atuando neste mercado, aproximadamente 0,35% da população brasileira.

O gráfico abaixo apresenta o volume investido na caderneta de poupança comparado com o do Ibovespa (Índice da Bolsa de Valores do Estado de São Paulo). O volume investido na C.P. é 4,3 vezes superior. No entanto, vale ressaltar que a média investida por pessoa corresponde a quase R\$ 250.000,00 contra R\$ 12.619,00 da Poupança, 20 vezes menor per capita que a de um investidor do Ibovespa.



Fonte: Elaborado pelo autor com informações coletadas do BCB e IBOVESPA (GEM, 2016).

2 MÉTODO

Foi utilizado o método de pesquisa comparativa (Fachin, 2005, p. 40), que visa comparar fatores semelhantes dentro do mesmo espectro a fim de diferenciá-los conforme a análise de informações. O primeiro deles foi a definição do valor a ser simulado; de acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, ABECIP, e o Banco Central, a média do valor de um financiamento imobiliário dos últimos 5 anos foi de R\$238.047,42 (ABECIP, 2019).

A Caixa Econômica Federal (CEF) foi utilizada para se obter as taxas de juros e simulações por se tratar do maior banco público da América Latina e o maior financiador de imóveis, sendo representante do programa “Minha Casa, Minha Vida”, além de ofertar a modalidade consórcio.

O tempo utilizado foi de 17 anos, ou seja, 204 meses, prazo máximo aceito em consórcios nacionais e médio para o financiamento.

Considerou-se os últimos 5 anos para a rentabilidade do Ibovespa e a caderneta de poupança. Nas simulações, os índices do IBGE e FipeZap foram utilizados para estipular, com base nos últimos 5 anos (2014/2018), o valor do metro quadrado alugado no Brasil bem como os ajustes anuais no valor dos imóveis.

No cálculo de depreciação foi utilizado o método de Ross-Heidecke (IBAPE-SP, 1995); considerando um imóvel novo com vida útil de 60 anos, temos no fim do 17º ano o estado bem conservado, coeficiente de 28%, resultando, segundo a escala uma depreciação de 17,92%, no valor do bem atualizado.

Fatores intangíveis não foram observados, como desejo pelo imóvel, poder especulativo e outros, a fim de não dificultar a análise das informações e a comparação dos dados conforme mais abaixo.

3 RESULTADOS

Conforme tabela a seguir, foram combinadas as mesmas condições em 5 simulações diferentes. Vale ressaltar que as médias utilizadas em todos os termos foram aritméticas simples.

As informações sobre o método aplicado abaixo podem ser traduzidas da seguinte forma:

Poupança/IBOVESPA: Um comprador imobiliário tem a opção de morar de aluguel (Poupança/IBOVESPA) e investir o valor da entrada do financiamento (20% - R\$ 47.609,48) juntamente com o saldo da diferença custo do aluguel menos o valor da parcela do financiamento, fixa para o período.

Financiamento Imobiliário: Aquisição no ato, ou seja, leva-se em conta a economia do aluguel no resultado final juntamente com o valor do imóvel atualizado em 17 anos, deduzindo a depreciação.

Consórcio Imobiliário: Até a contemplação, metade dos 17 anos, tem-se o custo do aluguel + parcela consórcio, que apesar de ultrapassar os R\$ 1.689,01 disponíveis como recurso, o montante de entrada do financiamento é utilizado para diferença até a contemplação, onde o aluguel converte-se em economia residual.

À vista: Devido aquisição imediata, supondo valor integral, há economia do aluguel + valorização do imóvel menos depreciação com base na tabela de Ross-Heidecke.

Tabela 1 – Comparação entre rendimentos/aquisições

Modelo	Poupança	IBOVESPA	Financiamento	Consórcio	À vista
Juros a. a	7,2948%	12,7992%	9,8471%	5,9100%	0,00%
Aluguel total 0,379%	267.400,30	267.400,30	-267.400,30	101.479,30	-267.400,30
Parcela/Investimento	786,81**	786,81**	1.689,01	1.166,90*	0,00
Valor entrada (20%)	R\$47.609,48	R\$47.609,48	R\$47.609,48	R\$0,00	R\$0,00
Valor pago imóvel	R\$0,00	R\$0,00	R\$343.811,73	R\$409.447,53	R\$238.047,42
Valor total/lucro	R\$356.594,66	R\$677.320,47	R\$391.421,21	-	R\$238.047,42
Valor total + Val. Imóv.	R\$356.594,66	R\$702.673,49	R\$512.212,00	R\$499.483,32	R\$665.585,79

Fonte: Elaborado pelo autor.

*Parcela inicial. ** Valor inicial para investimento, já descontado aluguel.

3.1 Modelos

Segue abaixo o detalhamento da tabela e seus modelos.

- **Caderneta de Poupança (C.P):** segundo o BCB, os juros anuais compostos correspondem à média dos últimos 05 anos (7,2948% a.a.); neste modelo, iniciou-se com aporte de R\$ 47.609,48 pelo período de 204 meses (17 anos), sendo feitas mensalmente novas inserções da diferença do aluguel, menos valor disponível conforme parcela do financiamento, por exemplo: mês 01 – R\$ 786,81 depositados na caderneta de poupança; vale ressaltar que o aluguel é ajustado anualmente em 4,48%, segundo histórico Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e não há incidência de Imposto de Renda (IR).
- **IBOVESPA:** O índice em questão teve média dos últimos 5 anos de 12,7992% a.a. de rentabilidade, assim como no anterior, e foi considerado aluguel/investimentos da mesma maneira e investimento inicial; no entanto, há retenção de 15% dos lucros (R\$ 629.711,00) obtidos no período.
- **Financiamento Imobiliário (F.I):** De acordo com o simulador/site da CEF no modo SAC (Sistema de Amortização Constante), temos juros anuais de 9,8471% (01/2019); como o objeto de desejo é imediatamente recebido após pagamento dos 20% de entrada e aceitas as condições, o aluguel converte-se em economia. O valor total + valor imobiliário nada mais é que a valorização do imóvel ao longo dos 17 anos com taxas

anuais iguais a 4,55% segundo média dos últimos 05 anos do IBGE, descontada a taxa de depreciação 17,92% - 17 anos.

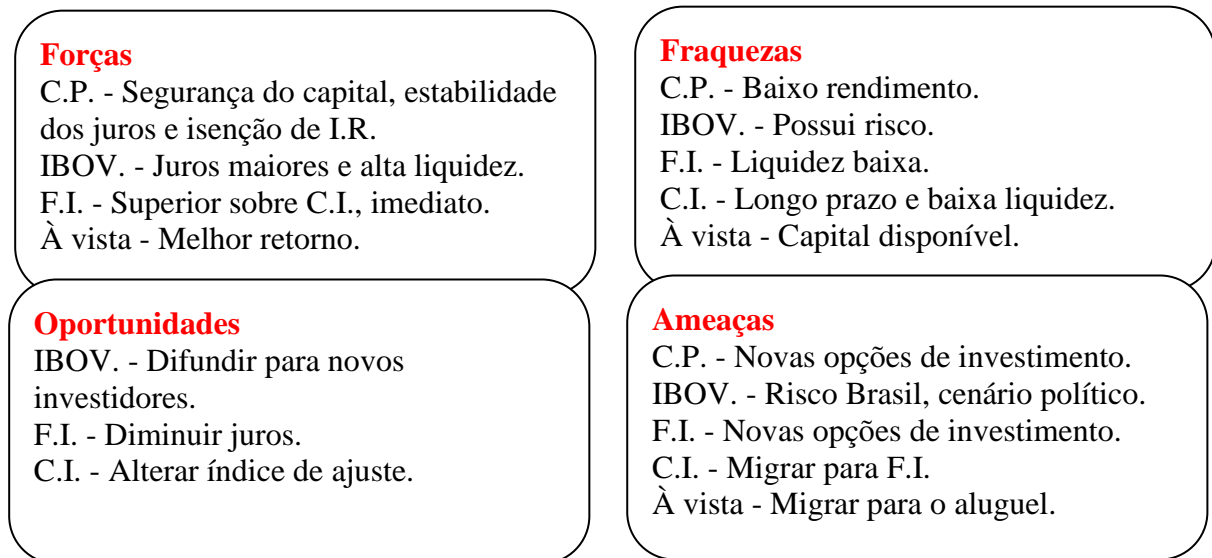
- **Consórcio Imobiliário (C.I.):** A CEF também foi utilizada como referência para a base de reajuste anual dos consórcios imobiliários o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), que na média do período anterior a 5 anos foi de 5,91%, e nesta simulação considerou-se o sorteio do prêmio no mês 102, ou seja, 8 anos e meio, sendo utilizado imediatamente para aquisição do imóvel reajustado e finalmente descontada a depreciação do período (7,98% - 8,5 anos de vida).
- **À vista:** Sem juros, sem entrada, pagamento efetuado imediatamente na aquisição do imóvel, sem aluguel, sem investimentos e apenas a rentabilidade do imóvel posteriormente deduzida da depreciação ao longo dos 17 anos, mais economia do aluguel.

As observações destacadas abaixo não anulam o artigo, mas serve para reflexões e estudos futuros, devendo ser levadas em consideração:

1. C.P: Apesar do pior desempenho, a maioria dos investidores se concentram nela, e alguns dos motivos são a proteção do governo, a liquidez diária o fácil acesso e a falta de custos. A falta de informação conduz a este cenário, onde há lacunas para que o governo ou iniciativa privada explore melhores investimentos;
2. IBOVESPA: Apesar do cenário de risco, sua diluição gera segurança atrelada às maiores companhias; estudos mais aprofundados do risco *versus* retorno devem ser complementos para pesquisas futuras de comparação;
3. F.I.: Diante da realidade do desejo nacional popular, este demonstrou ser o mais econômico; um dos reverses é a necessidade da entrada de 20%, podendo ser utilizado o FGTS (Fundo de Garantia do Trabalhador Segurado).
4. C.I.: Apesar de não demandar entrada na simulação, o processo o contemplação ocorre na metade do tempo, ou seja, são necessários recursos para o ajuste nas parcelas (Aluguel/Consórcio), inclusive após o sorteio (Parcela R\$ 2.924,32 no último ano).
5. À vista: O segundo melhor investimento que infelizmente necessita do aporte total do imóvel com recursos próprios.

De acordo com o método SWOT, técnica utilizada para gestão e planejamento estratégico através de uma matriz contendo 4 vetores distintos: Strengths, Weaknesses, Opportunities e Threats (DAYCHOUW, 2007), é possível estabelecer, para cada sistema de investimento ou aquisição imobiliária, critérios que ajudem a potencializar os interesses do capital.

Gráfico 3 – Análise SWOT dos 4 modelos



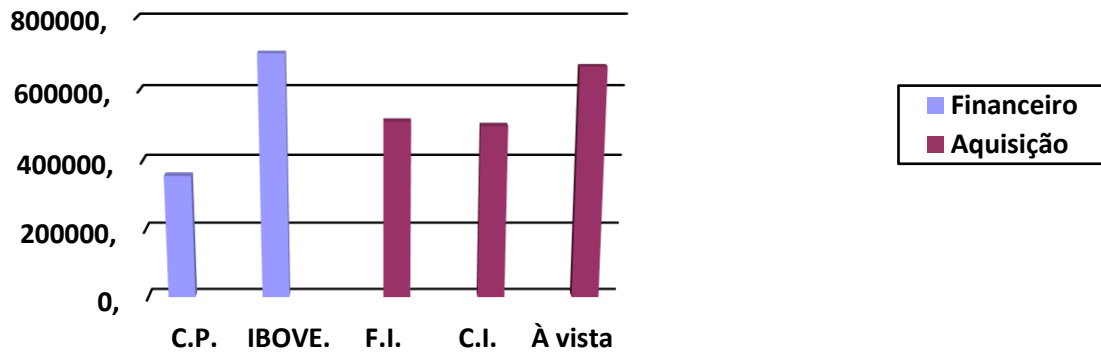
Fonte: Elaborado pelo autor.

De acordo com os dados encontrados, tendo em vista a amostra escolhida diante dos 5 cenários, chegamos às seguintes conclusões:

- O pior resultado final financeiro foi a Caderneta de Poupança;
- O melhor resultado final financeiro foi o IBOVESPA;
- F.I. é melhor que C.I. no resultado final financeiro;
- Aquisição do bem: À vista > F.I > C.I;

No próximo gráfico, o resultado final financeiro esperado ao fim de 17 anos considerando todas as variáveis do presente artigo.

Gráfico 4 – Valor financeiro acumulado ao fim de 17 anos



Fonte: Elaborado pelo autor

A partir de 2014, o mercado financeiro diminuiu a oferta de crédito, conseqüentemente aumentando a taxa de juros; devido à falta de liquidez no setor, o mercado consegue lucrar com a inadimplência e adquire mais títulos da dívida pública (Ribeiro, & Bertran, 2018).

Por fim, lacunas no custo de oportunidade podem ser exploradas a nível governamental, educativo, corporativo e em estudos futuros. Uma fórmula que seja capaz de suportar as variáveis apresentadas, ainda em fase de construção, deve ser elaborada para comparação de outros valores a fim de ser utilizada por todos.

CONCLUSÃO

Com base nos resultados encontrados e matriz SWOT, é possível concluir que financeiramente a não aquisição de imóvel, e em contrapartida o investimento na média B3 resulta num capital final superior.

Ainda, cabem novos estudos para entender e explorar a Caderneta de Poupança, onde apesar do pior cenário econômico tem-se como principal fundo de reserva nacional.

De acordo com Tonetto *et al.* (2006), experiências passadas e conhecimento adquiridos são fatores decisivos para influenciar decisões no mercado imobiliário.

O sonho nacional não deve ser encarado como problema para o brasileiro, mas da forma que é conduzido, esta busca incansável compromete a capacidade exploratória de outras áreas, como sucesso no emprego, ter empresa consolidada, ser investidor e outras.

É fundamental ao país adotar políticas mais planejadoras a fim de tornar as pessoas capazes de consumir de forma consciente e transformar o dinheiro alocado em moeda

circulante, o que multiplica a riqueza nacional e descentraliza/reduz os juros bancários aos níveis de países desenvolvidos. De acordo com o site mensalmente atualizado Trading Economics (2019), o Brasil tem a 29ª colocação de maiores juros do mundo e há relação de maior taxa de juros em países menos desenvolvidos; portanto a mudança no hábito de consumo imobiliário faria a demanda por crédito diminuir e forçará os bancos a ofertarem juros menores.

Diante dos resultados encontrados, o mercado imobiliário sofreria grande impacto econômico, especialmente na especulação dos preços, pois a procura diminuiria; os bancos elaborariam uma nova oportunidade mais justa e incentivada pelo governo para ofertar aos clientes.

Apesar de muitas pesquisas, não foram encontradas ações nem ligações disruptivas junto ao mercado, e dessa forma o artigo será motivação para outros profissionais replicarem e especializarem o conhecimento na sociedade.

REFERÊNCIAS

Alberini, D. V., & Boguszewski, L. D. (2008). Por Dentro do Subprime: a crise imobiliária americana e seus impactos na economia brasileira. *Vitrine da Conjuntura*, 1(2), 1-10.

Almeida, M. (2016). Por medo de riscos, brasileiro continua apegado à poupança. *Exame*. Recuperado em 25 março, 2019, de <http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/por-medo-de-riscos-brasileiro-continua-apegado-a-poupanca/>

Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança [ABECIP]. (2019). *Histórico de financiamento imobiliário*. Recuperado em 19 maio, 2019, de <https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/indicadores/financiamento>

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais [ANBIMA]. (2018). *Menos da metade dos brasileiros têm dinheiro aplicado em produtos financeiros*. Recuperado em 25 março, 2019, de http://www.anbima.com.br/pt_br/noticias/menos-da-metade-dos-brasileiros-tem-dinheiro-aplicado-em-produtos-financeiros.htm

Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios [ABAC]. (s/d). *Consórcio: uma invenção brasileira*. Recuperado em 25 março, 2019, de <http://abac.org.br/o-consorcio/historia>

B3. (jun. 2019). *Histórico Ibovespa*. Recuperado em 25 março, 2019, de <http://bvmf.bmfbovespa.com.br/17oupanç/ResumoTaxaMediaCrescimento.aspx?Indice=IBOV&idioma=pt-br>

Banco Central do Brasil [BCB]. (2018). *Relatório de Poupança*. Recuperado em 25 março, 2019, de <https://www.bcb.gov.br/pre/SalaImprensa/port/Poupan%C3%A7a%20Di%C3%A1ria.xls>

Banco Central do Brasil [BCB]. (2019). *Remuneração dos Depósitos de Poupança*. Recuperado em 25 março, 2019, de <https://www.bcb.gov.br/acessoinformacao/legado?url=https:%2F%2Fwww4.bcb.gov.br%2Fpec%2Fpoupanca%2Fpoupanca.asp>

Bento, S. T. C. (2017). *Bancarização por meio do programa “Minha Casa Minha Vida”*. Dissertação de mestrado, Centro Universitário Alves Faria, Goiânia, GO, Brasil.

BM&FBOVESPA. (2018). *Histórico pessoas físicas (ago. 2018)*. Recuperado em 25 março, 2019, de http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/17oupança/17oupan-data/consultas/17oupança17-pessoas-fisicas/

Caixa Econômica Federal. (2017). *Minha Casa Minha Vida 2017: Entenda o que muda no programa*. Recuperado em 25 março, 2019, de <http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=4550>

CarteiraRICA. (2019). *Simulador de Poupança*. Recuperado em 25 março, 2019, de <https://carteirarica.com.br/simulador-de-poupanca/>

Daychouw, Merhi (2007). *40 Ferramentas e Técnicas de Gerenciamento (3ª ed)*. Rio de Janeiro, RJ, Brasil.

Dias, A. D. M. (2019). *Fundos de Investimento Imobiliário no Brasil como Oportunidade de Diversificação de Risco: Uma Estimação Empírica do Beta Condicional*. Dissertação de mestrado, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, SP, Brasil.

Fachin, O. (2005). *Fundamentos de Metodologia (5ª ed)*. São Paulo, SP: Saraiva.

Faz a conta. (2017). *Empréstimos e Financiamentos na Tabela SAC*. Recuperado em 25 março, 2019, de <http://fazaconta.com/financiamentos-tabela-sac.htm>

Fipezap. (2018). *Índice FipeZap aponta nova estabilidade no preço de venda de imóveis residenciais em outubro*. Recuperado em 25 março, 2019, de <http://fipezap.zapimoveis.com.br/18oupan-fipezap-aponta-nova-estabilidade-no-preco-de-venda-de-imoveis-residenciais-em-outubro/>

Fipezap. (2018). *Preços de locação de imóveis residenciais permanecem estáveis em novembro*. Recuperado em 25 março, 2019, de <http://fipezap.zapimoveis.com.br/18oupan-de-locacao-de-imoveis-residenciais-permanecem-estaveis-em-novembro/>

Fix, M. A. B. (2011). *Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário do Brasil*. Tese de doutorado, Instituto de Economia da UNICAMP, UNICAMP, Campinas, SP, Brasil.

Fundação Getúlio Vargas. (2007). *O Crédito Imobiliário no Brasil: Caracterização e Desafios*. São Paulo, SP: FGV. Recuperado em 6 junho, 2019 de <https://www.abecip.org.br/download?file=trabalho-fgv.pdf>.

Fundação João Pinheiro. (2018). *Déficit Habitacional no Brasil 2015*. Belo Horizonte, MG: FJP. Recuperado em 19 maio, 2019, de <http://fjp.mg.gov.br/index.php/docman/direi-2018/871-6-serie-estatistica-e-informacoes-deficit-habitacional-no-brasil-2015291118/file>

G1. (2016). *Expectativa de vida do brasileiro ao nascer é de 75,5 anos, diz IBGE*. Recuperado em 25 março, 2019, de <http://g1.globo.com/bemestar/noticia/expectativa-de-vida-do-brasileiro-ao-nascer-e-de-755-anos-diz-ibge.ghtml>

G1. (2017). *Mesmo com rendimento mais baixo, 61% dos brasileiros investem na poupança*. Recuperado em 25 março, 2019, de <http://g1.globo.com/economia/seu-dinheiro/noticia/mesmo-com-rendimento-mais-baixo-61-dos-brasileiros-investem-na-poupanca.ghtml>

Global Entrepreneurship Monitor. (2018). *Economy profiles: Brazil*. Recuperado em 25 março, 2019, de <https://www.gemconsortium.org/country-profile/46>

Goeking, W. (2018). *85% dos brasileiros ainda estão na poupança, mas juro menor leva investidores para fundos*. *InfoMoney*. Recuperado em 25 março, 2019, de

<https://www.infomoney.com.br/onde-investir/19oupança/noticia/7281813/dos-brasileiros-ainda-estao-poupanca-mas-juro-menor-leva-investidores>

Goeking, W. (2018). Renda média do brasileiro foi de R\$ 1.268 em 2017; região mais rica recebeu o dobro. *InfoMoney*. Recuperado em 25 março, 2019, de <https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/consumo/noticia/7300547/renda-media-brasileiro-foi-268-2017-regiao-mais-rica-recebeu>

Henrique, J. G., & Faria, F. A. (2016). *Modelo Comentado e Exemplificado de Projeto de Pesquisa e Dissertação de Mestrado para as Faculdades Alves Faria (ALFA) e Aplicação das Normas da ABNT para Apresentação de Trabalhos Acadêmicos* (Versão 1.1). Normas acadêmicas, Faculdade Alves Faria, Goiânia, GO, Brasil.

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo [IBAPE-SP]. (2019). *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*. Recuperado em 16 junho 2019, de http://www.ibape-sp.org.br/arquivos/Valores_0202.pdf

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]. (abr. 2019). *Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC*. Recuperado em 25 março, 2019, de <https://www.ibge.gov.br/19oupança19s19s-novoportal/19oupança19s/9258-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor.html?edicao=18619&t=series-historicas>

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]. (abr. 2019) *Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI*. Recuperado em 25 março 2019, de <https://www.ibge.gov.br/19oupança19s19s-novoportal/19oupança19s/19oupan-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html?=&t=series-historicas>

Lyra, D. B. (2018). *Uma Reflexão Sobre Matemática Financeira: aluguel x compra da casa própria*. Dissertação de mestrado, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, AL, Brasil.

Neves, L. (2018). Número de investidores da bolsa brasileira cresce 9,2% em janeiro. *André Bona*. Recuperado em 25 março, 2019, de <https://andrebona.com.br/numero-de-investidores-da-bolsa-brasileira-cresce-92-em-janeiro/>

Nunes, G. S. Z. (2018). *Fatores macroeconômicos que determinam o preço dos imóveis e as diferentes elasticidades por região*. Dissertação de mestrado, Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, RJ, Brasil.

Pacievitch, T. (s/d). História da Caderneta de Poupança. *InfoEscola*. Recuperado em 25 março, 2019, de <https://www.infoescola.com/economia/19oupança/>

Portal Brasil. (2019). *Histórico Caderneta de Poupança*. Recuperado em 25 março, 2019 de http://portalbrasil.net/19oupança_mensal.htm

Ribeiro, I. P., & Bertran, M. P. C. (2019). Crise imobiliária brasileira: a transferência de renda pelos “distratos” e créditos podres. *Revista Eletrônica Direito e Sociedade*, 7(1), 139-158.

Sonho do primeiro imóvel. (2016). *Brasileiro ainda sonha com a casa própria em 2016, segundo Data Popular*. Recuperado em 25 março, 2019, de <http://www.sonhodoprimeiroimovel.com.br/brasileiro-ainda-sonha-com-a-casa-propria-em-2016-segundo-data-popular/>

Tonetto, L. M., Kalil, L. L., Melo, W. V., Schneider, D. D. G., & Stein, L. M. (2006). O papel das heurísticas no julgamento e na tomada de decisão sob incerteza. *Estudos de Psicologia*, 23(2), 181-189. <https://dx.doi.org/10.1590/S0103-166X2006000200008>

Trading Economics. (2019). *Country-list, interest-rate*. Recuperado em 25 março, 2019, de <http://www.tradingeconomics.com/country-list/interest-rate>

Viana, R. M., Aguilar, C. C. S., Franco, M. P. V., Marilac, L. S., & Ribeiro, A. M. (2019). Carências habitacionais no Brasil e na América Latina: o papel do ônus excessivo com aluguel urbano. *Caderno de Geografia*, 29(56), 287-305.

ANEXOS

TABELAS

Tabela Progressiva Investimento/Aluguel e Valorização do Imóvel

Aluguel/ano	4,48%	Investimento	Ano Aluguel	Ano Aplicação	Imóvel/ano	4,55%	
1	902,2	786,81	10.826,40	9.441,72	1	R\$238.047,42	
2	942,62	746,39	11.311,42	8.956,70	2	R\$248.878,58	
3	984,85	704,16	11.818,17	8.449,95	3	R\$260.202,55	
4	1.028,97	660,04	12.347,63	7.920,49	4	R\$272.041,77	
5	1.075,07	613,94	12.900,80	7.367,32	5	R\$284.419,67	
6	1.123,23	565,78	13.478,76	6.789,36	6	R\$297.360,77	
7	1.173,55	515,46	14.082,61	6.185,51	7	R\$310.890,68	
8	1.226,13	462,88	14.713,51	5.554,61	8	R\$325.036,21	
9	1.281,06	407,95	15.372,67	4.895,45	9	R\$339.825,35	
10	1.338,45	350,56	16.061,37	4.206,75	10	R\$355.287,41	
11	1.398,41	290,60	16.780,92	3.487,20	11	R\$371.452,98	
12	1.461,06	227,95	17.532,70	2.735,42	12	R\$388.354,10	
13	1.526,51	162,50	18.318,17	1.949,95	13	R\$406.024,21	
14	1.594,90	94,11	19.138,82	1.129,30	14	R\$424.498,31	
15	1.666,35	22,66	19.996,24	271,88	15	R\$443.812,98	
16	1.741,01	-52,00	20.892,07	-623,95	16	R\$464.006,47	Depreciação
17	1.819,00	-129,99	21.828,04	-1.559,92	17	R\$485.118,77	R\$ 86.933,28
Total		126.951,08	267.400,30				

Fonte: Elaborado pelo autor.

Rentabilidade Progressiva IBOVESPA e Poupança.

Investimento	IBOVESPA	Poupança	Investimento/ano (diferença aluguel - parcela financiamento)
1º ano	64.089,30	60.964,78	9.441,72
2º ano	82.292,09	74.825,99	8.956,70
3º ano	102.428,80	89.208,78	8.449,95
4º ano	124.737,93	104.129,08	7.920,49
5º ano	149.489,19	119.602,86	7.367,32
6º ano	176.988,00	135.646,31	6.789,36
7º ano	207.579,87	152.275,56	6.185,51
8º ano	241.655,99	169.506,79	5.554,61
9º ano	279.659,46	187.356,26	4.895,45
10º ano	322.092,32	205.840,04	4.206,75
11º ano	369.523,17	224.974,13	3.487,20
12º ano	422.596,35	244.774,18	2.735,42
13º ano	482.042,36	265.255,70	1.949,95
14º ano	548.689,02	286.433,55	1.129,30
15º ano	623.475,02	308.322,37	271,88
16º ano	708.126,56	331.581,21	
17º ano	804.271,56	356.594,66	
			79.341,61

Fonte: Elaborado pelo autor.

Base Cálculo Consórcio.**Fórmula Consórcio**

Valor	R\$238.047,42
Taxa Administração	20%
Taxa 1º Ano	R\$58,34
Taxa 2º Ano	R\$23,34
Restante	R\$10,11
Período	17 anos
INPC	5,91%
Seguro	R\$45,08
Fundo de Reserva	R\$27,07

Fonte: Elaborado pelo autor.

Valorização após contemplação.

Prêmio	R\$355.813,36
Aluguel Economizado	R\$165.921,00
Resumo Positivo	R\$541.861,42
Valor Imóvel atualizado	R\$372.002,87
	R\$388.929,00
	R\$406.625,27
	R\$425.126,72
	R\$444.469,99
	R\$464.693,37
	R\$485.836,92
	R\$507.942,50
	R\$531.053,89
Depreciação 7,98%	R\$42.378,10

Fonte: Elaborado pelo autor.

Tabela Progressiva Consórcio.

	Parcela	Outros	Ano	Prêmio
1	R\$1.166,90	R\$130,49	R\$15.568,72	R\$238.047,42
2	R\$1.235,86	R\$95,49	R\$15.976,20	R\$252.116,02
3	R\$1.308,90	R\$82,26	R\$16.693,98	R\$267.016,08
4	R\$1.386,26	R\$82,26	R\$17.622,26	R\$282.796,73
5	R\$1.468,19	R\$82,26	R\$18.605,39	R\$299.510,02
6	R\$1.554,96	R\$82,26	R\$19.646,63	R\$317.211,06
7	R\$1.646,85	R\$82,26	R\$20.749,40	R\$335.958,23
8	R\$1.744,18	R\$82,26	R\$21.917,35	R\$355.813,36
9	R\$1.847,26	R\$82,26	R\$23.154,33	R\$376.841,93
10	R\$1.956,44	R\$82,26	R\$24.464,41	R\$399.113,29
11	R\$2.072,06	R\$82,26	R\$25.851,91	R\$422.700,89
12	R\$2.194,52	R\$82,26	R\$27.321,42	R\$447.682,51
13	R\$2.324,22	R\$82,26	R\$28.877,78	R\$474.140,55
14	R\$2.461,58	R\$82,26	R\$30.526,11	R\$502.162,25
15	R\$2.607,06	R\$82,26	R\$32.271,86	R\$531.840,04
16	R\$2.761,14	R\$82,26	R\$34.120,79	R\$563.271,79
17	R\$2.924,32	R\$82,26	R\$36.078,99	R\$596.561,15
Tudo	R\$391.928,43		R\$409.447,53	
Aluguel Pago	R\$101.479,30			

Fonte: Elaborado pelo autor.