

REINVENTANDO A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS: UM NOVO CONCEITO
REINVENTING PROPERTY ACQUISITION: A NEW CONCEPT

Luiz Calado

Professor do Mestrado Profissional em Administração - UNIALFA

E-mail: luiz.calado@unialfa.com.br

Walter Coquemala

Aluno do Mestrado Profissional em Administração - UNIALFA

E-mail: remorse_skill0k@icloud.com

Recebido em 19 de janeiro de 2021

Publicado em 23 de junho de 2021

RESUMO

De acordo com uma pesquisa realizada pela Global Entrepreneurship Monitor em 2018, o imóvel residencial é o segundo maior sonho dos brasileiros, com 45,65% dos entrevistados incluindo a casa própria em sua lista de desejos. Com tantas possibilidades de aquisição disponíveis, este artigo aborda o contexto brasileiro de modelos de financiamento, consórcio e pagamento à vista, em comparação com outros cenários de investimento, como o Ibovespa e a caderneta de poupança, entre os anos de 2014 a 2018. Através de uma análise comparativa de índices recentes e da média nacional, bem como do uso da metodologia SWOT para cada sistema de investimento ou aquisição imobiliária, este estudo estabeleceu critérios para potencializar os interesses do capital e apresentou novas possibilidades para um cenário regional e macro. Como resultado, foi possível estabelecer a razão financeira de interesse entre os diferentes métodos, oferecendo novas perspectivas para instituições financeiras e fomentando o debate educacional sobre a sustentabilidade financeira.

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

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.

1. INTRODUÇÃO

Veremos neste estudo que um dos efeitos do grande acesso ao crédito no Brasil entre 2006 e 2014 foi a alta do endividamento da população brasileira. As promessas de propriedade imobiliária, bons retornos financeiros e valorização imobiliária segura levaram a uma deterioração da economia brasileira devido às falências de contratos imobiliários. De acordo com Ribeiro e Bertran (2018), entre 2015 e 2016, metade dos imóveis foram devolvidos às financiadoras.

Lyra (2018) destaca que investidores em caderneta de poupança em 2017 obtiveram maiores retornos do que aqueles que investiram em imóveis para aluguel em Maceió-AL, o que sugere que o investimento em imóveis nem sempre é mais lucrativo do que a poupança.

Com o avanço das técnicas de construção civil, começou uma competição por lares maiores e melhores. A casa própria tem sido um objeto de desejo que representa poder e riqueza desde as civilizações antigas até a contemporaneidade. Esse desejo é intensificado pela concentração do crescimento demográfico, que força a valorização da terra. Os espaços mais protegidos e com melhores recursos na cidade tornaram-se disputados, o que aumentou ainda mais o valor das propriedades conforme o crescimento local.

A partir de 1920, as construtoras norte-americanas começaram a explorar a necessidade das famílias de terem a casa própria em peças publicitárias, um símbolo de sucesso que traz tranquilidade aos que o alcançam (Fix, 2011). Famílias com renda familiar de até três salários mínimos gastam mais de 30% de sua renda com aluguel, o que constitui um ônus excessivo (Viana et al., 2019).

Atualmente, 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, os brasileiros levam até 35 anos para comprar um imóvel, pagando taxas e criando compromissos financeiros, o que resulta em estagnação do capital disponível. De acordo com a ABECIP, em 2017, mais de 136 mil residências foram compradas, somando mais de R\$ 34 bilhões na economia. Desde 2009, a política habitacional é centralizada pelo governo federal através do Programa Minha Casa Minha Vida, que é responsável por investimentos históricos na política habitacional do país (Munhoz, Salgado, & Santos, 2015, p. 3).

De acordo com Gustavo Nunes (2018, p. 29-31), a variação de preço dos imóveis no Brasil é influenciada por dois fatores: o modelo hedônico, que considera fatores microeconômicos como oferta e demanda, e o modelo macroeconômico, que é o principal fator na disponibilidade de crédito imobiliário.

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 objetivo deste estudo é apresentar uma comparação entre os diferentes meios de adquirir um imóvel no Brasil, incluindo seus resultados financeiros ao final do período, juntamente com uma análise SWOT. Em 2018, 85% dos brasileiros ainda mantinham seus recursos na caderneta de poupança (Goeking, 2018), enquanto apenas 9,2% investiam na Bolsa de Valores (B3 - Antiga BM&FBovespa, 2019), o que sugere uma aversão ao risco muito elevada ou a necessidade de educação financeira para gerenciar melhor suas finanças.

O elevado custo do aluguel reflete uma carência habitacional com impacto social e mercadológico, que afeta principalmente as classes de menor renda e está associada às políticas habitacionais urbanas (Viana et al., 2019, p. 302). Em 2015, o Pnad constatou que existiam 7,906 milhões de imóveis vagos no Brasil (Fundação João Pinheiro, 2018), destacando oportunidades para aluguel. De acordo com o IBGE, a expectativa de vida no Brasil em 2015 foi de 75,5 anos. Considerando que um financiamento imobiliário pode ter um prazo de até 35 anos, metade da vida do financiador pode ser comprometida com este projeto. Então, como os brasileiros podem antecipar seus desejos? Isso realmente é necessário? O que as políticas públicas ensinam e qual é o seu verdadeiro interesse?

Este estudo busca responder como os brasileiros podem tomar decisões mais assertivas do ponto de vista financeiro. Os objetivos deste trabalho são, portanto, comparar e confrontar os modelos de aquisição imobiliária (à vista, financiamento e consórcio) sob o ponto de vista financeiro, estabelecendo conexões com outros investimentos, como a caderneta de poupança e o Ibovespa, com base na média dos últimos 5 anos.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Nesta seção serão abordadas pesquisas recentes sobre o comportamento do consumidor, estatísticas financeiras do mercado imobiliário e métodos comparativos utilizados para análise e levantamento de dados. De acordo com Dias (2019), os fundos imobiliários no Brasil apresentam, em média, retorno menor do que as ações, sendo, portanto, considerados investimentos para diversificação de patrimônio.

O programa "Minha Casa Minha Vida" foi criado em abril de 2009 com o objetivo de construir um milhão de casas e ajudar a diminuir a crise de 2008 (Fix, 2011). O consórcio, como é conhecido atualmente, teve origem no Brasil na década de 60, quando os funcionários do

Banco do Brasil começaram a pagar uma fração do valor de um carro mensalmente e o sorteavam de acordo com o volume financeiro. Esse modelo é utilizado em vários países atualmente.

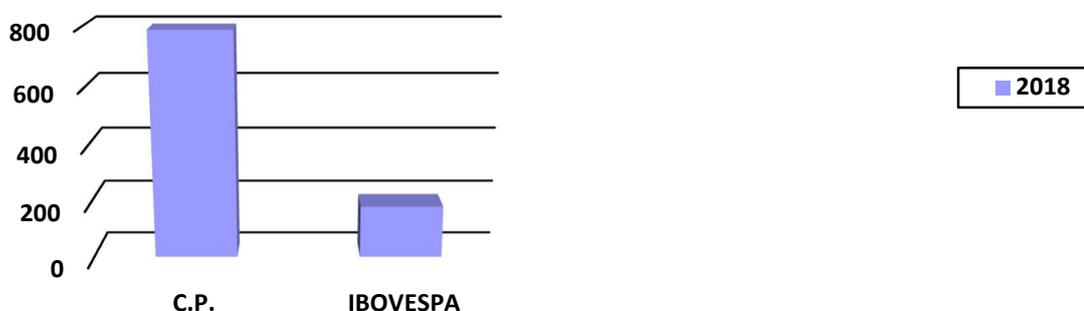
Segundo a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (ABAC), mais de 7 milhões de consorciados movimentam cerca de R\$ 55 bilhões em créditos, valor superior ao do financiamento imobiliário nacional, que totalizou R\$ 40 bilhões entre janeiro e novembro de 2018, de acordo com a ABECIP e o Banco Central. O financiamento imobiliário habitacional (SFH) foi criado em 1964 pela lei nº 4.380 e era regido pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) até 1986, quando sua atribuição passou para o Banco Central do Brasil (BCB), a Caixa Econômica Federal (CEF) e o Ministério da Fazenda.

A caderneta de poupança, também conhecida como poupança, é o maior canal de investimento dos brasileiros. Em 2018, ela terminou com um saldo positivo, ultrapassando R\$ 790 bilhões investidos (BCB). Cerca de 85% da população brasileira investe na poupança, o que representa 62,6 milhões de contas, de acordo com Goeking (2018). A poupança foi criada em 1861, quando D. Pedro II inaugurou a CEF com o objetivo de capitalizar o dinheiro dos mais pobres e retornar 6% de juros anuais. Nos últimos 5 anos, a média de retorno mensal foi de 0,6079%.

O Índice da Bolsa de Valores de São Paulo (IBOVESPA) é a maior bolsa de valores da América Latina, com 56 empresas em seu portfólio, e é uma das principais formas de investimento em ações e renda fixa, totalizando mais de R\$ 183 bilhões investidos por cerca de 740 mil pessoas no mercado (aproximadamente 0,35% da população brasileira).

O gráfico abaixo mostra o volume investido na caderneta de poupança comparado com o do Ibovespa. O volume investido na poupança é 4,3 vezes maior. No entanto, é importante destacar que a média investida por pessoa na bolsa de valores corresponde a quase R\$ 250.000,00, enquanto a média na poupança é de R\$ 12.619,00, 20 vezes menor per capita do que um investidor da bovespa.

Gráfico 2 – Comparação de investimento entre C.P e IBOVESPA em R\$ Bilhões



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

3. MÉTODO

Foi empregado o método de pesquisa comparativa (Fachin, 2005, p. 40), que compara fatores semelhantes dentro do mesmo espectro com o objetivo de diferenciá-los por meio da análise de informações. O primeiro passo foi definir o valor a ser simulado, utilizando a média do valor de um financiamento imobiliário nos últimos cinco anos, conforme dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) e do Banco Central, que é de R\$238.047,42 (ABECIP, 2019).

A Caixa Econômica Federal (CEF) foi escolhida para obter as taxas de juros e realizar as simulações, pois é o maior banco público da América Latina e o maior financiador de imóveis, além de ser a representante do programa "Minha Casa, Minha Vida" e oferecer a modalidade de consórcio. O prazo de 17 anos, ou seja, 204 meses, foi utilizado para as simulações, que é o prazo máximo aceito em consórcios nacionais e médio para o financiamento.

Ademais, nas simulações foram considerados os últimos cinco anos para a rentabilidade do Ibovespa e da caderneta de poupança. Para estipular o valor do metro quadrado alugado no Brasil e os ajustes anuais no valor dos imóveis, foram utilizados os índices do IBGE e do FipeZap com base nos últimos cinco anos (2014/2018). Por fim, no cálculo de depreciação, foi adotado o método de Ross-Heidecke (IBAPE-SP, 1995), que considera um imóvel novo com vida útil de 60 anos. No fim do 17º ano, o estado do imóvel é bem conservado, com um coeficiente de 28%, resultando em uma depreciação de 17,92% no valor do bem atualizado.

Fatores intangíveis, como o desejo pelo imóvel e o poder especulativo, não foram considerados para não prejudicar a análise das informações e a comparação dos dados. Dessa forma, os resultados obtidos se baseiam em fatores concretos e mensuráveis. Além disso, é importante ressaltar que a pesquisa comparativa foi realizada levando em consideração o cenário econômico dos últimos anos no Brasil, que apresentou uma série de instabilidades e oscilações. Sendo assim, as simulações e análises realizadas devem ser vistas como uma referência para avaliar a rentabilidade de investimentos imobiliários, mas não devem ser tomadas como uma garantia de sucesso.

Por fim, cabe destacar que a pesquisa comparativa realizada neste estudo pode ser utilizada como uma ferramenta valiosa para auxiliar investidores na tomada de decisões em relação a investimentos imobiliários. Ao comparar diferentes cenários e possibilidades de investimento, é possível avaliar os riscos e retornos esperados de cada opção, e assim tomar decisões mais informadas e embasadas em dados concretos. No entanto, é importante lembrar que cada investimento é único e deve ser avaliado individualmente, levando em conta diversos fatores específicos de cada situação.

4. 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.

4.1 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:

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;

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;

F.I.: Diante da realidade do desejo nacional popular, este demonstrou ser o mais econômico; um dos reveses é a necessidade da entrada de 20%, podendo ser utilizado o FGTS (Fundo de Garantia do Trabalhador Segurado).

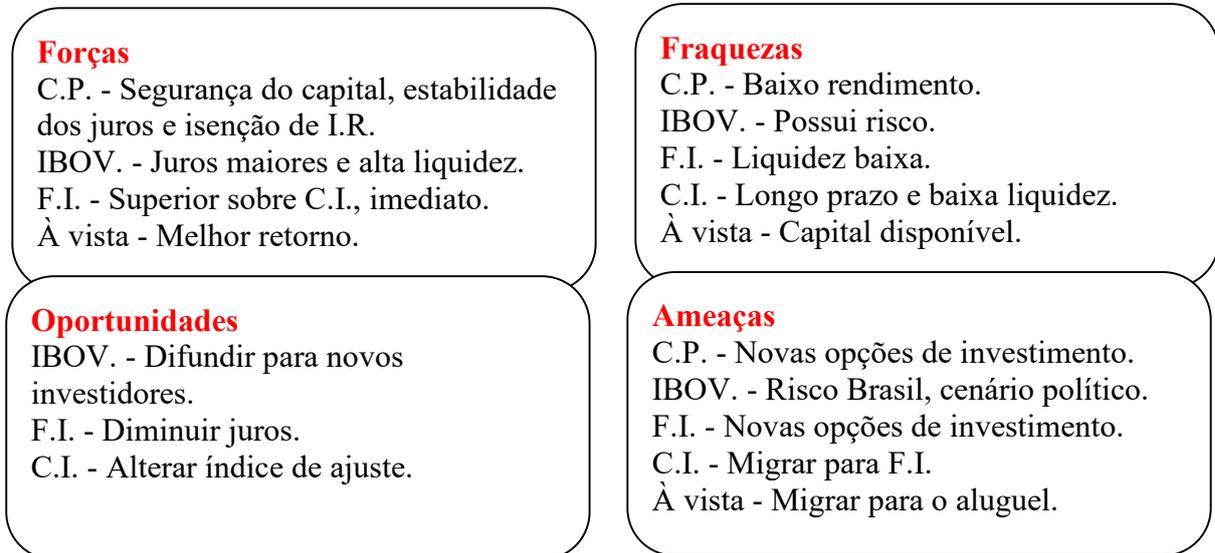
C.I.: Apesar de não demandar entrada na simulação, o processo o contemplação ocorre na metade do tempo, ou seja, são necessários recursos para o ajuste nas parcelas (Aluguel/Consórcio), inclusive após o sorteio (Parcela R\$ 2.924,32 no último ano).

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,

Oportunities 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:

- I. O pior resultado final financeiro foi a Caderneta de Poupança;
- II. O melhor resultado final financeiro foi o IBOVESPA;
- III. F.I. é melhor que C.I. no resultado final financeiro;
- IV. 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, consequentemente 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.

5. CONCLUSÃO

Com base nos resultados apresentados, é possível inferir que a aquisição de um imóvel não é uma escolha financeira estratégica para o investidor, especialmente em um mercado imobiliário especulativo como o brasileiro. Isso se deve principalmente à alta volatilidade dos preços dos imóveis, que muitas vezes não acompanham a inflação e podem resultar em perda de valor ao longo do tempo. Em contrapartida, investir em ativos financeiros como a média B3 pode trazer retornos mais vantajosos em um cenário de longo prazo.

Contudo, é importante destacar que cada indivíduo possui suas próprias necessidades e prioridades em relação ao investimento, o que pode levar a escolhas diferentes em termos de alocação de recursos. Além disso, é preciso considerar outros fatores não financeiros que podem influenciar a decisão de compra de um imóvel, como a segurança e estabilidade de um lar.

Diante disso, este estudo apresenta uma análise importante e crítica sobre o mercado imobiliário no Brasil, destacando a necessidade de uma mudança de paradigma na cultura do consumo de imóveis. Isso implica em políticas públicas que promovam a educação financeira e o consumo consciente, assim como a criação de incentivos para investimentos em ativos financeiros mais rentáveis. O resultado disso seria uma economia mais equilibrada e justa, com redução dos juros bancários e oportunidades de investimentos mais seguras e rentáveis para a população em geral.

Por fim, é importante ressaltar que a decisão de investir em imóveis ou em outras modalidades de investimento deve levar em conta não apenas a rentabilidade, mas também outros fatores, como a liquidez e os riscos envolvidos. O mercado imobiliário pode apresentar flutuações de preços e demanda que podem afetar significativamente a rentabilidade do investimento. Além disso, a compra de imóveis exige um grande capital inicial e pode ser uma opção menos acessível para investidores com menor poder aquisitivo.

Portanto, é fundamental que o investidor avalie cuidadosamente suas opções de investimento e faça uma análise detalhada dos riscos e benefícios envolvidos. A pesquisa comparativa apresentada neste estudo oferece informações valiosas para auxiliar nessa decisão, mas não deve ser encarada como a única fonte de orientação. É importante buscar aconselhamento profissional e considerar as necessidades e objetivos pessoais antes de decidir onde investir seu dinheiro.

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/10oupanç/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/10oupança/10oupan-data/consultas/10oupança10-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/11oupan-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/11oupan-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/11oupanca/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/12oupanca12s12s-novoportal/12oupanca12s/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/12oupanca12s12s-novoportal/12oupanca12s/12oupan-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/12oupanca/>

Portal Brasil. (2019). *Histórico Caderneta de Poupança*. Recuperado em 25 março, 2019 de http://portalbrasil.net/12oupanca_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.