



Utilização do Custo de Oportunidade na Decisão de Aquisição de Imóvel: um estudo comparativo entre financiamento e o consórcio imobiliário.

Maurício Farias Cardoso

Centro Universitário La Salle - Canoas (UNILASALLE)

Complexo de Ensino Superior de Cachoeirinha (CESUCA)

mauricio.cardoso@ibest.com.br

Gelson Luis Mendes Pinheiro

Complexo de Ensino Superior de Cachoeirinha (CESUCA)

gelsonpinheiro27@hotmail.com

Resumo

O objetivo deste estudo é demonstrar qual a maneira mais econômica para efetuar a aquisição de um imóvel residencial, abordando-se a importância da moradia para as famílias, onde o sonho de aquisição da casa própria requer um planejamento orçamentário familiar que permita a captação de recurso através do acúmulo de capital em poupança ou em similar investimento. Nota-se que a maneira mais usual de obter-se este recurso é através do financiamento ou consórcio imobiliário. Desta maneira questiona-se qual forma seria mais a econômica na obtenção deste crédito para a aquisição da casa própria, financiamento ou consórcio imobiliário? Utilizando-se para o desenvolvimento deste estudo o método de pesquisa exploratória, qualitativa e quantitativa e documental apresentando simulações através de tabelas e gráficos explicativos que possibilitem a análise do custo de oportunidade a fim de poder determinar qual destas opções apresenta-se a mais conveniente para suprir as necessidades do consumidor. Sabendo-se que ambas maneiras de se obter crédito para aquisição de imóvel são utilizadas pelos consumidores, com este comparativo é possível identificar que uma delas apresenta-se como opção mais indicada. .

Palavras-chave: Consórcio imobiliário; Financiamento imobiliário; Custo de oportunidade..

1 Introdução

O desejo de aquisição da casa própria é considerado uma das principais necessidades urgentes dos cidadãos brasileiros, assim como saúde e educação. Particularmente no que diz respeito à habitação, segundo pesquisa da Fundação Getúlio Vargas (PNAD/IBGE 2011) o déficit de habitações no Brasil na ordem 5,4 milhões de famílias, o que representa um índice de 8,8% de famílias que vivem em imóveis alugados ou até mesmo em condições precárias ou simplesmente não têm onde morar.



Cabe salientar que as políticas públicas habitacionais brasileiras começaram a tornar parte do debate governamental a partir de 1960 quando o governo brasileiro deu início a programas de planejamento habitacional, e durante o período da ditadura, de 1964 a 1986, o BNH (Banco Nacional de Habitação) surge como o órgão responsável pela construção e financiamento de casas populares no país, proporcionando o acesso de 4,5 milhões de habitações para famílias de classe média, o que na época representou 24% de todo o mercado habitacional.

Somente a partir do governo de Luiz Inácio Lula da Silva em 2003, notou-se a concentração da política habitacional no Ministério das Cidades, tendo como principal destaque em 2009 o programa Minha Casa Minha Vida, com o objetivo de construir um milhão de moradias para atender as famílias de baixa renda. Com a reformulação deste programa no governo da presidente Dilma Rousseff, o objetivo mudou, passando a ser visualizado a construção de 2 milhões de casas até 2014, sendo 60% delas destinadas para famílias de baixa renda, (CEF, 2013).

Diante da carência de condições mínimas de moradia principalmente para famílias de baixa renda e da importância disto para o desenvolvimento e inclusão social da população, destaca-se que para realizar o sonho de aquisição da casa própria às alternativas requerem um planejamento orçamentário familiar que permita a captação de recurso através do acúmulo de capital em poupança ou em similar investimento.

Outra opção utilizada na maioria dos casos é recorrer aos financiamentos imobiliários concedidos por vários agentes financeiros, e mais recentemente o povo brasileiro conta com o consórcio imobiliário que apesar de exigir um planejamento é uma opção para uma aquisição da casa própria em médio ou longo prazo.

Apresentadas estas opções, financiamento e consórcio imobiliário para obtenção de recurso e a consequente aquisição de um imóvel residencial por parte do consumidor pessoa física, surge o seguinte problema de pesquisa: Qual a maneira mais econômica de conseguir crédito para a aquisição de um imóvel, financiamento ou consórcio? Para responder a este questionamento tem-se como objetivo geral analisar por meio de custo de oportunidade, qual dos sistemas financiamento ou consórcio imobiliário é a melhor opção para aquisição de um imóvel.

Justifica-se o presente estudo em razão da importância da aquisição da casa própria na vida dos brasileiros, uma vez que ter-se direito à moradia é uma necessidade básica bem como a preocupação de verificar a forma mais econômica para se adquirir a casa própria.

Além dessa relevância, a justificativa deste estudo também se ampara nos estudos desenvolvidos por Pereira *et al* (1990), Beuren (1993), Denardin (2004), Ferraro e Taylor (2005), Santos (2007), O'Donnell (2009), Kurzban *et AL* (2012).

O presente estudo está estruturado em cinco seções, além desta introdução, o referencial teórico que traz a teoria sobre tema, na sequência a metodologia empregada, em seguida tem-se a análise de dados, as considerações finais e lista das referências utilizada no trabalho.

2 Referencial Teórico

2.1 Mercado Imobiliário

Segundo Silva (1989), a questão habitacional brasileira, determinada pelas condições estruturais, tem sido posta na sociedade, pelas manifestações, pressões, reivindicações e formulação das classes populares, com destaque para os movimentos de favelas, de moradores



em loteamentos clandestinos, e mais recentemente, de movimentos de ocupação coletiva organizada.

Tal questão tem recebido, por parte do estado, uma resposta em forma de política, que tem sido condicionada pelos movimentos de conjunturas, e apesar das pressões populares, a privatização desta política tem contribuído fortemente para provocar os mais profundos conflitos urbanos, percebidos como manifestação do conflito de classes, (SILVA, 1989).

Antes de olhar o futuro, cabe mencionar o contexto em que foi implantado o modelo habitacional brasileiro, na época o país havia sido assolado pela inflação nos anos 50 e, no início da década de 60, sua estrutura financeira dava sinais de debilidade, neste momento foram criados, então, um banco central – originalmente, com mandatos para a sua diretoria, como se discute, agora, na regulamentação do artigo 192 da Constituição Federal – uma lei bancária e uma lei de mercado de capitais, em paralelo à reorganização das finanças públicas, então na década de sessenta nasceram nesta o Banco Nacional da Habitação (BNH), o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), (ABECIP, 2003).

O Banco Nacional de Habitação (BNH) tinha a responsabilidade de gerenciar os recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), assim como também fiscalizar e normatizar as regras para que os recursos oriundos da poupança fossem direcionados para o financiamento de moradias, bem como definir as condições para esta finalidade e garantir a liquidez do sistema (índice de inadimplência e problemas de captação de poupanças), (SANTOS, 1999).

O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) tinha como fonte de captação de recursos as provenientes da contribuição compulsória de trabalhadores e empresários, a caderneta de poupança e o FGTS que daria origem ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (FBPE) com responsabilidade de conceder crédito para o financiamento de imóveis, beneficiando principalmente as classes populares, este acesso à moradia concedido para a população de baixa renda necessitou da intervenção do governo para que este criasse medidas a fim de facilitar a aquisição da casa própria, diminuindo assim o déficit habitacional, (SOUZA, 2006).

Realmente esta iniciativa do governo trouxe um período de estabilidade entre as décadas de 60 e 70, com o estímulo à poupança e maior absorção de mão de obra houve um desenvolvimento da indústria da construção civil, contudo na década de oitenta com a alta da inflação e distorções nos critérios de reajuste das prestações da casa própria, houve uma diminuição nos financiamentos imobiliários se comparados aos concedidos nas décadas anteriores, em 1986 ocorre a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH) passando a outros órgãos do governo as responsabilidades e atribuições do órgão extinto, e neste momento os bancos comerciais passam a conceder créditos imobiliários, (COSTA, 2004).

Com as dificuldades do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) para atender a demanda de crédito habitacional, ocorre em 1997 a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) o novo modelo pretendia exigir a existência de garantias efetivas de retorno dos recursos aplicados, tendo autonomia de contratação das operações e um mercado imobiliário com capacidade de captar recursos a longo prazo, (ABECIP, 2012).

O SFH e o SFI oferecem a estrutura normativa para assegurar a expansão dos financiamentos, e o futuro do crédito imobiliário está associado à política macroeconômica criteriosa que vem caracterizando o governo Luiz Inácio Lula da Silva e será mantida, assim



acredita-se, como condição para que o Brasil possa tornar-se um País desenvolvido, tendo como principal fruto desta política a diminuição dos juros, viabilizando a expansão do crédito e o crescimento econômico sustentado, (ABECIP, 2003).

2.2 Consórcio

No início da década de 1960, com a instalação da indústria automobilística no território nacional e em decorrência da falta de oferta de crédito direto ao consumidor, funcionários do Banco do Brasil tiveram a ideia de formar um grupo de amigos, com o objetivo de constituir um fundo suficiente para aquisição de automóveis para todos aqueles que dele participassem. Assim, surgia no Brasil, o Consórcio – mecanismo de concessão de crédito isento de juros, que tem por finalidade a formação de patrimônio e aquisição de bens de consumo e serviços, (ABAC-SINAC, 2013).

Nos dias atuais, inteiramente consolidado o Sistema de Consórcios viabiliza a aquisição de diversos produtos que vão desde bens de produção, a caminhões, implementos agrícolas e rodoviários, ônibus, tratores, colheitadeiras, embarcações, aeronaves, computadores, antenas parabólicas, pneus, motocicletas, passando pelos eletroeletrônicos, kits de casa pré-fabricada, imóveis, construção, reformas e até serviços como consultorias, pacotes turísticos, festas, cursos de pós-graduações, entre outros (BACEN, 2013).

Atualmente, o Sistema de Consórcios representa interesses de cerca de 3,9 milhões de consorciados e é responsável pela movimentação de aproximadamente 34 bilhões de reais, correspondendo a aproximadamente 1% do Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil, tendo entregue aproximadamente 10 milhões de bens nos últimos dez anos (ABAC-SINAC, 2013).

A Administradora de Consórcios é uma empresa especializada na organização e administração de grupos de consórcio para a aquisição de bens e serviços. Obrigatoriamente, para atuar no Sistema de Consórcios, a administradora deverá ter autorização do (BACEN) Banco Central do Brasil, que é a autoridade competente para os assuntos relativos ao Sistema de Consórcios, atuando como órgão regulador e fiscalizador do Sistema, (BACEN, 2013).

O consórcio é uma operação de captação de recursos em um grupo fechado de pessoas, jurídicas ou físicas, com a finalidade de aquisição de bens ou serviços específicos, por meio de autofinanciamento. Os participantes efetuam uma contribuição mensal ajustada, durante um prazo certo visando à compra de um bem ou serviço de forma isonômica, os grupos de consórcio, constituídos e geridos por uma administradora de consórcio, se caracterizam como sociedade não personificada com patrimônio próprio, o qual não deve se confundir com o patrimônio dos demais grupos, nem com o da administradora, (BACEN, 2013).

A adesão de um consorciado a um grupo de consórcio se dá mediante a assinatura de um contrato de participação em grupo de consórcio. Nesse contrato devem estar previstas, de forma clara e explícita, os direitos e os deveres das partes contratantes, tais como a descrição do bem a que o contrato está referenciado e seu respectivo preço (que será adotado como referência para o valor do crédito e para o cálculo das parcelas mensais do consorciado) e as condições para concorrer à contemplação por sorteio, bem como as regras da contemplação por lance, (ABAC-SINAC, 2013).

A rotina da administração do consórcio se resume, basicamente, na coleta, repasse de recursos e pagamento de contemplações. As contemplações são atribuições de crédito aos consorciados para a aquisição de bem ou serviço e ocorrem por meio de sorteios e lances, a



contemplação por lance somente pode ocorrer depois de efetuadas às contemplações por sorteio ou se essa não for realizada por insuficiência de recursos.

Uma vez contemplado, o consorciado terá a faculdade de escolher o bem (respeitada à natureza – bens móveis ou imóveis) e o fornecedor. Deste modo, o fato de a administradora eventualmente ser vinculada a alguma concessionária, revendedora ou montadora de bens, não obriga o consorciado nem pode restringir sua liberdade de escolha, (BACEN, 2013).

2.3 Financiamento

O financiamento é uma modalidade de operação financeira em que uma instituição, seja ela financeira ou não, fornece recursos para uma pessoa física ou jurídica, com uma finalidade específica de adquirir um bem, sendo que nas operações de financiamento, deve ser determinado previamente qual o bem que se quer adquirir, (FERREIRA, 2012).

Sendo então o financiamento uma forma de crédito onde necessariamente os bens adquiridos ficaram alienados até que haja a liquidação do saldo devedor e onde a liberação do recurso esta vinculada à um fim específico, sendo o financiamento imobiliário um caso típico, no qual o imóvel fica em garantia da dívida e o crédito é liberado ao vendedor do imóvel imediatamente após a contratação da operação, (BERNI, 1999).

Portanto os financiamentos imobiliários são fundamentais para se ter acesso à casa própria, no entanto embora exista o financiamento isto não quer dizer que o problema da moradia esta solucionado, pois as populações de baixa renda nem sempre se enquadram nas exigências solicitadas pelos agentes financeiros para a liberação do crédito, o que exige por parte do governo a criação de políticas habitacionais dirigidas a estas populações, (MEDEIROS, 2007).

Quanto mais crédito for disponibilizado, aumentando-se os prazos e diminuindo os juros cobrados, maior será a demanda por este credito, dando-se condições para que as populações das diversas faixas de renda que procuram imóveis tenham condições de pagar suas prestações, (SILVA, 2001).

Este processo vem ocorrendo nos últimos anos com a evolução nas operações de crédito do sistema financeiro, beneficiada em grande parte pelo contexto macroeconômico em que está inserido, dentre os fatores que contribuíram para o aumento da oferta de crédito pode-se citar o dinamismo da atividade econômica e o controle inflacionário pelo possibilitou a ampliação dos prazos do financiamento e a redução das taxas de juros, desta maneira houve o estímulo para que o consumidor procura-se recursos bancários e com isso aumenta-se a demanda, (MEIRELES, 2006).

A partir da criação do Plano Real e devido a estabilidade econômica, houve um aumento significativo na concessão de crédito para aquisição de imóveis através do financiamento, ou seja ficou mais fácil comprar a casa própria devido ao aumento da renda familiar e a maior disponibilidade de conseguir crédito por intermédio das instituições financeiras, o que demonstra uma maior possibilidade de fornecer financiamentos de longo prazo com estabilidade econômica e controle inflacionário, (SOUZA, 2006).

No caso do crédito disponibilizado pelos bancos, através do financiamento para aquisição de imóvel, são várias as modalidades de amortização utilizadas, sendo que os juros são calculados sempre sobre o saldo devedor, ou seja, é considerado o regime de juros compostos, isto significa que o não pagamento de juros de um período leva a um saldo devedor maior e a cobrança de juros sobre juros, (BERNI, 1999).



São três os principais sistemas de amortização existentes, são eles, o sistema de amortização constante (SAC), o sistema americano e o sistema *“price”* ou francês, no primeiro sistema (SAC), as parcelas de amortização são iguais do início ao fim do financiamento e as parcelas relativas aos juros são decrescentes, o segundo sistema americano, a modalidade mais comum é que o devedor pague somente os juros e ao final pague o capital emprestado em única parcela, já no terceiro sistema *“price”*, as parcelas são iguais entre si, sendo que a parcela referente à amortização é crescente e as parcelas referentes aos juros é decrescente, (BARBOSA, 2009).

Atualmente os financiamentos imobiliários são livremente efetuados pelos agentes autorizados a operar pelo sistema, devendo serem observados os seguintes aspectos: reposição integral do valor emprestado juntamente com os respectivos reajustes; remuneração do capital emprestado às taxas convencionais no contrato; capitalização dos juros e contratação pelos tomadores dos empréstimos, de seguros que garantam o pagamento do restante do contrato, (ABECIP, 2005).

2.4 Custo de Oportunidade

Diante das alternativas de obtenção de crédito disponibilizadas pelo mercado, as pessoas possuem a necessidade de avaliar por meio do custo de oportunidade qual a melhor alternativa no momento de adquirir um imóvel, e para que se possa fazer um bom planejamento financeiro pessoal, deve-se começar pela elaboração de um orçamento familiar ou pessoal confiável, o que significa programar-se com um bom grau de precisão, sendo este orçamento uma estimativa das receitas e m comparação com as despesas, (SANTOS, 2010).

Diariamente tomamos inúmeras decisões na esfera familiar, profissional e afetiva sem percebermos os custos de oportunidades envolvidos nessas atitudes, pois basicamente tudo que fazemos nos impede de fazer outra coisa, portanto, há um custo de oportunidade envolvido em tudo, e em alguns casos as conseqüências poderão levar anos ou até décadas, em outras situações os efeitos serão quase imediatos, (OLIVEIRA, 2013).

Conceituando o custo de oportunidade de uma maneira mais abrangente, o custo de oportunidade é o sacrifício mensurável da rejeição de uma alternativa, sendo o sacrifício máximo pelo abandono de uma alternativa, o lucro máximo que poderia ter sido obtido se o bem, serviço ou capacidade produtivos tivessem sido aplicados a outro uso operacional, (HORNGREN, 1986).

No entanto no que diz respeito à mensuração do custo de oportunidade, permanece uma divergência na literatura sobre a palavra que deve-se empregar, benefício, lucro, recebimento líquido de caixa ou custo, estas divergências podem ser atribuídas a duas questões, o correto entendimento do que é custo de oportunidade e a dificuldade de transformar ideias em ações, (LEIWINGER, 1977).

Com o intuito de resolver este problema, Leiwinger (1977), propõe dois conceitos operacionais para o custo de oportunidade, sendo uma para situações de lucro e outra para situações de custos, sendo que para o primeiro caso ele sugere a seguinte definição operacional, o custo de oportunidade na situação de lucro vem a ser a diferença entre o lucro se for aplicada a política correta e o lucro resultante da política adotada. Segundo Martins, (2001) o Custo de Oportunidade representa o quanto a empresa sacrificou em termos de remuneração por ter aplicado seus recursos numa alternativa ao invés de em outra.

Se usou seus recursos para a compra de equipamentos para produção de sorvetes, o custo de oportunidade desse investimento é o quanto deixou de ganhar por não ter aplicado aquele valor em outra forma de investimento que estava ao seu alcance, sendo que normalmente este tipo de comparação tende a ser um pouco difícil, em função principalmente do problema de risco, (MARTINS, 2001).

Já para Gallagher (2008), entre os projetos pessoais de investimento, a compra de um imóvel é comumente elegida pelas pessoas como seu primeiro grande investimento, pois além de iniciar a formação de patrimônio representa a realização do sonho de possuir a casa própria, este investimento que atrai diversas pessoas de diferentes classes sociais também pode ser um bom negócio quando realizado de forma racional.

Duas alternativas pode-se analisar, sem entrar em muito detalhe: ou entende-se o custo de oportunidade com relação a outro investimento de igual risco ou tomamos sempre como base o investimento de risco zero, que seria no caso brasileiro, em títulos do Governo Federal, ou a Caderneta de Poupança, (MARTINS, 2001).

Portanto o custo de oportunidade deve ser entendido de maneira crucial para todas as decisões que tomamos diariamente, ou seja consiste no que abrimos mão de fazer para executar outras tarefas que possam nos trazer alguns benefícios, sendo que num futuro próximo ou distante essa decisão tomada poderá nos trazer sérias conseqüências, (OLIVEIRA, 2013).

2.5 Estudos Relacionados

Alguns estudos têm sido elaborados sobre custo de oportunidade no processo de tomada de decisão. Objetivando conhecer alguns estudos precedentes relacionados ao tema e seus principais achados, apresenta-se no quadro 1 algumas destas pesquisas.

ANO	AUTOR	PRINCIPAIS ACHADOS
2012	Kurzban <i>et al</i>	Os autores apresentam uma explicação que gira em torno das representações mentais da relação custo x benefício associados com o resultado da tarefa decorrente dessa decisão tomada. Especificamente em modelos computacionais que associados a função executiva, que tem que escolher quais tarefas devem ser priorizadas. Para tanto utilizam o conceito de custo de oportunidade para levar a cabo essa ideia de priorizar as funções e atividades a serem executadas com maior nível de acurácia possível
2009	O'Donnell	O autor apresenta o conceito clássico de custo de oportunidade e suas aplicações no processo de decisão, partindo para novas abordagens sobre a decisão, não somente de duas alternativas, mas de várias alternativas diferentes. Aborda também o aspecto do ensino e da aprendizagem sobre o tema custo de oportunidade.
2007	Santos	O artigo apresenta que o custo de oportunidade é uma variável fundamental na escolha da estratégia de comercialização de produtos agrícolas, particularmente, quando se considera a possibilidade de estocagem. Os resultados demonstraram que a estratégia de estocagem rendeu pífimos resultados ao pequeno e ao médio produtor rural que optou segui-la.
2005	Ferraro e Taylor	Os autores reforçam a importância de se tomar decisões tomando por base o custo de oportunidade. A partir disso, em uma pesquisa junto a professores e acadêmicos de economia buscaram identificar a percepção destes com o tema. Concluem que há um entendimento incompleto, ou seja, não possuem total conhecimento sobre a aplicação efetiva do custo de oportunidade.
2004	Denardin	O autor apresenta a utilização do custo de oportunidade na decisão de se utilizar capital próprio ou capital de terceiros da decisão de financiamento

		de investimentos a serem feitos nas organizações. Evidenciam a importância de se utilizar os conceitos do custo de oportunidade para se decidir sobre a estrutura patrimonial das organizações e os resultados econômicos destas.
--	--	---

3 Metodologia

Este estudo pode ser classificado quanto aos seus objetivos, como exploratório - visa levantar informações sobre um determinado objeto, delimitando assim um campo de estudo, mapeando as condições de manifestação deste objeto, (ROESCH, 2009). Quanto a abordagem do problema é qualitativa e quantitativa, (GERHARDT e SILVEIRA, 2009). Quanto aos procedimentos técnicos adotados, classifica-se como sendo do tipo documental, (FONSECA, 2002).

Para a coleta de dados no caso do financiamento foram obtidos no site da Caixa Econômica Federal, (CEF) nos meses de Março e Abril de 2014, informações sobre simulações de financiamento imobiliário, levando-se em consideração um valor total financiado de R\$ 200.000,00 sem entrada para a aquisição de um imóvel residencial novo na cidade de Porto Alegre, com um prazo de 180 meses para pagamento, tendo como composição das parcelas juros com a amortização pelo sistema SAC, acrescido da Taxa Referencial de Juros, (TR) que será adicionada nas parcelas anualmente, sendo o consumidor pessoa física, com uma renda mensal de R\$ 8.450,00 e tendo 40 anos de idade, uma vez que para o financiamento bancário a idade limite é 80 anos e seis meses (soma do prazo de financiamento e a idade do mutuário), e trabalhando pelo regime do FGTS, não sendo anteriormente beneficiado com subsídio concedido pelo FGTS/União, (CEF, 2013).

A coleta de dados do consórcio imobiliário deu-se nos meses de Março e Abril de 2014, na RACON administradora de consórcios empresa do Grupo RANDON com matriz neste estado, levando-se em conta a contratação de um plano de consórcio imobiliário no valor de R\$ 200.000,00, com prazo de 180 meses para pagamento, tendo na composição das parcelas as seguintes taxas, Taxa Administrativa, Fundo de Reserva, e Seguro de Vida em Grupo, além do reajuste anual baseado na média do Índice Nacional da Construção Civil, (INCC) e considerando-se a contemplação ocorrida no início do plano para que a aquisição se dê no mesmo momento do financiamento.

Salientando que no consórcio não existe a necessidade de especificar anteriormente de que forma será utilizado o crédito e nem a necessidade de comprovação de renda na adesão ao plano, pois esta se dará após a contemplação na liberação do crédito.

Destaca-se que índices que variam e dependem da estabilidade econômica e controle inflacionário como TR e INCC, serão tratados da seguinte maneira, levando-se em conta a média de resultados dos últimos cinco anos.

Os dados coletados serão dispostos em tabelas explicativas com auxílio do Microsoft Excel® demonstrando a evolução das parcelas no financiamento e no consórcio imobiliário, durante o período pré- estabelecido anteriormente. Elaborada as tabelas com os valores resultantes dos cálculos realizados, levando em consideração todas as variáveis pertinentes para que através do método comparativo seja possível esclarecer para o consumidor qual a linha de crédito mais indicada para se utilizar, financiamento ou consórcio imobiliário, pois entende-se que o método comparativo é aquele que realiza comparações com intuito de explicar as divergências,(ANDRADE, 2001).



Este estudo limita-se a análise de resultados dos dados obtidos das fontes outrora citadas não se detendo a outras situações comuns e possíveis, a citar: liberação de crédito para aquisição de imóvel no financiamento normalmente exige por parte do mutuário uma entrada que varia de acordo com as características de seu perfil e análise de mais dados, no consórcio a liberação de crédito se dá na contemplação por sorteio ou lance e neste caso não se leva em conta este momento, nem a possível contemplação por lance efetuado, considera-se portanto em ambos os casos que seja disponibilizado o valor solicitado, sem levar em conta, entrada ou lance.

No processo de aquisição de imóvel seja pelo financiamento ou pelo consórcio imobiliário existe a possibilidade de utilização do valor retido do FGTS como complemento do pagamento do bem adquirido, encaminhando este processo no agente financeiro detentor da conta, e no caso do consórcio o valor retido do FGTS pode ser utilizado para efetuar o lance, e no momento da contemplação servirá como complemento do pagamento do bem adquirido, também encaminhando-se o processo no agente financeiro detentor da conta, sendo que tais fatos aqui não serão considerados, (Lei 11795, 2008).

4 Coleta e Análise dos Dados

4.1 Consórcio

A coleta de dados do consórcio imobiliário necessários para possibilitar a realização dos cálculos na aquisição de um imóvel, deu-se através de consulta eletrônica no site da RACON administradora de consórcios empresa do grupo RANDON com matriz no estado do Rio Grande do Sul e baseou-se nos meses de Abril e Maio de 2014.

Desta maneira considerou-se a contratação de um plano de consórcio imobiliário no valor de R\$ 200.000,00, tendo a contemplação obtida por sorteio no início do plano para que a aquisição do imóvel se dê no mesmo momento da aquisição feita através do financiamento, lembrando-se que neste estudo não considera-se a valorização do imóvel e sim o seu custo de aquisição pelo sistema escolhido.

Salientando que no consórcio não existe a necessidade de especificar anteriormente de que forma será utilizado o crédito e nem a necessidade de comprovação de renda na adesão ao plano, pois a comprovação de renda se dará após a contemplação na liberação do crédito, o grupo analisado tem um prazo de 180 meses para pagamento, e na composição das parcelas as seguintes taxas, Taxa Administrativa, Fundo Comum, Fundo de Reserva e Seguro de Vida em Grupo, além do reajuste anual baseado no INCC, como pode ser visto na Tabela 1.

Tabela 1 - Projeção anual das parcelas e valores pagos.

°	Vencimento	Prestação	Taxa Adm.	Seguro de Vida	Média INCC	Fundo de Reserva	Saldo Devedor	Total	Valor Pago
1	10/6/2014	R\$ 1.111,11	R\$ 211,11	R\$ 72,60	-	R\$ 22,22	R\$ 255.068,00	R\$ 1.417,04	-
12	10/5/2015	R\$ 1.111,11	R\$ 211,11	R\$ 67,93	R\$ 15.571,19	R\$ 22,22	R\$ 239.503,92	R\$ 1.412,37	R\$ 16.976,45
24	10/5/2016	R\$ 1.204,13	R\$ 211,11	R\$ 67,32	R\$ 15.406,63	R\$ 22,22	R\$ 237.079,77	R\$ 1.504,78	R\$ 18.087,75
36	10/5/2017	R\$ 1.303,63	R\$ 211,11	R\$ 66,89	R\$ 15.153,45	R\$ 22,22	R\$ 233.307,99	R\$ 1.603,85	R\$ 19.277,45
48	10/5/2018	R\$ 1.410,04	R\$ 211,11	R\$ 65,27	R\$ 14.801,43	R\$ 22,22	R\$ 228.030,20	R\$ 1.708,64	R\$ 20.537,58
60	10/5/2019	R\$ 1.524,50	R\$ 211,11	R\$ 63,47	R\$ 14.343,20	R\$ 22,22	R\$ 221.136,32	R\$ 1.821,30	R\$ 21.891,67
72	10/5/2020	R\$ 1.644,34	R\$ 211,11	R\$ 61,07	R\$ 13.757,08	R\$ 22,22	R\$ 212.291,60	R\$ 1.938,74	R\$ 23.305,36
84	10/5/2021	R\$ 1.776,88	R\$ 211,11	R\$ 58,04	R\$ 13.030,94	R\$ 22,22	R\$ 201.318,15	R\$ 2.068,25	R\$ 24.860,04



96	10/5/2022	R\$ 1.916,34	R\$ 211,11	R\$ 54,31	R\$ 12.150,63	R\$ 22,22	R\$ 187.993,40	R\$ 2.203,98	R\$ 26.491,42
108	10/5/2023	R\$ 2.065,55	R\$ 211,11	R\$ 50,09	R\$ 11.093,34	R\$ 22,22	R\$ 171.971,84	R\$ 2.348,97	R\$ 28.232,68
120	10/5/2024	R\$ 2.223,97	R\$ 211,11	R\$ 44,38	R\$ 9.852,28	R\$ 22,22	R\$ 153.148,17	R\$ 2.501,68	R\$ 30.069,72
132	10/5/2025	R\$ 2.394,81	R\$ 211,11	R\$ 38,03	R\$ 8.400,75	R\$ 22,22	R\$ 131.118,06	R\$ 2.666,17	R\$ 32.046,88
144	10/5/2026	R\$ 2.577,76	R\$ 211,11	R\$ 30,62	R\$ 6.716,30	R\$ 22,22	R\$ 105.537,43	R\$ 2.841,71	R\$ 34.156,82
156	10/5/2027	R\$ 2.773,85	R\$ 211,11	R\$ 22,03	R\$ 4.774,30	R\$ 22,22	R\$ 76.030,72	R\$ 3.029,21	R\$ 36.410,51
168	10/5/2028	R\$ 2.984,52	R\$ 211,11	R\$ 12,13	R\$ 2.547,46	R\$ 22,22	R\$ 42.181,98	R\$ 3.229,98	R\$ 38.823,81
180	10/5/2029	R\$ 3.212,77	R\$ 211,11	R\$ 0,79	-	R\$ 22,22	R\$ 3.515,30	R\$ 3.515,30	R\$ 41.431,05
Total Pago R\$		361.492,25	37.999,80	9.107,54	* 157.598,98	3.999,60			R\$ 412.599,2

* O Valor referente ao INCC esta incluso no total pago.

Fonte: Site de simulação de consórcios da Racon.

Tendo o grupo de consórcio pesquisado as seguintes características:

Primeira assembleia realizada no dia 12 de Maio de 2014, vencimentos das parcelas dia 10 de cada mês, prazo de pagamento de 180 meses, 900 participantes, Fundo de Reserva de 2%, Seguro de Vida de 0,0300%, Taxa Administrativa de 19%, sendo todos valores percentuais em relação ao crédito contratado, assim como reajuste anual baseado no INCC e para facilitar o entendimento os dados foram agrupados anualmente como demonstra a tabela 1 acima.

4.2 Financiamento

Para a coleta de dados no caso do financiamento imobiliário baseou-se nas informações sobre simulações de financiamento imobiliário coletadas no site da CEF nos meses de Março e Abril de 2014, sabendo que para realizar a simulação de crédito deve-se responder a alguns questionamentos que influenciam a condição ofertada no financiamento, tais como condição jurídica do mutuário, localização do imóvel pretendido, renda bruta familiar, idade do comprador mais velho na família, valor do imóvel e valor financiado, natureza do imóvel comercial ou residencial, característica do imóvel novo ou usado, trabalho sob regime do FGTS por três ou mais anos, existência de concessão de subsidio para o mutuário ou para o imóvel pretendido e data que este ocorreu, desejo ou não de manter algum relacionamento com a CEF, valor da entrada e prazo pretendido entre outros.

Destacando-se que para obter o financiamento bancário para aquisição de imóvel a idade limite é 80 anos e seis meses (soma do prazo de financiamento e a idade do mutuário), e trabalhar pelo regime do FGTS, não sendo anteriormente beneficiado com subsidio concedido pelo FGTS/União, (CEF, 2013).

Desta maneira no financiamento para efeito de análise considera-se os seguintes dados; aquisição de um imóvel residencial novo totalmente financiado pela modalidade SAC no valor total de R\$ 200.000,00 sem entrada na cidade de Porto Alegre, sendo o mutuário pessoa física com 40 anos de idade, renda de R\$ 8.450,00 mensais trabalhando a mais de três anos pelo regime do FGTS, sem subsidio concedido e pré-disposto a ter relacionamento com a CEF, tendo o prazo de 180 meses para pagamento com taxa de juros efetivos anuais de 9.1499% mais a variação da T R que pretende-se adicionar nas parcelas anualmente, buscando-se maior coerência com relação ao consórcio onde tem-se os reajustes da variável INCC a cada doze meses, portanto os dados de custo e evolução das parcelas para facilitar o entendimento pretende-se demonstrar de maneira anual, como pode ser visto na tabela 2.



Tabela 2 – Projeção anual das parcelas e valores pagos.

Nº	Vencimento	Prestação	Valor pago anual	Média da T R anual 0,6173%	Seguro FGH	Tarifas	Encargo	Encargo anual
1	19/6/2014	R\$ 2.575,66	-	-	R\$ 94,23	R\$ 25,00	R\$ 2.694,89	-
12	19/5/2015	R\$ 2.486,16	R\$ 30.370,92	R\$ 187,48	R\$ 90,34	R\$ 25,00	R\$ 2.788,98	R\$ 31.965,80
24	19/5/2016	R\$ 2.388,52	R\$ 29.199,28	R\$ 180,25	R\$ 86,10	R\$ 25,00	R\$ 2.679,87	R\$ 30.736,05
36	19/5/2017	R\$ 2.290,89	R\$ 28.027,65	R\$ 173,01	R\$ 81,86	R\$ 25,00	R\$ 2.570,76	R\$ 29.506,30
48	19/5/2018	R\$ 2.193,25	R\$ 26.856,00	R\$ 165,78	R\$ 77,62	R\$ 25,00	R\$ 2.461,65	R\$ 28.276,65
60	19/5/2019	R\$ 2.095,61	R\$ 25.684,36	R\$ 158,55	R\$ 89,51	R\$ 25,00	R\$ 2.368,67	R\$ 27.079,19
72	19/5/2020	R\$ 1.997,98	R\$ 24.512,73	R\$ 151,32	R\$ 83,66	R\$ 25,00	R\$ 2.257,96	R\$ 26.000,17
84	19/5/2021	R\$ 1.900,34	R\$ 23.341,09	R\$ 144,08	R\$ 77,81	R\$ 25,00	R\$ 2.147,23	R\$ 24.751,04
96	19/5/2022	R\$ 1.802,70	R\$ 22.169,44	R\$ 136,85	R\$ 71,95	R\$ 25,00	R\$ 2.036,50	R\$ 23.501,92
108	19/5/2023	R\$ 1.705,07	R\$ 20.997,81	R\$ 129,62	R\$ 66,10	R\$ 25,00	R\$ 1.925,79	R\$ 22.252,83
120	19/5/2024	R\$ 1.607,43	R\$ 19.826,17	R\$ 122,39	R\$ 78,51	R\$ 25,00	R\$ 1.833,33	R\$ 21.040,55
132	19/5/2025	R\$ 1.509,79	R\$ 18.654,53	R\$ 115,15	R\$ 69,01	R\$ 25,00	R\$ 1.718,95	R\$ 19.950,05
144	19/5/2026	R\$ 1.412,16	R\$ 17.482,90	R\$ 107,92	R\$ 59,50	R\$ 25,00	R\$ 1.604,58	R\$ 18.657,10
156	19/5/2027	R\$ 1.314,52	R\$ 16.311,25	R\$ 100,69	R\$ 49,99	R\$ 25,00	R\$ 1.490,20	R\$ 17.364,15
168	19/5/2028	R\$ 1.216,88	R\$ 15.139,61	R\$ 93,46	R\$ 40,49	R\$ 25,00	R\$ 1.375,83	R\$ 16.071,20
180	19/5/2029	R\$ 1.119,45	R\$ 13.968,18	R\$ 86,23	R\$ 0,00	R\$ 25,00	R\$ 1.230,68	R\$ 14.747,47
Total Pago R\$			332.688,39	2.052,78	12.624,34	4.500,00		351.865,51
Juros Efetivos (taxas de juros a. a.+ T R)				9.1499% + T R %				

Fonte : Site de simulação de financiamentos da CEF.

Pode-se perceber na tabela 2 esta evolução, onde demonstra-se o comprometimento causado por cada um dos emolumentos na composição dos encargos cobrados mensalmente durante todo o transcorrer do prazo estipulado para quitação da dívida, assim como a projeção de seu custo total.

4.3 Análise Comparativa

Sendo a análise comparativa de dados a atividade de transformar um conjunto de informações com o objetivo de poder verificar-se com maior clareza sua importância e dando-lhes ao mesmo tempo uma razão de ser o que propicia uma análise racional, onde pode-se neste caso fazer comparações entre valores de custo do consórcio e financiamento imobiliário assunto que aborda-se no presente artigo.

Analisando-se os dados constantes nas tabelas 1 e 2 apresentadas anteriormente, onde para facilitar o entendimento apresenta-se os dados anualmente, pode-se perceber que comparando-se os valores pagos no financiamento imobiliário, aparentemente apresentam-se mais favoráveis que



os valores pagos no consórcio imobiliário, questionando-se saber quais fatores resultaram neste fato.

Sendo o financiamento uma maneira de obter recurso assim como no consórcio para aquisição de um imóvel, onde paga-se um ônus para disponibilizar de um prazo que neste caso é de 15 anos para pagamento.

No financiamento pelo sistema SAC existe a cobrança de juros mensais calculados a partir do saldo devedor inicial onde a amortização é constante e a parcela vai diminuindo com o passar do tempo, da mesma maneira que acontece com o Seguro de Vida cobrado sobre o saldo devedor, e existe ainda a cobrança de uma Tarifa Mensal Fixa, além da variação da TR que é mensal mas neste estudo adicionada de maneira anual para acompanhar a variável do INCC cobrada no consórcio como demonstra a tabela 2.

Já o consórcio apresenta a cobrança mensal da Taxa Administrativa que é diluída nas parcelas, assim como o Fundo de Reserva que tende a ser ressarcido corrigido ao final do plano, existe também o Seguro de Vida que vai diminuindo com o passar do tempo pois é cobrado percentualmente sobre o saldo devedor, existe também a variável o INCC, índice que serve para reajustar o crédito e manter o poder de compra do consumidor, pois no caso do consórcio a contemplação e consequente liberação do crédito para a aquisição depende da contemplação que neste caso deu-se no início do plano para tornar mais coerente a comparação com o financiamento.

No entanto nota-se que este fato onera o consumidor que optou pelo consórcio a arcar com os reajustes do INCC uma vez que seu crédito não mais será corrigido, pois sua aquisição já se concretizou e sim o seu saldo devedor que estará sujeito aos reajustes deste índice até que haja sua quitação.

Analisando-se os emolumentos cobrados pelos dois sistemas de aquisição apresentados neste artigo nota-se que o índice variável do INCC, indexador presente e necessário no sistema de consórcio torna-se um fator decisório na comparação com o financiamento que onera e compromete o custo na aquisição de um imóvel, enquanto no financiamento a variável da TR causa pequeno impacto nas prestações.

Este fato torna-se evidente e indiscutível ao perceber-se que a variação anual do INCC cobrada pelo consórcio compromete 87,61% do custo total cobrado na aquisição do imóvel, uma vez que as demais taxas oneram aproximadamente 12,39% enquanto o financiamento tem um custo total de aproximadamente 75,93% sobre o valor liberado para a aquisição.

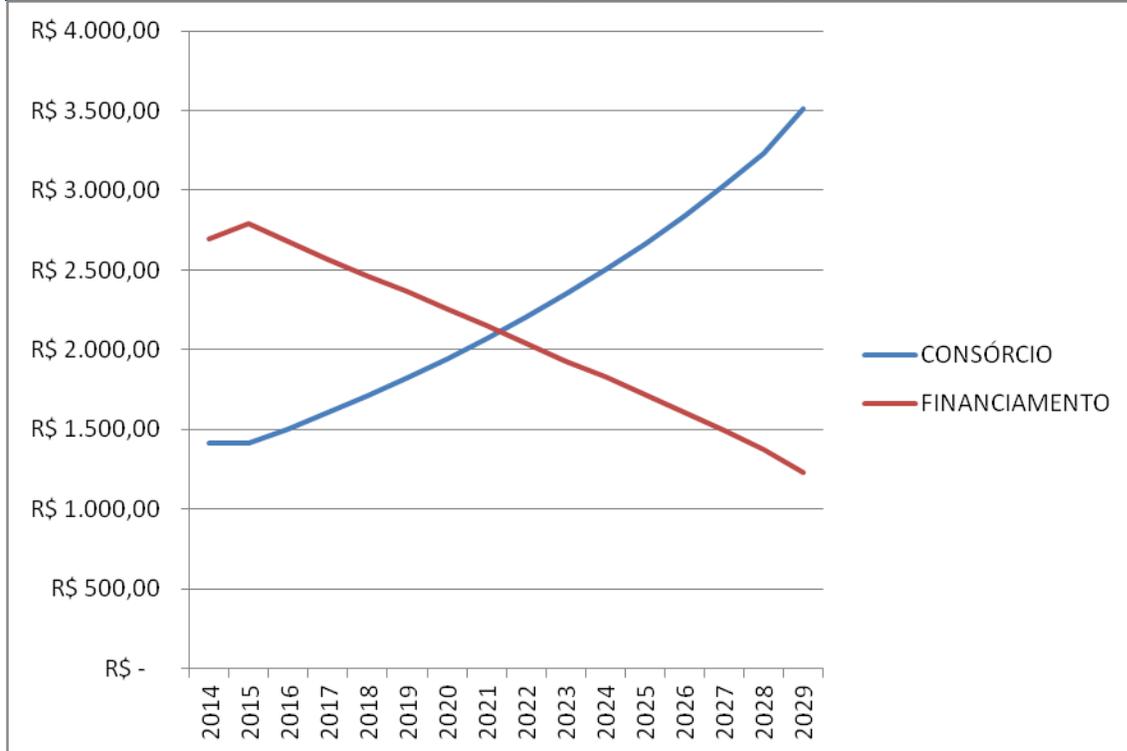


Figura 1 – Gráfico comparativo de comportamento de parcelas de consórcio e financiamento.
 Fonte: Dados da Pesquisa.

Outro fator importante que deve-se levar em consideração é o valor da prestação assumida, pois enquanto no financiamento pode-se encaixar uma prestação inicialmente justa dentro orçamento familiar uma vez que esta deve regredir no transcorrer do prazo, no consórcio a parcela tende a reajustar anualmente de acordo com o índice variável do INCC e caso a renda familiar não possa acompanhar o mesmo reajuste corre-se o risco de ter assumido um compromisso que não se possa honrar, este aumento e redução de parcelas no transcorrer do prazo estudado pode-se perceber na demonstração do gráfico da figura 1 acima:

4.4 Análise do Custo de Oportunidade

Compreendendo-se que na análise do custo de oportunidade possibilita-se que diante das alternativas de obtenção de crédito disponibilizadas pelo mercado, as pessoas possuem a necessidade de avaliar qual a melhor alternativa no momento de adquirir uma moradia própria, e para que possa-se fazer um bom planejamento financeiro pessoal, deve-se começar pela elaboração de um orçamento familiar ou pessoal confiável, o que significa programar-se com um bom grau de precisão, sendo que neste orçamento deve-se ter estimativa das receitas em comparação com as despesas.

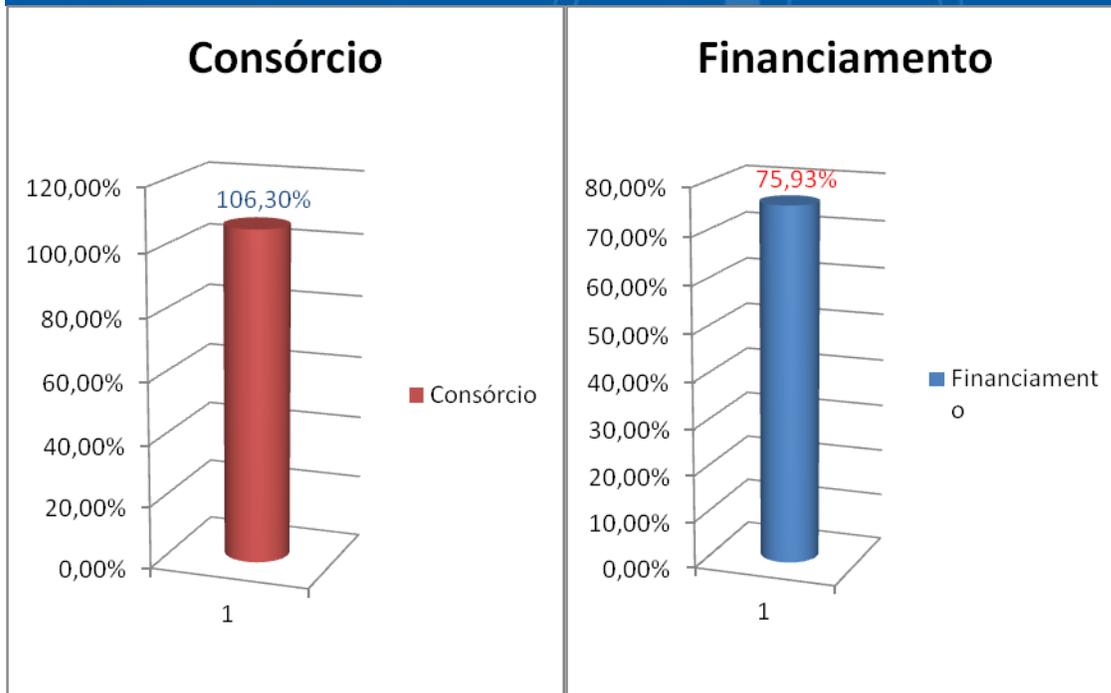


Figura 2 – Gráfico ilustrativo dos custos percentuais do consórcio e financiamento imobiliário
 Fonte: Fonte: Dados da Pesquisa.

E neste estudo constata-se que o consumidor que vier optar pelo financiamento para realizar sua aquisição, terá ganhado aproximadamente R\$ 60.734,00, um custo menor cerca de 75,93% sobre o recurso disponibilizado, enquanto comparando-se com o consumidor que optar pelo consórcio que terá um custo de 106,30% sobre este mesmo valor como ilustra-se na figura 2 acima, lembrando-se que computou-se como custo no consórcio o valor cobrado referente ao fundo de reserva que deve-se restituir corrigido ao final do plano para o consorciado, isto caso inexistam pendências judiciais que atrasem ou evitem este procedimento.

5 Considerações Finais

Os resultados obtidos pelo presente estudo onde tem-se como objetivo destacar a importância da aquisição da casa própria na vida dos brasileiros, e de quais maneiras esta aquisição possa ser alcançada, apresenta-se o financiamento e o consórcio imobiliário como opções disponíveis ao consumidor, e com o propósito de poder-se responder a pergunta, qual a maneira mais econômica de conseguir crédito para a aquisição de um imóvel, facilitando assim a escolha por parte do consumidor no momento que realiza-se a aquisição da moradia.

Analisando-se através do custo de oportunidade as projeções de comportamento das parcelas no decorrer do prazo estipulado para pagamento nos dois sistemas estudados, elaboradas a partir das informações obtidas no site da CEF e da RACON consórcios, os resultados obtidos apresentam o financiamento como opção mais indicada e econômica a ser utilizada para obtenção de recurso para a aquisição da casa própria, pois apesar das taxas de juros cobrados por este sistema o seu custo de aquisição ainda apresenta-se menor quando comparado com o consórcio.

Acredita-se que o presente estudo justifica-se em razão de sua importância na vida dos brasileiros, a aquisição da tão almejada casa própria, e qual a maneira mais indicada para sua



aquisição, almejando-se que o desenvolvimento deste estudo possa estimular futuras pesquisas acadêmicas onde aborde-se este assunto trazendo-se assim outros elementos e aspectos, onde contribua-se e oriente-se a decisão do consumidor.

Destacando-se que neste estudo, limitou-se simplesmente analisar a aquisição de imóvel residencial pelo sistema de financiamento e consórcio imobiliário no prazo estabelecido, levando-se em consideração a aquisição ocorrida no mesmo momento para facilitar a comparação entre os dois sistemas, assim como não considera-se a valorização ocorrida no bem adquirido.

Apesar de constatar-se ser o financiamento a maneira mais indicada e econômica para adquirir um imóvel, destaca-se que comparando-se os emolumentos cobrados pelos dois sistemas nota-se que na hipótese estudada o fator preponderante que encarece e inviabiliza a opção pelo sistema de consórcio é a cobrança da variável do INCC presente e necessária neste sistema como maneira de corrigir o crédito e manter o poder de compra do consumidor, uma vez que no consórcio não tem-se como prever o momento que ocorrerá a contemplação e consequente liberação do crédito para aquisição do imóvel.

Aguardando-se que novas investigações a respeito deste assunto sejam desenvolvidas em futuros trabalhos acadêmicos, que entende-se possam contribuir para a evolução e o desenvolvimento de medidas que facilitem a disponibilização de crédito para a aquisição de moradia para nossa população, amenizando-se assim o grave problema de déficit habitacional em nosso país, pois segundo o censo demográfico divulgado pelo IBGE em 2010 nossa população já superava 190 milhões de habitantes, muitos destes carentes de habitação .

Referências Bibliográficas

ABAC - **Associação Brasileira das Administradoras de Consórcio**. Disponível em: <http://abac.org.br/>. Acesso em setembro, 2013.

ABECIP. **O Sistema Financeiro da Habitação e o Sistema de Financiamento Imobiliário**. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/>. Acesso em outubro, 2013.

ABECIP 36 ANOS. **História e Perspectivas do Crédito Imobiliário**. São Paulo: Agosto, 2003.

ANDRADE, M. M. **Introdução à metodologia do trabalho científico**: 5º Ed. São Paulo, 2001.

BACEN – **Banco Central do Brasil**, Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/pt-br/paginas/default.aspx> Acesso em setembro, 2013.

BARBOSA, D. V. **Consórcio: modelo singular para aquisição de bens e Investimentos**. ABAC, (2009) Monografias premiadas. São Paulo: Cetera, 2009.

BERNI, M. T. **Operação e Concessão de Crédito: Os parâmetros da decisão do crédito**. São Paulo: Atlas, 1991. 141 p.

BEUREN, I. M. **Conceituação e contabilização do custo de oportunidade**. Cadernos de estudos nº 8. São Paulo: FIEPECAFI, 1993.

CEF- **Caixa Econômica Federal** Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/>Acesso em outubro, 2013.

COSTA, A. C. A. **Mercado de crédito: uma análise econométrica dos volumes de crédito total habitacional no Brasil**: Trabalhos para discussão, nº87. Brasília, novembro, 2004, pg. 5. Disponível em: < <http://www.bcb.gov.br/pec/wps/port/wps87.pdf>>. Acesso em outubro, 2013.

DENARDIN, A. A. A importância do custo de oportunidade para avaliação de empreendimentos baseados na criação de valor econômico (*Economic Value Added – EVA*). **Revista ConTexto**. v.4, n.6, 1º Semestre, Porto Alegre, 2004.



FERRARO, P. J.; TAYLOR, L. O. Do economists recognize an opportunity cost when they see one? A dismal performance from the dismal science. **The B. E. Journal in Economic Analysis & Policy**. Georgia State University, 2005.

FERREIRA, E. R. **Manual do Departamento Financeiro: Como Investir, Gerenciar e Captar Recursos para Você e sua Empresa**. Goiânia: Buscajus, 2012. 200p.

FONSECA, J. J. **Metodologia da pesquisa científica**. Fortaleza: UEC, 2002. Apostila. Pg. 32.

GALLAGHER, L. **Planeje seu futuro financeiro: o guia sobre investimentos para multiplicar seu patrimônio**. Rio de Janeiro: Campos, 2008.

GERHARDT, T. T. e SILVEIRA, D. T. **Métodos de Pesquisa**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

HORNGREN, C. **Contabilidade de custos**: São Paulo: Atlas, 1986.

KURZBAN, R.; DUCKWORTH, A.; KABLE, J.W; MYERS, J. Na opportunity cost model of subjective effort and task performance. **Behavioral and Brain Sciences**. Cambridge University Press, 2012.

Lei nº 11.795: de 8 de outubro de 2008.

LEIWINGER, W. E. Opportunity cost: some definitions and examples. **The accounting Review**. n.52 v. 1, p. 248-251, january, 1977.

MARTINS, E. **Contabilidade de Custos**. 8º Ed. São Paulo: Atlas, 2001.

MEIRELLES, H. L. **Direito Administrativo Brasileiro**. 32 ed. São Paulo:Malheiros Editores, 2006.

MEDEIROS, F. B. **Análise da adequação dos programas de financiamento habitacional para atender as necessidades de aquisição de moradias adequadas da população de baixa renda no Brasil**. São Paulo: Ed. Ver., 2007.

O'DONNELL, R. The concept of opportunity cost: is it simple, fundamental or necessary? **Australasian Journal of Economics Education**. v.6, n.1, p.21-37, 2009.

OLIVEIRA, S. L. **O Importante Conceito de Custo de Oportunidade**. Disponível em: <http://www.investimentos.org/custo-de-oportunidade>. Acesso em outubro, 2013.

PEREIRA, . A. C.; SOUZA, B. F.; REDAELLI, D. R.; IMONIANA, J. O. Custo de Oportunidade: conceito contabilização. Cadernos de Estudo nº 02. São Paulo: FIPECAFI, 1990.

ROESCH, S. M. A. **Projetos de Estágio e de Pesquisa em Administração**: guia para estágios, trabalhos de conclusão, dissertações e estudos de caso. São Paulo, 2009.

SANTOS, N. S. Uma avaliação do custo de oportunidade de estocagem de produtos agroindustriais: O caso do arroz. **Custos e @gronegócio on line**. v.3, n.2, jul/dez, 2007.

SANTOS, C. H. M. **Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998**. IPEA- Texto para discussão nº654. Brasília, julho de 1999. Disponível em: < <http://www.ipea.gov.br/portal/>>. Acesso em outubro, 2012.

SANTOS, E. O. **Planejamento financeiro pessoal**. IEF – Instituto de Recursos Financeiros. Disponível em: <http://www.ief.com.br/bolso.htm>: Acesso em outubro, 2013.

SILVA, M. O. S. **Política habitacional brasileira: verso e reverso**. São Paulo: Cortez, 1989.

SOUZA, A. A. **O Papel do Crédito Imobiliário na Dinâmica do Mercado Habitacional Brasileiro**. Rio de Janeiro, 2006. Disponível em:< http://www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/download/Premio_Abecip_de_Monografia_em_Credito.pdf>. Acesso em outubro, 2013.