



25 a 28  
setembro  
2024  
Campus Central UEPG  
Ponta Grossa | PR

Explorando as Interseções das Inteligências  
Artificiais na Sociedade Atual

Realização:



Apoio:



COMTURPG



## UM ESTUDO COMPARATIVO: CONSÓRCIO E FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NO CENÁRIO PÓS PANDEMIA DA COVID-19

### A COMPARATIVE STUDY: CONSORTIUM AND REAL ESTATE FINANCING IN THE POST COVID-19 PANDEMIC SCENARIO

ÁREA TEMÁTICA: FINANÇAS

Bruno Santos de Carvalho, Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo, Brasil,  
[bruno.carvalho1@aluno.ifsp.edu.br](mailto:bruno.carvalho1@aluno.ifsp.edu.br)

Roberto Costa Moraes, Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo, Brasil,  
[robertocosta@ifsp.edu.br](mailto:robertocosta@ifsp.edu.br)

#### Resumo

Este estudo examinou as possibilidades de investimento na busca por um imóvel próprio e suas implicações na gestão financeira das famílias brasileiras, com foco em comparar as modalidades de consórcio e financiamento imobiliário como alternativas para a aquisição de imóveis no cenário pós pandemia da COVID-19, verificando junto aos estudos já publicados se houve alteração nos produtos para compra da tão sonhada casa própria. No contexto econômico atual, onde as taxas de juros e as condições de mercado variam significativamente, é crucial entender qual modalidade oferece maior vantagem e segurança para o planejamento habitacional, e entender se após a pandemia o cenário para essas aquisições continua o mesmo, como mostrado em estudos anteriores sobre os produtos citados. O estudo utilizou uma abordagem qualitativa descritiva e também comparativa, baseada em revisão de literatura e dados coletados de administradoras de consórcio e instituições financeiras. Os resultados indicaram que não houveram alterações significativas nos produtos pesquisados, pois os consórcios, apesar de oferecerem um planejamento de pagamento sem juros, envolvem ajustes anuais que podem aumentar o custo total, enquanto os financiamentos proporcionam acesso imediato ao imóvel, mas com juros acumulados ao longo do tempo. As conclusões sugerem que a escolha entre consórcio e financiamento deve considerar não apenas os custos iniciais e totais, mas também as necessidades imediatas de habitação e a capacidade de planejamento financeiro a longo prazo do comprador.

**Palavras-chave:** consórcio imobiliário; financiamento imobiliário; gestão financeira; pós pandemia; COVID-19.

## **Abstract**

*This study examined the investment possibilities in the search for your own property and its implications for the financial management of Brazilian families, focusing on comparing consortium and real estate financing modalities as alternatives for purchasing properties in the post-COVID-19 pandemic scenario. checking the studies already published to see if there have been changes in the products used to purchase your dream home. In the current economic context, where interest rates and market conditions vary significantly, it is crucial to understand which modality offers the greatest advantage and security for housing planning, and to understand whether after the pandemic the scenario for these acquisitions remains the same, as shown in previous studies on the products mentioned. The study used a descriptive and comparative qualitative approach, based on a literature review and data collected from consortium administrators and financial institutions. The results indicated that there were no significant changes in the products researched, as consortiums, despite offering interest-free payment planning, involve annual adjustments that can increase the total cost, while financing provides immediate access to the property, but with interest accrued at the time. over time. The findings suggest that the choice between consortium and financing should consider not only the initial and total costs, but also the immediate housing needs and the buyer's long-term financial planning capacity.*

**Keywords:** *real estate consortium; real estate financing; financial management; post pandemic; COVID-19.*

## **1. INTRODUÇÃO**

Ao longo da história o mundo tem encarado diversos desafios sanitários, as pandemias que nos afetam de tempos em tempos, como a Gripe Espanhola em 1918, a Gripe Aviária em 2003 e mais recentemente a COVID-19 em 2019, esses acontecimentos alteram o cotidiano e planejamento da vida das pessoas e também da economia global (Távora, 2020).

Apesar disso no cenário financeiro atual brasileiro, a aquisição de imóveis é considerada uma das necessidades básicas e urgentes da população e, é o maior desejo do brasileiro (FEBRABAN, 2023). Ainda hoje são mais de 6.2 milhões de famílias sem imóvel próprio no Brasil (PNAD Contínua, 2022).

Diante das modalidades de acesso à moradia própria, os consórcios e os financiamentos imobiliários são as principais formas de se adquirir o bem no Brasil. Afinal, são estes meios que respondem a uma diversidade de perfis e necessidades econômicas, e por consequência elucidam os desafios impostos pelo contexto econômico do país. Enquanto o financiamento imobiliário é caracterizado pela sua imediatez, os consórcios oferecem uma alternativa de planejamento a médio e longo prazo, com uma crescente adesão observada nos últimos anos.

Nesse sentido, a relevância deste estudo se justifica ao observar a dinâmica dessas modalidades dentro da gestão financeira das famílias brasileiras. A escolha entre consórcio e financiamento é em grande parte associada a uma análise superficial de taxas e prazos, o que não deveria ser somente isso, mas sim abranger todas as nuances que envolvem essa decisão estratégica que impacta diretamente no orçamento familiar e na qualidade de vida dos indivíduos. Considerando as variações de juros e as condições econômicas, torna-se fundamental discernir qual dessas opções se mostra mais vantajosa e quais aspectos têm de serem levados em conta no momento de efetuar para a compra da residência própria.

Portanto, o objetivo deste trabalho é realizar duas simulações de financiamento imobiliário (Tabela SAC e Tabela PRICE) e também uma de um consórcio de imóvel, comparando as condições e resultados dos mesmos, afim de avaliar suas implicações na gestão financeira familiar, trazendo uma coparação sobre como essas estruturas financeiras atendem às necessidades habitacionais dos brasileiros atualmente, demonstrando comparativos desses produtos no cenário atual pós pandemia com o cenário pré pandemia.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA**

### **2.1 PANDEMIA DE COVID-19**

A pandemia de COVID-19, iniciada no final de 2019, se espalhou rapidamente pelo mundo, desencadeando uma das maiores crises de saúde pública e econômica da época contemporânea. No Brasil, os impactos econômicos da pandemia foram particularmente graves, agravando problemas estruturais já existentes e criando novos desafios (Távora, 2020).

A necessidade de medidas de distanciamento social para conter a propagação do vírus resultou no fechamento temporário de diversos setores econômicos, gerando um aumento significativo do desemprego e uma forte queda na atividade econômica. A crise de saúde também evidenciou as fragilidades do sistema de saúde e as disparidades sociais no Brasil, agravando os impactos econômicos da pandemia (Ministério da Economia, 2020).

Para lidar com a situação, o governo brasileiro implementou uma série de medidas de emergência para minimizar os efeitos da crise, incluindo programas de ajuda financeira para empresas e cidadãos. No entanto, os resultados dessas ações foram variados, com contração do PIB, pressão inflacionária e aumento da dívida pública enfatizando a complexidade e a gravidade da crise em questão (Ministério da Economia, 2020).

### **2.2 MERCADO IMOBILIÁRIO**

O setor da construção civil gera uma renda urbana considerável, visível na criação de novos empreendimentos habitacionais e comerciais, como prédios residenciais, casas, shoppings, bancos, entre outros. Esses empreendimentos estão distribuídos em municípios, bairros e regiões metropolitanas. O mercado imobiliário se destaca por promover o desenvolvimento urbano das cidades e melhorar a qualidade de vida da sociedade. Em todas as cidades, ele promove o crescimento da economia local ou regional, devido ao grande número de empregos diretos e indiretos gerados pelos serviços associados, como incorporação imobiliária, corretagem, publicidade e o sistema financeiro habitacional, contribuindo conseqüentemente para o crescimento do país (Bartkiw; Matos, 2023).

O aquecimento do setor da construção civil no Brasil é impulsionado pelo significativo déficit habitacional, estimado em 6,2 milhões de moradias, este déficit reflete a quantidade de moradias necessárias para atender a parcela da população que vive em condições precárias, como favelas ou habitações irregulares, representando 8,5% dos domicílios existentes no país (PNAD Contínua, 2022).

Consoante a isso, desde a sua instituição na década de 1960, o Sistema de Consórcios tem se estabelecido como uma peça fundamental na gestão financeira dos brasileiros, trazendo essa forma alternativa de aquisição de bens e serviços sem a incidência de juros. O mecanismo facilita a formação de patrimônio por meio de um sistema de autofinanciamento, e desempenha um papel central na educação e na disciplina financeira dos participantes (ABAC, 2024).

### **2.3 CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

No início da década de 1960, o advento da indústria automobilística no território brasileiro coincidiu com uma notável escassez de crédito ao consumidor. Neste contexto, funcionários do Banco do Brasil conceberam a ideia de formar um grupo de amigos com o objetivo de criar um fundo coletivo que possibilitasse a aquisição de automóveis para todos os participantes. Tal iniciativa marcou o nascimento dos consórcios no Brasil, um mecanismo de concessão de crédito isento de juros, focado na formação de patrimônio e na aquisição de bens de consumo e serviços (ABAC, 2024).

Desde então, o Sistema de Consórcios se consolidou e expandiu seu escopo para além dos automóveis, abrangendo uma grande variedade de produtos, como caminhões, implementos agrícolas e rodoviários, ônibus, tratores, colheitadeiras, até bens de consumo pessoal como computadores, motocicletas e imóveis, assim como serviços que incluem consultorias e pacotes turísticos (BACEN, 2024).

Atualmente, esse sistema movimentava significativas cifras, cerca de 316 bilhões de reais em créditos comercializados no acumulado de 2023 um crescimento de 25,6% em relação a 2022 (252 bilhões), e que representa aproximadamente 2,8% do Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil no ano passado (2023) — e ainda atende a cerca de 9,4 milhões de consorciados, tendo disponibilizado aproximadamente 84 bilhões em crédito somente no último ano (BSC-ABAC, 2024).

Nesse cenário, as Administradoras de Consórcios se configuram como entidades especializadas na organização e gestão desses grupos, operam sob a supervisão do Banco Central do Brasil, garantindo a conformidade e a segurança para os consorciados. Estas empresas são o núcleo do Sistema de Consórcios, responsáveis por gerir as contribuições mensais dos participantes e administrar os processos de contemplação, que permitem aos consorciados adquirir o bem ou serviço desejado através de sorteios e lances (BACEN, 2024).

Na prática, o consórcio funciona como uma poupança programada, onde os consorciados contribuem com parcelas mensais que formam um fundo comum, destinado à compra futura de bens. O planejamento e a regularidade das contribuições impõem uma disciplina financeira, ajudando os participantes a desenvolverem uma gestão consciente e estruturada de suas finanças (BACEN, 2024).

Além disso, o sistema de sorteios e lances característico dos consórcios instiga uma participação ativa dos consorciados no gerenciamento de suas cotas. A possibilidade de oferecer lances para antecipar a contemplação introduz uma dinâmica de decisões financeiras estratégicas, que demanda dos participantes uma compreensão de suas condições econômicas e objetivos de longo prazo. Essa característica transforma o consórcio em uma ferramenta de educação financeira prática, incentivando o planejamento e a acumulação de recursos de forma equilibrada e sustentável (BACEN, 2024).

## **2.4 FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

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 ficam alienados até que haja a liquidação do saldo devedor e onde a liberação do recurso está vinculada a um fim específico, tornando 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.

Quanto mais crédito for disponibilizado, aumentando-se os prazos e diminuindo os juros cobrados, maior será a demanda por este crédito, dando-se condições para que as populações das diversas faixas de renda que procuram imóveis tenham condições de pagar suas prestações (Medeiros, 2007).

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.

### 3. METODOLOGIA DA PESQUISA

Este estudo utilizou uma abordagem qualitativa descritiva e comparativa, baseada em revisão de literatura e dados coletados de administradoras de consórcio e instituições financeiras, buscando fornecer uma comparação das características e operacionalidades dos consórcios e financiamentos imobiliários, duas alternativas prevalentes na aquisição de imóveis no Brasil, alisando também o cenário atual dessas modalidades após COVID-19.

Delineando o campo de estudo, esta pesquisa descreveu cada sistema, e buscou fornecer uma comparação para entender suas funcionalidades distintas e o impacto potencial na decisão dos consumidores, seguindo os procedimentos técnicos de uma pesquisa documental (Fonseca, 2002).

Os dados para este estudo foram coletados exclusivamente de documentos publicados e bases de dados acessíveis. Foram realizadas duas simulações hipotéticas de um imóvel no valor de 300 mil reais pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), por meio do Financiamento Imobiliário pela tabela SAC e pela tabela PRICE, além de uma simulação de um consórcio imobiliário pela Porto Seguro Administradora de Consórcios LTDA, no mesmo valor e prazo de 180 meses em cada modalidade.

A metodologia adotada permitiu a comparação direta entre as experiências de financiamento e consórcio no prazo estabelecido, considerando variáveis como taxas de juros, prazos, requisitos de qualificação e flexibilidade no uso dos recursos, e sem considerar variáveis como entrada ou lances no consórcio, concentrou-se em apresentar uma visão geral das modalidades, assegurando uma análise equilibrada e imparcial.

Para a análise, os dados foram sistematizados e apresentados de maneira clara, facilitando a compreensão das diferenças e similitudes entre consórcios e financiamentos. Esta estruturação dos dados foi importante para realizar um estudo comparativo eficaz, que destacou as divergências, assim como explicou suas origens e implicações práticas para os consumidores (Andrade, 2001).

Um estudo antes da pandemia constatou que o financiamento foi a opção mais indicada e econômica, pois o custo final de aquisição se mostrou menor que o consórcio naquele momento em que foi abordado (Cardoso; Pinheiro, 2015).

Noutro trabalho científico anterior também foi constatada que o financiamento imobiliário via SAC, apresentou melhores resultados econômico-financeiros quando pesquisado (Melzer, 2010).

Já um artigo de 2023 trouxe em seus resultados uma ótica diferente as demais pesquisas citadas, o autor demonstrou outros fatores como pontos a serem analisados nesta tomada de decisão como por exemplo: aspectos macroeconômicos que influenciaram nos valores de parcela, como a pandemia do COVID-19 que alterou os valores no mercado imobiliário, influenciando diretamente nos valores de parcelas dos consórcios de imóveis vigentes (Dias Júnior, 2023).

#### **4. RESULTADOS E DISCUSSÃO**

A coleta de dados para o consórcio imobiliário foi realizada através de consulta eletrônica no site da Porto Seguro, administradora de consórcios reconhecida no mercado brasileiro. O período considerado para a consulta abrangeu os meses de Março e Abril de 2024, com o objetivo de obter informações atualizadas sobre as condições de contratação para um plano de consórcio imobiliário.

O valor total do consórcio analisado é de R\$ 300.000,00 e o prazo é de 180 meses, foi considerada a contemplação por sorteio no início do plano, de modo a permitir que a aquisição do imóvel ocorresse no mesmo momento da simulação, assim como aconteceria em um financiamento. É importante destacar que, neste estudo, não se considera a valorização do imóvel ao longo do tempo, focando-se exclusivamente no custo de aquisição através do sistema de consórcio escolhido e reajustes anuais propostos pela administradora.

No plano de consórcio da Porto Seguro, o prazo estabelecido é de 180 meses e, as parcelas são compostas por diversos componentes financeiros: Taxa Administrativa, Fundo Comum, Fundo de Reserva e Seguro de Vida em Grupo, além de um reajuste anual baseado no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) somado ao Índice de Preços do Consumidor Amplo (IPCA), dividido por 2, para ter a média entre os índices e, conforme previsão fornecida pela própria empresa a média prevista para o período é de um índice de 5% ao ano.

A estrutura dessas parcelas e a evolução do saldo devedor ao longo do tempo podem ser observadas na Tabela 1 abaixo, que projeta esses valores ao longo dos 180 meses de pagamento.

Tabela 1 - Projeção anual das parcelas e valores pagos para consórcio de R\$ 300.000,00

Parcela (mês)	Valor da Prestação	Taxa Administrativa	Seguro de Vida	Média INCC+ IPCA/2	Fundo de Reserva	Saldo Devedor	Total Valor Pago
1	R\$ 2.095,33	R\$ 316	R\$ 93	5%	R\$ 8	R\$ 298.333,33	R\$ 2.095,33
12	R\$ 2.095,33	R\$ 316	R\$ 93	5%	R\$ 8	R\$ 280.000,00	R\$ 25.143,96
36	R\$ 2.309,10	R\$ 348	R\$ 103	5%	R\$ 9	R\$ 240.000,00	R\$ 79.207,98
60	R\$ 2.544,77	R\$ 384	R\$ 113	5%	R\$ 10	R\$ 200.000,00	R\$ 138.818,10
84	R\$ 2.805,49	R\$ 422	R\$ 124	5%	R\$ 11	R\$ 160.000,00	R\$ 214.598,36
108	R\$ 3.085,76	R\$ 464	R\$ 136	5%	R\$ 12	R\$ 120.000,00	R\$ 306.641,86
132	R\$ 3.395,61	R\$ 510	R\$ 149	5%	R\$ 13	R\$ 80.000,00	R\$ 414.940,96
156	R\$ 3.736,53	R\$ 559	R\$ 163	5%	R\$ 14	R\$ 40.000,00	R\$ 539.590,76
180	R\$ 4.110,92	R\$ 614	R\$ 178	5%	R\$ 15	R\$ 0	R\$ 680.687,44

FONTE: Proposta de consórcio imobiliário solicitada por meio da página:  
<https://www.portoseguro.com.br/consorcio-de-imoveis>.

As características do grupo de consórcio incluem uma assembleia inicial realizada no início do contrato, com parcelas vencendo no dia 10 de cada mês e um total de 900 participantes no grupo.

No consórcio após a contemplação é necessário apresentar comprovação de renda em que a parcela não ultrapasse 30% da mesma, ou seja, no exemplo abordado a renda familiar deve ser no valor de R\$ 7.100,00, conforme determinação do BACEN, além de requerer uma disciplina financeira para o cumprimento do plano estabelecido. A evolução do pagamento mostra como o consórcio pode ser uma alternativa viável para aquisição de imóveis, principalmente quando observada a renda familiar estipulada, e também para aqueles que preferem um sistema de poupança conjunta e programada, sem os juros característicos dos financiamentos tradicionais.

Em comparação, para a coleta de dados sobre financiamento imobiliário, foram realizadas simulações no site da Caixa Econômica Federal (CEF) nos meses de março e abril de 2024. A simulação foi adaptada para incluir uma variedade de fatores que influenciam as condições de oferta do financiamento, como a localização do imóvel, a natureza jurídica do mutuário, a renda familiar, entre outros detalhes relevantes.

Para este cenário, consideramos a aquisição de um imóvel residencial novo na cidade de Caraguatatuba, com o valor total de R\$ 300.000,00. A simulação envolveu um mutuário pessoa física, uma mulher de 35 anos com uma renda familiar mensal de R\$ 14.000,00, necessária para comportar as parcelas iniciais de R\$ 4.072,64, a suposta cliente possui um histórico de mais de cinco anos trabalhando sob regime de CLT, sem recebimento prévio de subsídios e interessada em manter um relacionamento de longo prazo com a CEF.

O financiamento foi configurado para ser amortizado pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), que tem como principal característica a diminuição do valor das parcelas no decorrer do prazo contratado, sendo ele um período de 180 meses. A taxa de juros aplicada foi de 9,6239% ao ano, acrescida da variação anual da Taxa Referencial (TR).

Tabela 2 - Projeção anual das parcelas e valores pagos no financiamento imobiliário de R\$ 300.000,00 – Tabela SAC

Parcela (mês)	Valor da Prestação	Amortização	Juros	Taxa TR	Saldo Devedor	Total Valor Pago
1	R\$ 4.072,64	R\$ 1,666.67	R\$ 2.405,98	0%	R\$ 298,333.33	R\$ 4.072,64
12	R\$ 3.925,61	R\$ 1,666.67	R\$ 2.258,94	0%	R\$ 280.000,00	R\$ 47.989,52
36	R\$ 3.604,81	R\$ 1,666.67	R\$ 1.938,15	1.5%	R\$ 240.000,00	R\$ 138.194,20
60	R\$ 3.284,02	R\$ 1,666.67	R\$ 1.617,35	1.5%	R\$ 200.000,00	R\$ 220.699,76
84	R\$ 2.963,22	R\$ 1,666.67	R\$ 1.296,55	1.5%	R\$ 160.000,00	R\$ 295.506,20
108	R\$ 2.642,42	R\$ 1,666.67	R\$ 975,76	1.5%	R\$ 120.000,00	R\$ 362.613,52
132	R\$ 2.321,63	R\$ 1,666.67	R\$ 654,96	1.5%	R\$ 80.000,00	R\$ 422.021,72
156	R\$ 2.000,83	R\$ 1,666.67	R\$ 334,16	1.5%	R\$ 40.000,00	R\$ 473.730,80
180	R\$ 1.680,03	R\$ 1,666.67	R\$ 13,37	1.5%	R\$ 0	R\$ 517.740,76

FONTE: Proposta de financiamento imobiliário solicitada por meio da página:  
<https://www.caixasimulacao.com.br/simulador-caixa/>.

O segundo financiamento simulado foi configurado para ser amortizado pelo Sistema Francês de Amortização (PRICE), que tem como principal característica a constância do valor das parcelas no decorrer do prazo contratado, neste caso R\$ 3.155,14 ao longo dos 180 meses. Vale ressaltar que nesse caso o salário familiar mínimo comprovado, deve ser de R\$11.000,00 para estar dentro dos critérios do BACEN. A taxa de juros aplicada foi de 10,9350% ao ano, acrescida da variação anual da Taxa Referencial (TR).

Tabela 3 - Projeção anual das parcelas e valores pagos no financiamento imobiliário de R\$ 300.000,00 – Tabela PRICE

Parcela (mês)	Valor da Prestação	Amortização	Juros	Taxa TR	Saldo Devedor	Total Valor Pago
1	R\$ 3.155,14	R\$ 749,17	R\$ 2.405,988	0%	R\$ 299.250,83	R\$ 3.155,14
12	R\$ 3.155,14	R\$ 817,97	R\$ 2.337,17	0%	R\$ 290.602,66	R\$ 37.861,68
36	R\$ 3.155,14	R\$ 990,83	R\$ 2.164,32	1.5%	R\$ 268.876,77	R\$ 113.585,04
60	R\$ 3.155,14	R\$ 1.200,21	R\$ 1.954,93	1.5%	R\$ 242.559,77	R\$ 189.308,40
84	R\$ 3.155,14	R\$ 1.453,83	R\$ 1.701,31	1.5%	R\$ 210.681,47	R\$ 265.031,76
108	R\$ 3.155,14	R\$ 1.761,06	R\$ 1.394,08	1.5%	R\$ 172.066,68	R\$ 340.755,12
132	R\$ 3.155,14	R\$ 2.133,20	R\$ 1.021,94	1.5%	R\$ 125.291,82	R\$ 416.478,48
156	R\$ 3.155,14	R\$ 2.583,99	R\$ 571,15	1.5%	R\$ 68.632,52	R\$ 492.201,84
180	R\$ 3.155,14	R\$ 3.130,04	R\$ 25,10	1.5%	R\$ 0	R\$ 567.925,20

FONTE: Proposta de financiamento imobiliário solicitada por meio da página:

<https://www.caixasimulacao.com.br/simulador-caixa/>

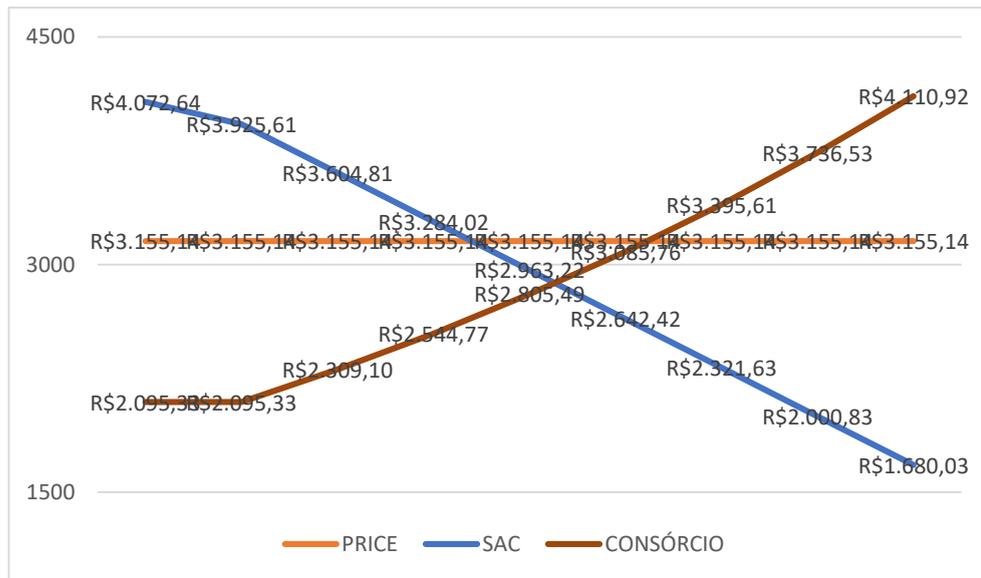
O consórcio imobiliário da Porto Seguro ao final de 180 meses, resulta em um custo total de R\$ 680.687,44 para um crédito inicial de R\$ 300.000,00, evidenciando a carga financeira imposta principalmente pela média do INCC e IPCA, com renda familiar mínima exigida de R\$7.000,00.

Por outro lado, o financiamento imobiliário na tabela SAC oferecido pela Caixa Econômica Federal, com juros de 9,62% ao ano mais a TR, mostra uma estrutura de custo onde os juros formam uma parcela significativa do pagamento total. Apesar do sistema SAC reduzir o valor das parcelas ao longo do tempo, o custo final acumulado é de R\$ 517.740,76.

Já na tabela PRICE o custo total foi de R\$ 567.925,20, ainda assim valendo mais a pena que o consórcio quanto o assunto é custo final.

Essas duas modalidades, portanto, acabavam sendo mais vantajosas em comparação ao consórcio quando o assunto era custo total, além de ofertar ao mutuário o benefício da posse imediata do imóvel e prestações que podem ser fixas ou diminuírem com o tempo a depender da modalidade escolhida.

Figura 1 – Comparativo das projeções dos valores de parcela ao longo do prazo de 180 meses



FONTE: Dados da Pesquisa.

Entretanto alguns outros fatores foram levados em consideração, como o valor da prestação inicial e final, como no gráfico demonstrado anteriormente, onde o valor de parcela inicial do consórcio no prazo estipulado de 180 meses, foi de 2.095,33 no consórcio, e final no valor de R\$ 4.110,92, exigindo assim uma renda familiar inicial de R\$7.000,00, podendo ser um dos critérios na tomada de decisão. Já nas duas modalidades de financiamento foi necessária uma renda familiar de R\$ 11.000,00, e R\$ 14.000,00 na tabela PRICE e SAC respectivamente, lembrando que o valor da parcela inicial nas duas modalidades não podia comprometer mais que 30% da renda bruta familiar.

O financiamento, apela para aqueles que necessitam de acesso imediato à propriedade e podem se beneficiar de parcelas decrescentes ao longo do tempo ou até mesmo de uma parcela fixa durante todo o período contratado.

Após comparação o consórcio imobiliário, exemplificado aqui pelo plano oferecido pela Porto Seguro, destacou-se como uma estratégia de planejamento financeiro a médio e longo prazo que evitava os juros, característica inicial atrativa para muitos brasileiros. A natureza desse modelo, que se baseava em parcelas mensais ajustadas anualmente pela média do INCC e IPCA, além de contemplações por sorteio ou lance, que propiciavam uma forma de autofinanciamento onde, aliado as parcelas iniciais menores, exigiam uma renda familiar inicial menor, em torno de R\$7.000,00 para adequação as parcelas iniciais de R\$ 2.095,33, entretanto demonstrou ainda ter um custo total maior ao final do plano.

Com um custo total de R\$ 680.687,44 para um crédito inicial de R\$ 300.000,00, o consórcio se apresentava como uma alternativa viável para quem não precisava de imediata posse do imóvel, podendo concorrer aos sorteios mensais de contemplação, também pra quem não possuía um valor de entrada ou lance, além de ser uma alternativa de “poupança forçada” para pessoas menos disciplinadas financeiramente.

O financiamento imobiliário pela tabela SAC, como o realizado pela Caixa Econômica Federal, era marcado pela imediatez na aquisição da propriedade. Com uma taxa de juros de 9,62% ao ano mais TR, o financiamento traduz-se em um custo total menor de R\$ 517.740,76 no momento pesquisado, além conceder ao comprador a vantagem da posse imediata do bem. O método é ideal para aqueles que necessitam de moradia imediata e possuem a entrada normalmente de 20% do valor do imóvel exigida pelos bancos, todavia era necessário observar

que nessa pesquisa a renda familiar mínima para se adequar as parcelas iniciais era de R\$ 14.000,00 no prazo estipulado, o que exclui boa parte dos brasileiros, pois possuem renda familiar inferior a exigida.

Por outro lado, o financiamento imobiliário pela tabela PRICE, apresentou custo final maior que o financiamento tabela SAC, porém ainda assim menor que o consórcio, a vantagem dessa modalidade é a previsibilidade, sem alteração do valor de parcelas no decorrer do plano, com parcelas de R\$3.155,14 do início ao fim.

## 5. CONCLUSÕES

A aquisição de imóveis no Brasil faz parte de um indicativo de necessidades básicas para muitas famílias, um fator frequentemente intermediado por duas modalidades principais: consórcios e financiamentos imobiliários. Neste estudo, foi esclarecida a dinâmica dessas alternativas, dentro do contexto de gestão financeira familiar, trazendo as condições econômicas vigentes que influenciavam a escolha entre essas opções, no cenário pós COVID-19.

Essa pesquisa qualitativa, comparativa e descritiva trouxe três simulações e os resultados encontrados conforme objetivo proposto, o consórcio se mostrou mais adequado para os clientes que não tenham valor para dar de entrada, diferentemente dos financiamentos que exigem uma entrada de 20%, apesar de, no estudo essas entradas não terem sido consideradas para as bases de cálculo, é importante pontuar.

O financiamento pela tabela SAC se mostrou em termos de custos totais, o mais vantajoso, porém, com parcelas iniciais mais altas, exigindo uma renda familiar mais elevada que as demais. Seguido pelo financiamento tabela PRICE com custo total intermediário e parcelas também, permitindo assim melhor previsibilidade e gestão financeira, uma vez que, as parcelas são fixas do início ao fim. Já o consórcio imobiliário foi o que apresentou maiores custos totais finais, entretanto, com parcela iniciais menores e que vão aumentando com as correções, desta forma, obrigando melhores cálculos às famílias para acompanhamento da evolução dos valores a pagar, apesar de inicialmente adequar-se a famílias que possuem menor comprovação de renda.

Todas as modalidades respondiam a perfis econômicos e necessidades distintas, o estudo atual limitou-se ao prazo estabelecido (180 meses) e no momento apurado o financiamento tabela SAC se mostrou em termos de custos totais, mais econômico, consoante aos artigos citados na metodologia, em grande parte no período pré pandemia, entretanto, a decisão entre consórcio e financiamento não deve ser tomada apenas com base em taxas e prazos, mas sim considerando uma análise que inclua a situação financeira do comprador, a renda familiar disponível, a urgência na aquisição do imóvel e as previsões econômicas futuras.

Esta pesquisa esclareceu que mesmo com a pandemia da COVID-19 os produtos analisados continuam com desempenhos similares aos estudos mencionados no período pré pandemia, pois apesar dos aumentos da taxa básica de juros (SELIC), que influenciou diretamente nas taxas aplicadas nos financiamentos, quando se tratou de custo total, o consórcio ainda se demonstrou mais custoso.

Contudo, cada modalidade tem suas vantagens e desvantagens, sendo que a escolha deve alinhar-se às estratégias de longo prazo do comprador, bem como à sua capacidade de cumprir com os pagamentos programados. O consórcio oferece inicialmente parcelas mais baixas, porém no decorrer do tempo com os reajustes anuais já descritos, se tornará mais custoso e com parcelas maiores ao final, enquanto o financiamento tabela SAC, apesar de parcelas iniciais maiores, proporciona benefícios imediatos e maior gestão financeira, uma vez que, não possui reajuste anual, além de parcelas decrescentes, já o financiamento tabela PRICE é o que melhor

permite planejamento orçamentário mensal, uma vez que não há alterações nos valores das parcelas.

A comparação efetuada sugere que a educação financeira é fundamental para que os consumidores façam escolhas informadas e adequadas às suas realidades, garantindo não apenas a aquisição de um imóvel, mas também a sustentabilidade financeira a longo prazo.

Para trabalhos futuros seria válida a investigação de prazos divergentes a fim de estabelecer parcelas iniciais semelhantes, trazendo uma comparação inicial mais adequada no quesito renda bruta familiar, ressaltando que o período investigado é sempre relevante, principalmente em cenários pós grandes crises econômicas, pois a taxa básica de juros (SELIC) é quem determina a taxa a ser empregada nos financiamentos, ou seja, a depender da SELIC no ano investigado, esse cenário pode se inverter.

## REFERÊNCIAS

- ABAC – Associação Brasileira das Administradoras de Consórcio. (Disponível em: <http://abac.org.br>).
- Andrade, M. M. Introdução à metodologia do trabalho científico: 5º Ed. São Paulo, 2001.
- BACEN – Banco Central do Brasil. (Disponível em: <https://www.bcb.gov.br>).
- BACEN. Banco Central do Brasil. Panorama do Sistema de Consórcios. (Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/panoramaconsorcio>).
- Bartkiw, P. I. N; Matos, D. Introdução ao Mercado Imobiliário. Paraná: IFPR, 2013, p. 12 a 13.
- BSC – Boletim do Sistema de Consórcio. ABAC (2023). (Disponível em: <https://materiais.abac.org.br/boletim-sistema-de-consorcios>).
- Berni, M. T. Operação e Concessão de Crédito: Os parâmetros da decisão do crédito. São Paulo: Atlas, 1991, p. 141.
- Cardoso, M. F.; Pinheiro, G. L. M. Utilização do custo de oportunidade na decisão de aquisição de imóvel: um estudo comparativo entre financiamento e o consórcio imobiliário. 2015. (Disponível em: [https://ccn-ufsc-cdn.s3.amazonaws.com/6CCF/59\\_16.pdf](https://ccn-ufsc-cdn.s3.amazonaws.com/6CCF/59_16.pdf)).
- Dias Júnior, J. D. A matemática financeira presente em consórcio e financiamento de um bem. 2023. (Disponível em: <https://repositorio.ifpb.edu.br/jspui/bitstream/177683/2858/1/TCC%20Jos%C3%A9%20Dijailson%20Dias%20J%C3%BAnior.pdf>. Acesso em 18 de Abril 2024).
- Melzer, C. E. Crédito Imobiliário: financiamento ou consórcio? 2010. (Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/29859>).
- FEBRABAN – Federação Brasileira dos Bancos. Pesquisa RADAR: Expectativa do brasileiro sobre o país para 2024 é mais favorável do que era em 2022. 2023. (Disponível em: <https://portal.febraban.org.br/noticia/4039/pt-br/#>).
- Ferreira, E. R. Manual do Departamento Financeiro: Como Investir, Gerenciar e Captar Recursos para Você e sua Empresa. Goiânia: Buscajus, 2012, p. 200.
- Fonseca, J. J. Metodologia da pesquisa científica. Fortaleza: UEC, 2002. Apostila, p. 32.
- 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.
- Ministério da Economia. Ministério da Economia avalia impacto econômico do coronavírus. (Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/financas-impostos-e-gestao-publica/2020/03/ministerio-da-economia-avalia-impacto-economico-do-coronavirus-no-brasil>).
- PNAD Contínua - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua, 2022. (Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/17270-pnad-continua.html?edicao=37087>).
- Távora, F. L. Impactos do novo coronavírus (Covid-19) no agronegócio brasileiro. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, n. 274, 2020.