

CENTRO UNIVERSITÁRIO ATENAS

JOÃO GUILHERME OLIVEIRA SANTANA

**INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COMO FORMA DE
PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO**

Paracatu

2021

JOÃO GUILHERME OLIVEIRA SANTANA

**INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COMO FORMA DE
PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO**

Monografia apresentada ao Curso de Administração do Centro Universitário Atenas, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Administração.

Orientador: Prof. Dr. Guilherme Venâncio Símaro

Paracatu

2021

S232i Santana, João Guilherme Oliveira.
Investimento imobiliário como forma de proteção do patrimônio. / João Guilherme Oliveira Santana. – Paracatu: [s.n.], 2021.
29 f.: il.

Orientador: Prof. Dr. Guilherme Venâncio Simaro.
Trabalho de conclusão de curso (graduação)
UniAtenas.

1. Patrimônio. 2. Investimento imobiliário. 3. Índice FIPEZAP. I. Santana, João Guilherme Oliveira. II. UniAtenas. III. Título.

CDU: 658

JOÃO GUILHERME OLIVEIRA SANTANA

**INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COMO FORMA DE
PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO**

Monografia apresentada ao Curso de Administração do Centro Universitário Atenas, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Administração.

Área de concentração: Economia

Orientador: Prof. Dr. Guilherme Venâncio Símaro

Banca Examinadora:

Paracatu/MG, 03 de dezembro de 2021.

Prof. Dr. Guilherme Venâncio Símaro
Centro Universitário Atenas.

Prof. Douglas Gabriel Pereira
Centro Universitário Atenas.

Prof^ª. Francielle Alves Marra
Centro Universitário Atenas.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que de alguma forma contribuíram e fizeram a diferença em minha jornada acadêmica.

Agradeço a meus pais, pelo apoio dado, pela motivação e consideração. Sem o apoio deles essa etapa não seria passível de conclusão.

Agradeço à Laura, pela paciência e consideração, dando-me todo apoio necessário para que eu chegasse até a conclusão deste ciclo.

Agradeço a todos os meus colegas de jornada, que foram de suma importância para que eu chegasse até aqui, dando apoio e motivação em horas necessárias, desde os colegas do curso de Engenharia Civil e Engenharia Elétrica, até o percurso final no presente curso de Administração.

Agradeço a meus brilhantes professores, pelos ensinamentos passados.

Agradeço à coordenadora Viviane, pelo apoio e atenção de sempre.

Agradeço também a todos os profissionais da UniAtenas, desde a parte de secretária até a parte de limpeza da faculdade, proporcionando um ambiente confortável e propício aos estudos.

Tenho grande consideração por todos os que estiveram ao meu lado nessa jornada acadêmica. Sei bem o quanto fui apoiado e incentivado; a eles só tenho a agradecer.

O meu mais sincero muito obrigado!

RESUMO

O presente trabalho é fruto de uma pesquisa que analisou a proteção patrimonial e a preservação financeira, relacionadas a investimentos no setor imobiliário. O estudo considera a alocação de recursos no mercado de imóveis como sendo uma excelente oportunidade de proteção patrimonial. No trabalho, estuda-se o contexto e a lógica de investimentos imobiliários. Inicialmente, é feita abordagem acerca do estágio e da contextualização das perspectivas imobiliárias atuais. Desde que se tem notícia, na nossa cultura, a apropriação imobiliária é muito valorizada socialmente, como título social e como meio de preservação de riqueza, inclusive intergeracional – passando entre familiares como patrimônio hereditário. Nesse sentido, o intuito foi investigar essa modalidade de investimento tão tradicional na realidade econômica e financeira atual, investigando se ainda é uma boa estratégia de preservação da riqueza, considerando especialmente a desvalorização pela inflação. Em seguida, aborda-se os aspectos de proteção patrimonial, aprofundando na aplicação dos índices FIPEZAP e IPCA, como medidores das grandezas em análise. Ao final, ainda, apresenta-se caso prático hipotético, como forma de estudar, ilustrativamente, os aspectos retratados no trabalho.

Palavras-chave: patrimônio, investimento imobiliário, índice FIPEZAP.

ABSTRACT

This paper is the result of a research that analyzed asset protection and financial preservation, related to investments in the real estate sector. The study considers the allocation of funds in the real estate market to be an excellent opportunity for asset protection. In the paper, the context and logic of real estate investments are studied. Initially, an approach is made about the stage and context of the current real estate perspectives. As far back as we know, in our culture, real estate ownership is socially highly valued, as a social title and as a means of wealth preservation, including intergenerational - passing through family members as hereditary assets. In this sense, the intention was to investigate this traditional investment modality in the current economic and financial reality, checking out whether it is still a good wealth preservation strategy, especially considering the devaluation due to inflation. Next, the aspects of asset protection are addressed, delving into the application of the FIPEZAP and IPCA indexes as measures of the quantities under analysis. At the end, a hypothetical case study is also presented, as a way of illustratively studying the aspects portrayed in the paper.

Keywords: *assets, real estate investment, FIPEZAP index.*

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BMX	Banco hipotético criado para exemplo no trabalho
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FIPEZAP	Índice que veio da união de duas empresas (FIPE e ZAP)
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
Scielo	Scientific Electronic Library Online
SSRN	Social Science Research Network
ZAP	ZAP Imóveis: Portal de Imóveis do Grupo OLX Brasil

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	22
Tabela 2	23
Tabela 3	24

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1

21

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
1.1 PROBLEMA	12
1.2 HIPÓTESE	12
1.3 OBJETIVOS	13
1.3.1 OBJETIVO GERAL	13
1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	13
1.4 JUSTIFICATIVA	13
1.5 METODOLOGIA	13
2 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	15
3 PROTEÇÃO DE PATRIMÔNIO ATRAVÉS DA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL	18
4 VALORIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL EM RELAÇÃO À DESVALORIZAÇÃO DO CAPITAL PELO IPCA	20
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	25
6 REFERÊNCIAS	27

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho é uma contribuição aos estudos do papel dos investimentos em imóveis no atual cenário brasileiro, especialmente como forma de proteção ao patrimônio. Nesse sentido, o estudo considera as preocupações a respeito das estratégias de proteção patrimonial.

A partir de um capital inicial, busca-se aplicá-lo na alternativa mais rentável e com maior segurança no retorno financeiro. Com isso, surgem diversas modalidades de investimento, com vantagens e desvantagens específicas e particulares. Partindo de tais premissas, o trabalho analisou algumas modalidades de investimento patrimonial, com destaque para o ramo imobiliário, com a premissa de que as atividades imobiliárias são a melhor forma de alocação financeira para quem pretenda proteger seu patrimônio da desvalorização inflacionária e, ainda, manter o poder de compra do capital investido. A premissa geral partiu da obra : “Real state no Brasil: guia completo para investimentos imobiliários”, de Guilherme Nunes Lapo e Giuliano Cadaval Tognetti, referenciada no atual trabalho.

O investimento imobiliário é uma das formas mais blindadas de proteção patrimonial, especialmente no contexto de crises financeiras. As “duas formas de investir [com o desenvolvimento e venda de imóveis novos e com a renda de locação de imóveis] são muito mais lucrativas no longo prazo e menos sujeitas a variação dos preços do que a simples especulação na valorização” (LAPO; TOGNETTI, 2019, p. 102).

Nesse sentido, convém destacar que a valorização dos imóveis atingiu R\$1,5 trilhões recentemente, tornando o atual cenário “favorável para construção e também para o investidor que vê no imóvel um ativo seguro e com boa rentabilidade no longo prazo” (EXAME, 2021). Tal notícia instiga a reflexão a respeito da melhor forma de investimento patrimonial na atualidade.

Diante das noções expostas, o atual trabalho sugere uma análise de investimentos no mercado imobiliário, enquanto uma das principais formas de alocação patrimonial. É realizada análise comparativa com a desvalorização inflacionária e investigação da efetiva predominância dos investimentos imobiliários nesse sentido.

A pergunta que motivou a realização da pesquisa foi: “investimento imobiliário é uma boa forma de proteção do patrimônio?”. A hipótese da presente pesquisa considerou que os investimentos no mercado imobiliário são excelentes alternativas de proteção patrimonial, pela segurança que fornecem e pela manutenção do poder de compra. A segurança vem da valorização do bem pela especulação imobiliária ao longo do tempo. E a manutenção do poder de compra vem da rentabilização do imóvel (possibilidade de locação/arrendamento).

A noção de acumulação, preservação e multiplicação de riquezas é essencial para a organização das sociedades modernas, cunhadas no sistema capitalista. Muito além do que simplesmente obter riquezas, preocupa-se em proteger o valor angariado e, sempre que possível, torná-lo ainda mais valioso.

Diante da problemática aqui introduzida, foi feito aprofundamento nos índices IPCA (Índice Nacional de Proteção ao Consumidor Amplo) e FIPZAP (Índice que veio da união de duas empresas – FIPE e ZAP), que permitiram avaliar a proteção patrimonial nos investimentos imobiliários.

Para melhor ilustrar os temas retratados, ainda, é apresentado caso hipotético, comentado criticamente com análises e cálculos pertinentes.

O presente trabalho sugere a predominância do ramo de investimentos imobiliário, no que toca à preservação patrimonial. É tímido ensaio, que inspira novas pesquisas e constantes reflexões, diante das complexidades e pormenoridades do tema.

1.1 PROBLEMA

Investimento imobiliário é uma boa forma de proteção do patrimônio?

1.2 HIPÓTESE

A hipótese da presente pesquisa considera que os investimentos no mercado imobiliário são excelentes alternativas de proteção patrimonial, pela segurança que fornecem e pela manutenção do poder de compra. A segurança vem da valorização do bem pela especulação imobiliária ao longo do tempo. E a manutenção do poder de compra vem da rentabilização do imóvel.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 OBJETIVO GERAL

Demonstrar as vantagens dos investimentos imobiliários como forma de proteção do patrimônio.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) apresentar o contexto de investimentos imobiliários;
- b) aferir o papel de destaque dos investimentos imobiliários, por sua segurança, rentabilidade;
- c) aferir a evolução dos índices FIPEZAP e IPCA no mercado imobiliário.

1.4 JUSTIFICATIVA

A noção de acumulação, preservação e multiplicação de riquezas é essencial para a organização das sociedades modernas, cunhadas no sistema capitalista. Muito além do que simplesmente obter riquezas, preocupa-se em proteger o valor angariado e, sempre que possível, torná-lo ainda mais valioso.

Nesse sentido, a presente pesquisa se justifica na investigação das usuais formas de investimentos financeiros na atualidade, notadamente, investigando a eficácia dos investimentos no mercado imobiliário. A justificativa é, ainda, averiguar se as vantagens inicialmente apresentadas pelos investimentos imobiliários de fato são hábeis a proteger o patrimônio dos investidores.

1.5 METODOLOGIA

O presente trabalho trata-se de um levantamento bibliográfico, e baseará sua pesquisa em artigos científicos selecionados e coletados das seguintes bases de dados: Scielo e SSRN utilizando as seguintes palavras-chaves: investimento

imobiliário; modelos de investimentos; e desvalorização inflacionária; além de páginas de consulta relevantes obtidas na internet.

Ainda, como marco teórico, o trabalho considera o livro: “Real state no Brasil: guia completo para investimentos imobiliários”, de Guilherme Nunes Lapo e Giuliano Cadaval Tognetti.

Foram também consideradas informações sobre os índices FIPEZAP e IPCA, obtidas em páginas da internet.

Ao final, foi realizado estudo de caso hipotético, como forma de aplicar exemplificativamente o estudo feito e os dados apurados pelos índices.

2 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O investimento imobiliário surge como uma forma de rentabilizar o proprietário de um bem imóvel. Essa rentabilização hoje acontece de variadas formas, seja por meio da aquisição para uso próprio, seja exclusivamente com objetivo econômico. Cresce, especialmente, a valorização de imóveis com fundamento na geração de riqueza através do lucro obtido, pela aquisição unilateral do imóvel e ou de cota de fundo imobiliário, sociedades em comum, por meio de cooperativas ou sociedades afins, por exemplo (PERPEN; PAIVA, 2021).

A lógica é simples e acompanha a sociedade humana em diferentes culturas. O investidor imobiliário pode obter lucros na compra e venda de imóveis, na construção e posterior venda e também através do aluguel do imóvel. Investindo na compra e venda de imóveis e ou na construção de imóveis novos, onde o investidor poderá obter lucros com a valorização imobiliária daquele bem. Mas antes de adentrar na lógica do investimento imobiliário, é preciso pontuar, brevemente, a relação cultural, afetiva e simbiótica da evolução humana com os bens imóveis.

Não se sabe ao certo quando a prática de investimento imobiliário foi originada, mas tem-se a ideia de que teve seu início logo quando surgiram as primeiras habitações nos primórdios da existência humana. Segundo historiadores, um lugar considerado seguro para proteger o grupo se caracterizaria como moradia e pertenceria àquela família pela posse conquistada (NOLASCO, 2014). A partir de então, foi evoluindo o conceito de bem imóvel, com a característica de ser um lugar físico e imóvel que protege seus moradores tanto das intempéries do clima, como também de inimigos e predadores.

Ainda, com o surgimento do imóvel, surge também a questão do valor intrínseco de certo bem, com sentido afetivo e extrapatrimonial (DESCUBRA, 2020). Com a identificação do “valor”, o fator investimento vem logo em seguida, pois um bem que possui valor pode ser considerado um investimento quando se tem a posse do mesmo. O investimento imobiliário, então, surge sem data catalogada nos primórdios da existência da vida, onde a posse poderia ser negociada através do conhecido escambo, onde trocava-se bens por outros bens sendo eles imóveis ou não (NOLASCO, 2014). Mesmo assim, foi ganhando destaque e continua sendo ativo

valiosíssimo na contemporaneidade.

O investimento imobiliário nos dias de hoje evoluiu substancialmente e apresenta inúmeras especificações. Diante das exigências mercadológicas, leva em conta vários meios que asseguram as transações imobiliárias. Dentre elas, temos a comprovação cartorária. Na colonização brasileira, a distribuição de documentos de posse de imóveis já era preocupação de destaque, tendo surgido no Brasil no ano de 1850, onde a posse de bens imóveis foi reconhecida por representante da igreja, por lei reconhecida como “registro do vigário” (PERPEN; PAIVA, 2021).

Com o passar dos anos, após o reconhecimento de posse de um imóvel, surgiram os cartórios, responsáveis pelo registro da posse do bem imóvel, consubstanciada na chamada escritura pública de direito de posse.

Tal conjuntura permitiu surgir no Brasil a noção primitiva de investidor do mercado imobiliário, que podia fazer a aquisição de um bem imóvel no mercado de forma a investir (FUNDOS, 2021). Tal prática podia ter como fundamento a aquisição de um bem para com ele receber remuneração tanto através do aluguel do bem como também da valorização futura do mesmo, inclusive intergeracional.

Quando negociado o bem imóvel, por valor justo, o adquirente pode futuramente elevar o valor do mesmo através de avaliações imobiliárias. Tais avaliações imobiliárias consideram variáveis como a localização do terreno, a metragem quadrada, o valor de venda de um imóvel semelhante, dentre outras características.

O investimento imobiliário através de fundos imobiliários têm por fundamento a aquisição de cotas, e são negociados através da bolsa de valores brasileira. O investidor cria uma conta em uma corretora de valores e através de lá pode adquirir uma cota do fundo imobiliário que é caracterizada por uma fração de um ou mais imóveis (FUNDOS, 2021). Após adquirir a cota, o cotista passa a usufruir dos rendimentos dos aluguéis do bem imóvel fracionado e também fica exposto à valorização do bem onde a cota passa a evoluir com o tempo, sendo sujeito também à possível desvalorização.

O investidor do mercado imobiliário poderá também fazer a aquisição de um bem imóvel de forma unilateral e ou construindo um imóvel, sendo ele responsável

único e integralmente pela gestão desse patrimônio adquirido no mercado, tendo como interesse de, receber remuneração tanto através do aluguel do bem imóvel como também da valorização do mesmo.

O cooperativismo também surgiu como uma forma de investimento no mercado imobiliário. Nessa modalidade, através da junção de um grupo de pessoas interessadas em um investimento imobiliário, é criada uma cooperativa, com interesse principal na construção e/ou aquisição de imóveis para geração de dividendos, que são posteriormente distribuídos aos cooperados. A característica intrínseca em um cooperativa é a união de pessoas e capital, pois com o poder aquisitivo maior, o grupo de cooperados pode efetuar aquisições em maior volume ou aquisições de imóveis de alto valor, e também o investimento de forma diversificada tanto na aquisição como na construção de bens imóveis (TUDO, 2021).

O investidor imobiliário almeja auferir lucro através do bem imóvel, e além da capitalização também leva em conta quão seguro pode ser seu investimento, avaliando riscos simultâneos. O cenário analisado neste trabalho vem levar em conta dois índices que norteiam o mercado imobiliário e de consumo geral, sendo eles, o índice FIPEZAP e IPCA, sendo o primeiro o índice de valorização dos imóveis ao decorrer dos anos e o segundo o índice que mede a inflação dos produtos e serviços do mercado em geral.

3 PROTEÇÃO DE PATRIMÔNIO ATRAVÉS DA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL

Antes de se cogitar a proteção patrimonial, cumpre identificar o significado do termo a ser protegido: “patrimônio é o complexo formado pela totalidade das relações jurídicas de uma pessoa, do qual fazem parte todos os seus bens, direitos e obrigações” (NINZOLLI, 2019, p. 56). E uma das formas mais tradicionais de se cuidar das riquezas é investindo-as em imóveis. Todavia, a realidade global mudou e surgem outras formas de investimentos, como as possibilidades de renda variável, por exemplo. Assim, estudar as reais vantagens e o papel dos investimentos em terrenos, casas, lotes, apartamentos, etc. – em imóveis em geral – é uma urgência.

A partir da conceituação inicial, aprofunda-se na avaliação entre os investimentos no mercado imobiliário e a proteção ao patrimônio dos investidores.

O investimento imobiliário é uma das formas mais blindadas de proteção patrimonial, especialmente no contexto de crises financeiras. (LAPO; TOGNETTI, 2019, p. 102).

Nesse sentido, as modalidades de investimento em imóveis no contexto brasileiro possuem vantagens essenciais para a proteção do patrimônio, relacionadas à segurança no retorno do investimento, e à manutenção do poder de compra.

De um lado, a segurança no investimento é garantida pelo retorno majoritariamente certo do investimento. No cenário brasileiro, é notória a valorização imobiliária. Assim, aplicar patrimônio em imóveis assegura não só a manutenção do valor, como suntuoso acréscimo patrimonial relativo ao valor empregado. De outro lado, os imóveis não são prejudicados com a inflação, pois há manutenção no poder de compra. (FERREIRA; GONZALES; SANTOS, 2021, p. 28). Além disso, segundo dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) de pesquisa de 2015, há déficit habitacional de mais de 5,5 milhões de residências no Brasil (Urbe.Lab, 2021).

Segundo Giuliano Tognatte e Guilherme Lapo (2019), um planejamento que leve em conta pontos como finanças, questões jurídicas e práticas do mercado

imobiliário é capaz de elevar a qualidade e a segurança no que tange à proteção patrimonial. Assim, desde que o planejamento considere o equilíbrio entre risco e retorno, a angariação de retorno sobre o investimento será hábil a manter o poder de compra do investidor e a remunerá-lo além da desvalorização da inflação (LAPO; TOGNETTI, 2019, p. 102).

Dentre as motivações especiais para investir no mercado imobiliário, destacam-se: a valorização (cobertura de risco contra a inflação e taxas de rentabilidade de longo prazo acima da inflação); a diversificação; o rendimento corrente; e a proteção contra a desvalorização monetária. Em contrapartida, os problemas do investimento imobiliário são, sobretudo: os elevados custos de transação; o grande volume de investimento; as despesas de manutenção e a falta de liquidez (NEVES; MONTEZUMA; LAIA, 2010).

Todavia, o que se percebeu e o que ora se demonstra no atual trabalho é que tais pontos negativos não desqualificam a opção de investimento imobiliário como alternativa para a proteção patrimonial, como é retratado no capítulo a seguir.

4 VALORIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL EM RELAÇÃO À DESVALORIZAÇÃO DO CAPITAL PELO IPCA

Antes de tratar das próximas noções, é importante ter em mente o conceito e as implicações da inflação para o mercado imobiliário. A inflação tem como fundamentação a economia de determinada nação. Trata-se de um mecanismo de medição, em que é mensurado o quão desvalorizado ficou o poder de compra de certa moeda em um período. Levando em conta na sua mensuração a alta dos preços praticados ao consumidor, como exemplo a alta de produtos como, alimentos, transporte e serviços. O imóvel tem a característica intrínseca de se valorizar acima da e alta da inflação, sendo sua valorização totalmente proporcional a esta (RAMALHO, 2021).

Diante de todo o exposto, como o mercado imobiliário tende a se valorizar acima dos níveis de inflação em grande maioria dos cenários, o investimento em imóveis mostra-se protetivo ao patrimônio, como sugere a hipótese do presente estudo. No decorrer da pesquisa, logo, serão investigadas mais a fundo as noções ora expostas, levando em conta gráficos de variações de índices que medem a valorização do bem imóvel como também a evolução do índice que mede a inflação.

O estudo vem em tese comparar dois índices que medem a variação do índice FIPEZAP frente ao índice IPCA. Explica-se um pouco mais os dois índices agora.

O índice FIPEZAP surgiu em 2011 a partir de uma parceria criada entre a Fipe e o Zap, o maior portal de classificados de imóveis do país. Sobre o tema, destaca-se que: “O índice FipeZap, produto dessa parceria, permitiu ao país o conhecimento do comportamento dos preços dos imóveis nas principais cidades brasileiras” (Índice FipeZap, 2021, p. 1). Ainda, a respeito da abrangência do índice, importante delinear que:

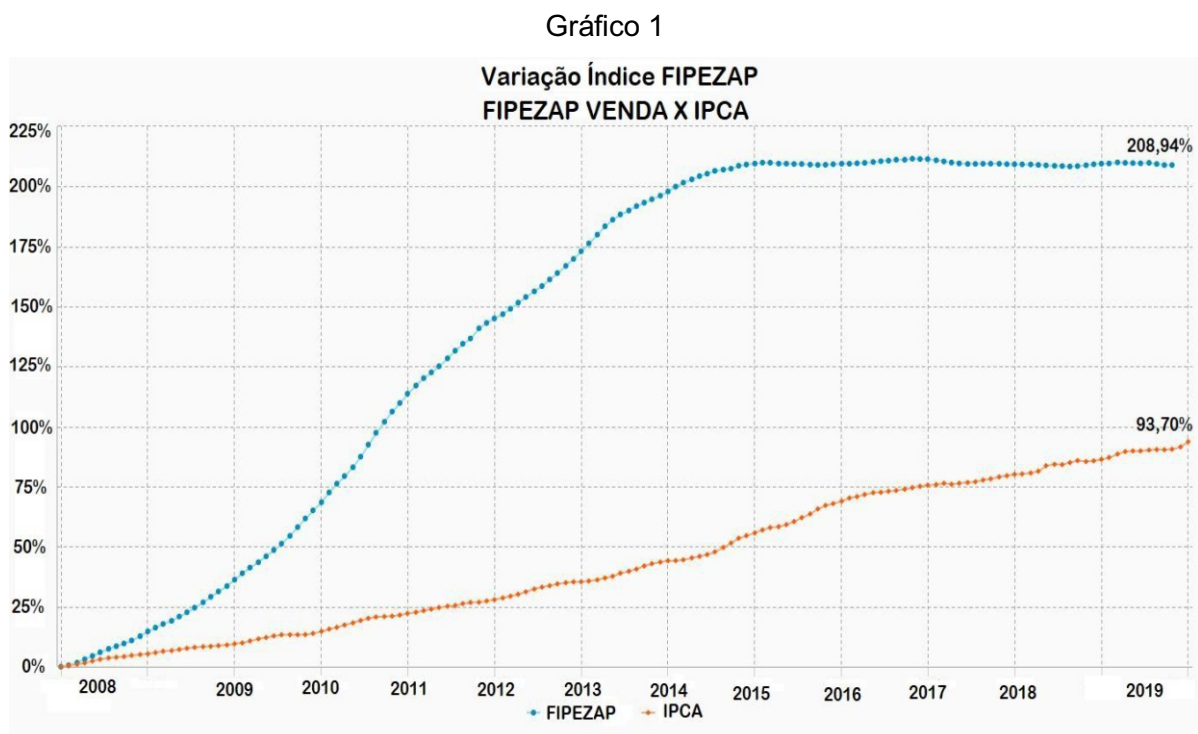
Inicialmente, as séries históricas iniciavam-se em 2008 para São Paulo e Rio de Janeiro e em anos seguintes para as demais cidades cobertas pelo índice. Com o tempo, conforme novos dados ficaram disponíveis, foi possível expandir a cobertura do índice para 25 cidades e calcular o índice também para imóveis comerciais. A partir de 2019, 50 cidades passam a fazer parte do Índice FipeZap, sendo 16 delas capitais de UFs (Índice FipeZap, 2021, p. 1).

O índice FIPEZAP é a base do estudo, pois através dele tem-se as medições da variação do valor venal dos imóveis. Com base nele, pode-se identificar a valorização do bem imóvel frente à desvalorização do valor da moeda corrente.

Por sua vez, o IPCA é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo e “tem por objetivo medir a inflação de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo, referentes ao consumo pessoal das famílias” (IPCA, 2021).

O índice IPCA, como falado, é levado em conta no estudo para permitir análise conjunta e comparativa ao índice FIPEZAP. A comparação entre ambos será realizada por meio de gráficos que consideram a valorização e proteção do patrimônio imobiliário.

O gráfico exposto abaixo demonstra a evolução do índice FIPEZAP em relação ao índice. Percebe-se que, de 2008 a 2019, o IPCA evoluiu 93,7%, enquanto o FIPEZAP evoluiu 208,94%, conforme se registra a seguir:



Fonte: Site FIPEZAP, 2021.

A partir das noções expostas anteriormente, apresenta-se caso hipotético criado para melhor ilustrar as ideias defendidas.

Imagine-se que desde 2002 José tinha o costume de guardar suas economias, em dinheiro, na sua conta corrente do banco BMX, com o objetivo de que essas economias fossem, no futuro, um complemento para sua aposentadoria. Todavia, com o passar dos anos, José notou que as economias não estavam rendendo como imaginara. Assustou-se ao perceber que o poder de compra da quantia depositada na conta corrente reduzia cada vez mais. Intrigado, descobriu que a inflação era a causa principal da redução do poder de compra de suas economias.

Diante do problema comentado, em janeiro de 2008 José tomou a decisão de proteger seu patrimônio e viu no mercado imobiliário a melhor oportunidade de proteção. Assim, no início de 2008, José adquiriu seu segundo imóvel, pelo valor venal de R\$100.000,00.

Sempre atento ao mercado imobiliário desde então, José decidiu posteriormente avaliar o bem que adquiriu no ano de 2008, de forma a provar a tese de que seu patrimônio estaria protegido anos após o investimento.

A seguir se demonstra, através de cálculo de atualização, o valor do bem imóvel de José no ano de 2019, levando em conta a variação do índice FIPEZAP, e aplicando na fórmula juros simples com base na variação demonstrada no gráfico anterior:

Tabela 1

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO	
Preço de aquisição do imóvel em 2008	R\$ 100.000,00
Variação do Índice FIPEZAP no período de 2008 a 2019:	208,94%
Cálculo	R\$100.000,00+208,94%
Valor do bem imóvel atualizado	R\$ 308.940,00

Fonte: Próprio autor

Através do cálculo proposto, nota-se que José evoluiu seu capital de

R\$100.000,00 para R\$308.940,00, no período de 2008 a 2019. Por outro lado, se José tivesse mantido o mesmo capital em conta corrente do banco BMX, teria os mesmos R\$ 100.000,00.

Quando se leva em conta a proteção do capital, é preciso se considerar a inflação. Utilizando o índice IPCA, através do cálculo a seguir, demonstra-se a porcentagem de ganho acima da inflação que José obteve na operação de aquisição do bem imóvel:

Tabela 2

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO	
Índice FIPEZAP acumulado no período de 2008 a 2019	208,94%
Índice IPCA acumulado no período de 2008 a 2019	93,70%
Cálculo	208,94% - 93,70%
Ganho acima da inflação	115,24%

Fonte: Próprio autor

Como se pode notar, além da manutenção e proteção do patrimônio, José obteve lucro de 115% sobre a operação, caso optasse por vender o imóvel no ano de 2019 e encerrar a oportunidade de investimento. Conclui-se, logo, que a aquisição de imóvel foi extremamente satisfatória no exemplo apresentado.

Ainda, sugere-se outro desdobramento possível do caso: caso José escolhesse não comprar o imóvel no ano de 2008 – deixando suas economias como estavam antes, na conta corrente do banco BMX –, qual valor seria necessário alocar para adquirir o mesmo imóvel no ano de 2019?

Veja-se:

Tabela 3

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO	
Valor venal do imóvel em 2019	R\$ 308.940,00
Capital alocado em conta corrente do banco BMX	R\$100.000,00
Cálculo:	R\$ 309.940,00 – R\$ 100.000,00
Alocação de capital necessária	R\$ 208.940,00

Fonte: Próprio autor

Assim, conforme demonstrado pelos cálculos acima, José teria que desembolsar – além de suas economias armazenadas na conta corrente – o altíssimo valor de R\$ 208.940,00 para aquisição do mesmo imóvel no ano de 2019.

Portanto, o caso apresentado demonstra a extrema vantagem da aquisição do imóvel, ainda em 2008, deixando claro, por meio dos índices considerados, o comprovado papel dos investimentos imobiliários para a proteção do patrimônio.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O comparativo exposto na pesquisa vem abordar a forma de proteção do patrimônio através do investimento imobiliário.

O investimento imobiliário é considerado por muitos um dos investimentos mais seguros disponíveis hoje, pois propicia valorizações que ultrapassam a depreciação causada pela inflação.

As variações significativas da inflação no país, com a conseqüente depreciação da moeda, tendem a elevar a importância de se pensar na melhor estratégia de proteção do patrimônio pessoal e familiar.

Dentre as alternativas disponíveis, o investimento imobiliário tem papel de destaque, pois o bem imóvel encontra expressiva demanda no mercado interno. Nessa demanda, destacam-se duas principais possibilidades, para atender dois diferentes perfis de investidores. Em primeiro lugar, destaca-se a possibilidade de aquisição do bem para moradia própria. Em segundo lugar, destaca-se a possibilidade de aquisição com o intuito de locação para obtenção de renda, com a finalidade de possuir outros imóveis para investimento, colocados como ofertas no mercado de locações.

Quando comparado o gráfico de evolução do índice FIPEZAP em relação ao índice IPCA, nota-se evolução acima da média do índice FIPEZAP, contra a tímida evolução do índice IPCA, o que traz a conclusão de que: a valorização imobiliária no período analisado foi superior à evolução da inflação medida pelo índice IPCA. Tal conclusão demonstra a atratividade do investimento imobiliário no período, colocando-o no papel de destaque, como uma excelente forma de investimento de proteção de patrimônio.

O caso hipotético abordado na pesquisa considera a aquisição de um segundo imóvel, em que José adquire uma casa com o intuito de proteger seu patrimônio, que antes estava alocado em uma conta corrente do banco BMX. Tal exemplo demonstrou que José obteve, além da proteção do seu patrimônio, um ganho acima da depreciação da inflação, o que comprova a proteção patrimonial.

Ainda, caso José tivesse optado por deixar seu capital alocado no banco

BMX, ele teria que complementar seu capital já existente no ano de 2019 em expressivos R\$ 208.940,00, para adquirir um imóvel de mesmas características do que – na situação anterior – adquiriu no ano de 2008, provando a perda do seu poder de compra, relativo à quantia depositada na conta corrente.

A pesquisa demonstra que José foi assertivo em seu investimento e conseguiu provar a eficácia do investimento imobiliário como forma de proteção de patrimônio.

Conforme introduzido, o presente trabalho sugere a predominância do ramo de investimentos imobiliário, no que toca à preservação patrimonial. Com base no caso apresentado, registra-se que a proteção patrimonial é observada na aquisição de imóvel, com base no índice FIPEZAP. Apesar do sucesso do trabalho, ao comprovar a hipótese que inicialmente motivou a pesquisa, destaca-se que os estudos não abarcam toda a complexidade do tema. Assim, o trabalho mostra-se relevante não apenas ao confirmar a hipótese inicial, mas, sobretudo, como incentivo a novas e mais profundas pesquisas relacionadas ao tema.

6 REFERÊNCIAS

ALINE. Aprenda o que é o Índice de Valorização Imobiliária e como calcular. Obtido em: <<https://blog.credpago.com.br/indice-de-valorizacao-imobiliaria>>. 19 out. 2021. Acesso em: 20 out. 2021.

ANDRADE, Antonio Eustáquio de. Investimento Imobiliário: A importância das fontes de financiamento. Dissertação de Pós-Graduação da FGV/EAESP, 1999. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/5726/1199902567.pdf>>. Acesso em: 18 dez. 2021.

CAIXA Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário FII. Obtido em: <<https://www.caixa.gov.br/fundos-investimento/imobiliarios/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 31 out. 2021.

DESCUBRA como ocorreu a evolução das habitações ao longo do tempo. **Recreio**, 14 ago. 2020. Disponível em: <<https://recreio.uol.com.br/noticias/viva-a-historia/habitacoes-veja-como-elas-evoluiram-ao-longo-do-tempo.phtml>>. Acesso em: 10 dez. 2021.

FERREIRA, Amanda Pina; GONZALES, Alexandre; SANTOS, Fernando de Almeida. **Efeitos de eventual término da isenção do imposto de renda dentro de fundos de investimento imobiliário.** Refas. Gestão Empresarial, v. 6, n. 3, fev. 2020. Obtido em: <<http://www.revistarefas.com.br/index.php/RevFATECZS/article/viewFile/390/253>>. Acesso em: 11 ago. 2021.

FIPEZAP. Obtido em: <<https://fipezap.zapimoveis.com.br/>>. Acesso em: 17 out. 2021.

FUNDOS Imobiliários: tudo o que você precisa saber para começar a investir. **Infomoney.** Obtido em: <<https://www.infomoney.com.br/guias/fundos-imobiliarios/>>. Acesso em: 5 set. 2021.

Índice FIPEZAP. Índices e Indicadores. FIPE. Obtido em: <<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap>>. Acesso em: 20 out. 2021.

Índice FipeZap. Notas metodológicas (atualização). Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE). São Paulo, jun. 2020. Obtido em: <<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/metodologia/indice-fipezap-metodologia-2019.pdf>>. Acesso em: 20 out. 2021.

Inflação – IPCA (IBGE). Debit. Obtido em: <<https://www.debit.com.br/tabelas/tabela-completa.php>>. Acesso em: 20 out. 2021.

IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Obtido em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=o-que-e>>. Acesso em: 20 out.

2021.

LARA, Rafael Matioski. **Fundos de investimento imobiliário brasileiros no contexto do mercado da construção civil**. Trabalho de Conclusão de Curso – Universidade Federal de Santa Catarina, Engenharia Civil. Florianópolis, 2021.

LIMA, José Donizetti; SILVA, Bruno Ricardo da; SCHENATTO, Fernando José Avancini. **Revisão sistemática da literatura sobre análise de risco e de viabilidade de investimentos em empreendimentos imobiliários**. Conference: VII Congresso Brasileiro de Engenharia de Produção (CONBREPRO). Ponta Grossa, 2017.

MACIEL, Felipe Ackermann, **Introdução as criptomoedas: uma análise de possíveis impactos na economia, investimentos e contabilidade**. Trabalho de Conclusão de Curso – Univesidade de Caxias do Sul, Curso de Ciências Contábeis. Caxias do Sul, 2018.

MARKS, Howard. **Dominando o ciclo de mercado: aprenda a reconhecer padrões para investir com segurança**. Rio de Janeiro: Alta Books, 2019.

NEVES, João Carvalho das; MONTEZUMA Joaquim; LAIA, Amaro. **Análise de Investimentos Imobiliários**. 2 ed. Coimbra: Texto, 2010.

NINZOLLI, Carolina. **Planejamento patrimonial e investimento em imóveis**. São Paulo: Almedina, 2019.

NOLASCO, Gláucia. **Habitações na pré-história**, 22 out. 2014. Disponível em: <<https://maisengenharia.wordpress.com/2014/08/22/habitacoes-na-pre-historia/>>. Acesso em: 10 dez. 2021.

O que é renda variável? Quais são os tipos, os riscos e como investir? Uol – Investimentos, 17 ago. 2020. Obtido em: <<https://economia.uol.com.br/guia-de-economia/o-que-e-renda-variavel-entenda-e-veja-como-investir.htm>>. Acesso em: 05 nov. 2021.

PERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. **Panorama Histórico do Registro de Imóveis No Brasil**. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>>. Acesso em: 18 dez. 2021.

PITTA, Carlos Eduardo. **Risco e retorno do investimento imobiliário**. Dissertação de Mestrado – Fundação Getúlio Vargas, Escola de Administração de Empresas de São Paulo. São Paulo, 2000.

POR que é uma boa opção investir em imóveis. **Urbe.Lab**. Obtido em: <<https://urbe.me/lab/porque-e-uma-boa-opcao-investir-em-imoveis/>>. Acesso em: 5 set. 2021.

RAMALHO, Bruno Braga. **Duas décadas de metas para a inflação no brasil: uma análise da persistência inflacionária e do repasse cambial**. Dissertação de Mestrado – Universidade Federal de Uberlândia, Programa de Pós-Graduação em Economia. Uberlândia, 2021.

REAL: O Plano por Trás da História. Direção de Rodrigo Bittencourt. Produção de Ricardo Fadel Rihan. Coprodução de Marco Audrá. Brasil. Maristela Filmes Light House Filmes. 2017. Duração de 1h35min. Obtido em: <<https://globoplay.globo.com/real-o-plano-por-tras-da-historia/t/nFjfdR1hpH/>>. Acesso em: 02 nov. 2021.

SARTORI, Viviana Inácio. **Análise de investimento no mercado imobiliário: um estudo de caso.** Trabalho de Conclusão de Curso – Universidade Federal de Santa Catarina, Curso de Ciências Econômicas. Florianópolis, 2008.

SPERANDIO, Bruno. **Investimento imobiliário: conheça as 3 formas de investir neste mercado.** FIIS.com.br. Obtido em: <<https://fiis.com.br/artigos/investimento-imobiliario/>>. Acesso em: 10 out. 2021.

TIEGHI, Ana Luiza. **Inflação e cenário político afetam compra de imóvel, mostra levantamento:** Mesmo com juros em alta, associação de incorporadoras comemora melhor primeiro semestre desde 2004, 24 set. 2021. Folha de São Paulo. Obtido em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/09/inflacao-e-cenario-politico-afetam-compra-de-imovel-mostra-levantamento.shtml>>. Acesso em: 5 nov. 2021.

TOGNETTI, Giuliano Cadaval; LAPO, Guilherme Nunes. **Real state no Brasil: guia completo para investimentos imobiliários.** São Paulo: Rexperts, 2019.

TUDO que você precisa saber sobre Cooperativa Habitacional antes de investir em imóveis. Disponível em: <<https://www.inocoopes.com.br/post/tudo-sobre-cooperativa-habitacional/>>. Acesso em: 10 dez. 2021.

VALORIZAÇÃO patrimonial dos imóveis atingiu R\$ 1,5 tri em um ano. **Exame.** Obtido em: <<https://exame.com/bussola/valorizacao-patrimonial-dos-imoveis-atingiu-r-15-tri-em-um-ano/>>. Acesso em: 10 out. 2021.