

**UNIJUÍ - UNIVERSIDADE REGIONAL DO NOROESTE DO ESTADO DO RIO
GRANDE DO SUL
DECON - DEPARTAMENTO DE ECONOMIA E CONTABILIDADE**

**MERCADO IMOBILIÁRIO COMO OPÇÃO DE INVESTIMENTO
MICROECONÔMICO NO MUNICÍPIO DE IJUÍ-RS**

ELISÂNGELA DOCELINA PERALTA

IJUÍ (RS)
2010

ELISÂNGELA DOCELINA PERALTA

**MERCADO IMOBILIÁRIO COMO OPÇÃO DE INVESTIMENTO
MICROECONÔMICO NO MUNICÍPIO DE IJUÍ-RS**

Trabalho de Monografia apresentado ao curso de graduação em Economia, da Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul - UNIJUÍ, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Economia.

Orientador: Ms.Romualdo Kohler

IJUÍ (RS)

2010

DEDICATÓRIA

A Deus, por ter me guiado durante todo este caminho, dando-me forças para não desistir, apesar de todas as dificuldades. Obrigada Senhor, sozinha eu não conseguiria.

A minha família, minha mãe, meu pai e minhas irmãs, pelos valores que me transmitiram com seu exemplo, me dando a base do que sou. Aos meus sobrinhos e em especial a minha sobrinha Dyenifer, pelo amor e carinho que tem para comigo.

Ao meu amor Rodrigo, cujo amor e compreensão foram fundamentais para me permitir a conclusão deste projeto, pois me apoiou com incrível ternura acreditando e me fazendo acreditar em mim.

Ao professor, mais que um orientador, um amigo, auxiliando-me na realização desta monografia.

E por fim os amigos, os verdadeiros amigos; estes estavam presentes, me ajudando com palavras de apoio e atitudes fundamentais.

RESUMO

Este trabalho preocupa-se em fazer a análise do comportamento do mercado imobiliário do município de Ijuí/RS, comparando-o com outros indicadores no período de 01/01/1995 à 31/12/2009, fazendo uma análise em três recortes temporais; os primeiros dez anos, os próximos cinco e por fim, os quinze anos como um todo. Tal análise se dá sob a ótica da microeconomia, na qual a aplicação financeira é tida na lógica da obtenção de rendimento sobre o capital aplicado. Assim, o objetivo central deste trabalho é mostrar se nos três períodos os imóveis foram atrativos, como opção de investimento, comparando-os com outros tipos de aplicações financeiras, tais como: CDBs, poupança, ouro, dólar, títulos, Ibovespa, produtos agrícolas, etc. Além dessas opções, também se trabalhou com alguns indicadores de inflação, tais como: o IPC/FIPE, IGP-M, INPC, IPCA, Cesta Básica Regional, CUB-RS, Salário Mínimo Nacional e a TR. Como método se buscou a obtenção dos resultados, atualizando valores de dezoito imóveis urbanos no município de Ijuí/RS, coletados por PICCININI(2005) nos classificados do Jornal da Manhã do mês de janeiro de 1995 e atualizadas em 31 de dezembro de 2004 (PICCININI) e em 31 de dezembro de 2009, com profissionais da área. As variações das cotações imobiliárias foram comparadas com as variações dos demais indicadores de preços e investimento, a fim de verificar se foi vantajosa a opção de investir no mercado imobiliário de Ijuí no período.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Composição dos gastos no cálculo do INPC-IBGE	22
Tabela 2: Composição dos gastos no cálculo do IPCA-IBGE	23
Tabela 3: Relação de imóveis localizados na zona urbana de Ijuí/RS, em 01/01/1995, com atualização de valores em reais do dia 31/12/2004 e em 31/12/2009.	35
Tabela 4: Variação do portfólio das casas nos período de 01/01/1995 à 31/12/2009.	36
Tabela 5: Variação do portfólio dos apartamentos nos período de 01/01/1995 à 31/12/2009	36
Tabela 6: Variação do portfólio dos terrenos nos período de 01/01/1995 à 31/12/2009	36
Tabela 7: Variação do portfólio dos imóveis nos período de 01/01/1995 à 31/12/2009	36
Tabela 8: Variação % do IPC-FIPE, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.	37
Tabela 9: Variação % do IGP-M, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.....	37
Tabela 10: Variação % do INPC, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.....	37
Tabela 11: Variação % do IPCA, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.....	37
Tabela 12: Variação % da TR, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.....	37
Tabela 13: Variação % da Cesta Básica, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009. .	38
Tabela 14: Variação % do CUB/RS, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.....	38
Tabela 15: Variação % do Salário Mínimo Nacional, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.	38

Tabela 16: Variação % do Soja, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.	38
Tabela 17: Variação % do Trigo, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.	38
Tabela 18: Variação % do Milho, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.....	39
Tabela 19: Variação % do CDB - Pré, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.	39
Tabela 20: Variação % Poupança, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.	39
Tabela 21: Variação % Selic, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.....	39
Tabela 22: Variação % Dólar Comercial, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009...	39
Tabela 23: Variação % Ouro, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.	39
Tabela 24: Variação % Ibovespa, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.....	40
Tabela 25: Variação percentual dos indicadores no período de 01/01/1995 à 31/12/2004.	40
Tabela 26: Variação percentual dos indicadores no período de 31/12/2004 a 31/12/2009.	41
Tabela 27: Variação percentual dos indicadores no período de 01/01/1995 a 31/12/2009.	42

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Variação percentual dos indicadores selecionados no período de 1995 à 2004.	43
Gráfico 2 Variação percentual dos indicadores selecionados no período de 2004 a 2009.	46
Gráfico 3: Variação percentual dos indicadores selecionados no período de 1995 a 2009.	48

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1 CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE INVESTIMENTO MICROECONÔMICO	10
1.1 Inflação.....	12
1.2 Taxa de Juros	13
1.3 Custo de Oportunidade	15
1.4 Risco	15
1.5 Rentabilidade	17
1.6 Liquidez.....	18
2 INDICADORES DE VARIAÇÕES DE PREÇOS E INVESTIMENTO	19
2.1 Imóveis.....	19
2.2 Indicadores de Inflação	20
2.2.1 IPC/FIPE – Índice de Preços ao Consumidor	21
2.2.2 IGPM – Índice Geral de Preços de Mercado.....	21
2.2.3 INPC- Índice Nacional de Preços ao Consumidor	22
2.2.4 IPCA- Índice de Preços as Consumidor Amplo.....	22
2.2.5 Cesta Básica Regional.....	23
2.2.6 CUB/RS	24
2.2.7 Taxa Referencial (TR).....	25
2.2.8 Salário mínimo nacional.....	25
2.3 Produtos Agrícolas Regionais	26
2.4 Opções de investimento financeiro	28
2.4.1 CDB	28
2.4.2 Poupança.....	28
2.4.3 Títulos Públicos.....	29
2.4.4 Dólar	30
2.4.5 Ouro.....	30
2.4.6 Ibovespa	31
3 VERIFICAÇÃO DO COMPORTAMENTO DOS INDICADORES	33
3.1 Demonstrativos de Cálculos.....	34
3.2 Análise dos resultados	42
CONSIDERAÇÕES FINAIS	50
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	52
ANEXOS	54

INTRODUÇÃO

Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) estima-se que a liberação de novos financiamentos imobiliários deve atingir a marca de R\$ 36,4 bilhões anuais em 2010. Devido a esta expansão no mercado imobiliário e, conseqüentemente, com a estabilidade econômica atual, o presente trabalho se propõe a estudar o comportamento do mercado imobiliário local do município de Ijuí, comparando-o com outros indicadores de variação de preços, no período de 31/12/2004 à 31/12/2009.

Dentre os objetivos específicos está a revisita ao debate teórico acerca do tema, ou seja, como a microeconomia trata a questão dos investimentos financeiros. Da mesma forma, se resgatam os conceitos dos indicadores pré-selecionados por PICCININI (2005), em trabalho semelhante para o período 1995-2004, fonte de inspiração e de atualização proposta neste trabalho.

Pode se observar que o mercado imobiliário de Ijuí, inclusive para os menos entendidos no assunto está em alta expansão, observando que as periferias da cidade estão cada vez mais distantes e, a olhos vistos, vários canteiros de obras se multiplicam no município. Aparentemente, o município deve estar acompanhando o crescimento nacional do mercado imobiliário, facilitado pela abundância de crédito oficial disponível. Contudo, outros fatores podem contribuir na valorização imobiliária local, como o fato do mesmo ser pólo regional da saúde, educação e agricultura, motivo que atrai um grande número de habitantes para Ijuí.

Na busca de elucidar tais questionamentos, se trabalhou com o estudo de caso do mercado imobiliário local, a partir do estudo de PICCININI (2005), que trouxe a atualização de 01/01/1995 para 31/12/2004 de um portfólio de imóveis urbanos (casas, apartamentos e terrenos), estes, escolhidos aleatoriamente, cujo

critério utilizado foi de possuir preço de oferta e localização. Agora, se buscou atualizar os valores dos imóveis selecionados de 01/01/1995 para a data de 31/12/2009.

Assim, se estruturou o presente trabalho em três capítulos. No primeiro, se resgata na literatura especializada a parte teórica da questão dos investimentos microeconômicos, em especial, risco, liquidez, rentabilidade, custo de oportunidade, inflação, moeda e outros ativos.

O segundo capítulo traz a definição conceitual dos indicadores de variação de preços selecionados, assim como, de um portfólio de investimentos. A estrutura proposta foi de estratificar sob forma de quatro blocos para entender melhor o funcionamento de cada um dos diferentes indicadores.

Já no terceiro capítulo se apresenta a verificação do comportamento dos indicadores, nos três períodos, Para além da apresentação em tabelas, foram elaborados gráficos sistematizadores, onde é possível comparar visualmente o comportamento de cada indicador nos períodos destacados.

Por fim, nas considerações finais, se propõe o fecho deste trabalho.

1 CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS SOBRE INVESTIMENTO MICROECONÔMICO

Este capítulo irá abordar uma revisão teórica de fundamentos microeconômicos específicos, que é utilizada como base na conferência do comportamento dos indicadores selecionados. Os indicadores permitem avaliar as variações de preços no tempo, em nosso caso, no período de 01 de janeiro de 1995 à 31 de dezembro de 2009, onde são feitos cortes para analisar os primeiros dez anos, os próximos cinco e os quinze anos como um todo.

Nesta averiguação, o investimento é discutido no sentido microeconômico, ou seja, como aplicação financeira, o que implica a análise do comportamento de um *portfólio*¹ específico, diferentemente da conotação macroeconômica de investimento, que considera como investimento os bens que aumentam a capacidade produtiva da economia. Ao escolher sua carteira de ativos, o investidor deve saber que, em tese, rendimento e risco variam de forma diretamente proporcional, ou seja, quanto maior for sua rentabilidade, maior será seu risco.

Segundo PICCININI(2005), existem dois tipos de investimentos financeiros: o de renda fixa e o de renda variável. Os de renda fixa são as aplicações em títulos pré-fixados, nos quais a remuneração é dada no instante da compra, enquanto que os pós-fixados (renda variável) possuem seus rendimentos de acordo com a taxa de juros vigente.

O investimento microeconômico significa empregar certa quantia em dinheiro com a finalidade de obter aumento de capital. Dito isto, a finalidade de um investidor é ganhar o rendimento desejado com vistas a aumentar seu patrimônio financeiro, a médio e longo prazo.

¹ *Portfólio* da idéia de uma carteira de ativos, ou seja, um conjunto de opções de investimento.

Contudo, o investidor ao aplicar certa quantia em dinheiro, em algo que julgue ser lucrativo, (vale lembrar que rentabilidade passada não garante a futura), vai obter um rendimento que se relaciona com a quantidade de dinheiro, cuja utilidade se transferiu, em forma de juro. Desta forma, quem investe transfere a capacidade que esta quantia tem de adquirir em bens e serviços. Isto significa que o investidor estará sacrificando seu próprio consumo, que é a maneira mais rápida de utilizar o dinheiro. Logo, este sacrifício equivale ao que chamamos de poupança, pois quem poupa no presente, tem expectativas de ganhos futuros.

Ao investir, sempre se busca a otimização de três aspectos básicos do investimento: retorno, prazo e proteção. Nesses termos, ao fazer a avaliação de tal investimento, é preciso estimar a rentabilidade, a liquidez e o grau de risco. Todavia, a rentabilidade sempre terá ligação com o grau de risco, e é por esse motivo que o investidor deverá definir qual é seu perfil como investidor; dessa forma, define qual o nível de risco que pretende correr para a obtenção de maior lucratividade.

No decorrer da vida econômica, o agente observa e analisa a forma como se encontram aplicados seus rendimentos acumulados. Os imóveis, neste caso, estudados são bens físicos possuídos pelo agente; os bens também podem se representados, por moeda ou títulos, que a qualquer momento, por seu grau de liquidez máxima, poderão ser transformados em riquezas físicas. Isto significa que as contas ativas de cada agente se resumem em: moeda, títulos e bens físicos. Estas formas de ativos têm dotação de valor, são duráveis e estocáveis, podem ser negociados no futuro, representando fontes de rendimentos.

Para Pindyck e Rubinfeld (2002, p. 164), um ativo...

(...) “ é algo capaz de produzir um fluxo de dinheiro para seu proprietário. Uma casa, um prédio de apartamentos, uma caderneta de poupança ou ações da General Motors, são ativos. Uma casa, por exemplo, produz um fluxo de serviços de manutenção para seu proprietário, mas, se ele não quiser utilizá-la como moradia, pode alugá-la, obtendo assim um fluxo de renda. De modo semelhante, os apartamentos de um prédio podem ser individualmente alugados, produzindo assim um fluxo de renda de alocação para o proprietário do prédio. Uma caderneta de poupança em um banco paga juros (diários, mensais ou trimestrais) que são reinvestidos na própria conta.”

Keynes, na obra *Teoria Geral*, examinou os graus em que cada um dos bens (moeda, títulos e bens físicos) são capazes de tornar efetivas as três possibilidades, como gerar rendimento, ser estocados e negociados.

As ações e os títulos de renda fixa são ativos que dão aos agentes econômicos certos rendimentos, através de juros ou dividendos. Todos os ativos, exceto a moeda, sofrem desgastes ou acarretam despesas de manutenção e estocagem no decorrer do tempo.

(...) “disto se deduz que a retribuição total de que se espera da propriedade de um ativo, durante certo período, pode ser medida pela diferença entre o benefício que ele proporciona e os custos incorridos em sua manutenção e estocagem.” (LOPES & ROSSETTI, 1998, p. 125).

O grau de liquidez dos ativos pode ser diferente o qual pode ser entendido como a capacidade do mesmo ser convertido em moeda. Partindo deste princípio, a moeda possui liquidez por excelência, envolve o mais baixo risco, além de ter o rendimento zero, dado que seu valor nominal não se altera com o tempo e seu custo de estocagem e manutenção são negligenciáveis. Já os títulos e bens físicos possuem, como já foi visto, possibilidade de gerar ou estar gerando rendimentos; seus custos de estocagem são diferente de zero, os quais são maiores nos bens físicos. O grau de liquidez destes são menores do que da moeda, podendo ainda existir alguns bens físicos ilíquidos, ou seja, não são capazes de serem transformados em moeda.

Os ativos podem ser divididos em três grupos. No primeiro, aparecem os ativos monetários; em seguida, encontram-se os títulos como forma de aplicação financeira e, por último, estão os bens físicos, entre eles os imóveis, o ouro e os produtos agrícolas, que possuem rendimento, porém incertos. O custo de manutenção e estocagem é superior aos títulos e a liquidez é menor que a dos títulos. Em cada um destes grupos sempre irá existir rendimentos, custos e a liquidez.

1.1 Inflação

“A inflação pode ser conceituada como um fenômeno macroeconômico, dinâmico e de natureza monetária, caracterizado por uma elevação generalizada, apreciável e persistente do nível geral de preços.” (LOPES e ROSSETTI, 1998, p. 308).

Ainda pode se dizer que a inflação é um processo pelo qual ocorre aumento generalizado nos preços dos bens e serviços, provocando perda do poder aquisitivo

da moeda. Isso faz com que o dinheiro valha cada vez menos, sendo necessária uma quantidade cada vez maior dele para adquirir os mesmos produtos.

Por tratar-se de um fenômeno macroeconômico que afeta o poder de compra dos produtos nacionais, a inflação faz com que as pessoas se desestimulem a aplicar seus recursos no mercado de capitais financeiros, e, por outro lado, acaba estimulando a aplicação de recursos na aquisição de bens de raiz, como imóveis e terras, que costumam valorizar-se acima da inflação.

A inflação pode ser conceituada como um aumento contínuo e generalizado no nível de preços. Ou seja, os movimentos inflacionários representam elevações em todos os bens produzidos pela economia e não meramente o aumento de um determinado preço. Outro aspecto fundamental refere-se ao fato de que o fenômeno inflacionário exige a elevação contínua dos preços durante um período de tempo, e não meramente uma elevação esporádica dos preços. (EQUIPE USP; Manual de Economia. Saraiva 2004).

Destacam-se como indicadores de inflação, dentre os vários existentes: o deflator implícito do PIB, Índice Geral de Preços (IGP), Índice de Preços por Atacado (IPA), Índice de Preços ao Consumidor (IPC), também denominado Índice do Custo de Vida (ICV). Tendo cada índice um grau de agregação diferente, por esse motivo, seus valores não coincidem. No próximo capítulo, alguns indicadores da economia nacional serão conceituados.

1.2 Taxa de Juros

A taxa de juros de maneira simplista pode ser definida como sendo o preço da moeda. Caso exista grande quantidade de moeda em circulação ocorre queda na taxa de juros, sendo o inverso também verdadeiro.

A taxa de juros é o preço pago para se tomar dinheiro emprestado por determinado período de tempo; é uma das variáveis mais acompanhadas pela economia, já que seu comportamento afeta as decisões de consumo, investimento, o fluxo de recursos externos, o valor da taxa de câmbio, e, conseqüentemente, a competitividade dos produtos de um país.

Existem duas correntes relacionadas à determinação da taxa de juros. A primeira considera a taxa de juros como prêmio pela “espera”, pela poupança, ou seja, pela renúncia ao consumo presente em favor do consumo futuro. A segunda concepção, que considera a possibilidade de se guardar a poupança na forma

monetária, uma vez que a moeda também é reserva de valor, defende que a taxa de juros pode ser vista como o prêmio pela renúncia à liquidez.

Existem três fatores determinantes na taxa de juros: risco, liquidez e prazo. O primeiro, de acordo com Gremaud, Vasconcellos e Toneto Júnior (2002) pode ser definido como a probabilidade de perda de recursos pelo aplicador em decorrência da incapacidade de pagamento do emitente do título. Ainda segundo os autores, a liquidez refere-se à facilidade de determinado ativo converte-se em poder de compra, e quanto ao prazo, considera-se que os indivíduos tenham preferência maior por títulos de menor prazo.

Existem dois tipos de taxas de juros, a taxa nominal e a taxa de juros real. A taxa de juros nominal é a taxa de juros em que a unidade referencial de seu tempo não coincide com a unidade de tempo dos períodos de capitalização. A taxa nominal é sempre fornecida em termos anuais, e os períodos de capitalização podem ser semestrais, trimestrais, mensais ou diários. São exemplos de taxas nominais:

- * 12% ao ano, capitalizados mensalmente;
- * 24% ao ano, capitalizados semestralmente;
- * 10% ao ano, capitalizados trimestralmente;
- * 18% ao ano, capitalizados diariamente.

Já a taxa real de juros nada mais é do que a apuração de ganho ou perda em relação a uma taxa de *inflação* ou de um *custo de oportunidade*. Na verdade, significa dizer que taxa real de juros é o verdadeiro ganho financeiro.

Contudo, quando há inflação, torna-se importante distinguir a taxa de juros nominal da taxa de juros real. Assim, enquanto a taxa de juros nominal mede o preço pago ao poupador por suas decisões de poupar, ou seja, de transferir o consumo presente para o consumo futuro, a taxa de juros real mede o retorno de uma aplicação em termos de quantidades de bens, isto é, já descontada a taxa de inflação. (VASCONCELLOS e GARCIA, 2004, p.150).

Se considerarmos que uma determinada aplicação financeira rendeu 10% em um determinado período de tempo e que no mesmo período ocorreu uma inflação de 8% é correto afirmar que o ganho real desta aplicação não foi os 10%, tendo em vista que o rendimento correspondente sofreu uma desvalorização de 8%, no mesmo período de tempo; desta forma, temos de encontrar qual o verdadeiro ganho em relação à inflação, ou seja, temos de encontrar a taxa real de juros.

1.3 Custo de Oportunidade

O custo de oportunidade corresponde àquilo que se deixa de ganhar na segunda melhor alternativa por se escolher a primeira. Para os economistas, o custo dos fatores de produção só pode ser mensurado através de seu verdadeiro custo, que é o custo de oportunidade.

“Os custos de oportunidade são os custos associados às oportunidades que serão deixadas de lado, caso a empresa não empregue seus recursos de maneira mais rentável. Por exemplo, considere uma empresa proprietária de um edifício e que, portanto, não paga aluguel pelo espaço ocupado por seus escritórios. Será que isto significaria que o custo do espaço ocupado pelos escritórios é zero pela empresa? Embora o contador pudesse tratar tal custo como sendo zero, um economista observaria que a empresa poderia ter recebido aluguel por tal espaço, caso o tivesse alugado a uma outra empresa. Esse aluguel não recebido corresponde aos custos de oportunidade de utilização do espaço dos escritórios, devendo ser incluído como parte dos custos econômicos das atividades da empresa.” (PINDYCK e RUBINFELD, 2002, p.202).

O custo de oportunidade dentro do raciocínio econômico está profundamente ligado com a transferência dos fatores de produção de uma atividade para outra. O mercado que deseja o bem ou serviço no qual estarão aqueles fatores, legitima seu preço e, com isso, aprova a mencionada transferência.

1.4 Risco

O conceito de risco, conforme a ANBID – Associação Nacional dos Bancos de Investimento (2010) é: “ Risco é a possibilidade das coisas não saírem como se planejou. Vai sempre existir, por melhor que tenha sido o planejamento, porque é derivado do fato do futuro ser incerto.

De acordo com SANDRONI, risco é algo que é conhecido, antes mesmo do fato ocorrer, ou seja, antes de se tomar qualquer iniciativa, já que é possível traçar situações que poderão ocorrer bem como o efeito que isso trará caso alguma das situações possíveis de acontecerem se confirmem; ou seja, é o fenômeno conhecido como causa/efeito. Portanto, sempre que formos tomar qualquer tipo de decisão, sempre é importante estudarmos e conhecermos todos os riscos inerentes as nossas tomadas de decisões, caso envolvido, sendo que, para cada uma das

situações possíveis é aconselhável que já tenhamos uma alternativa para resolver determinada situação, sempre no intuito de reduzir os riscos.

“Risco: Situação em que, partindo-se de determinado conjunto de ações, vários resultados são possíveis e as probabilidades de cada um acontecer são conhecidas.”(SANDRONI, 2004, p.532).

Segundo Assaf Neto (2001), o risco revela a possibilidade de perdas futuras, possuindo a capacidade de mensurar a incerteza de uma decisão mediante o conhecimento das probabilidades ligadas aos resultados. O risco sempre será representado pelo nível de incerteza, associado a um evento.

O risco é a probabilidade de alguma coisa inesperada e negativa ocorrer em algum momento, causando algum dano; este serve para que se possa calcular a “ganância” ou “desejo” das pessoas por algo que estão dispostas a sacrificar. Desta forma, pode-se examinar se tal expectativa realmente qualifica aquele risco que o investidor estará se dispondo a tolerar por algo.

As duas principais variáveis relacionadas a investimentos são: risco e retorno. O retorno de um investimento se dá no futuro, por isso, é incerto. Em função desta incerteza, quanto ao retorno futuro de um investimento, se manifestou (Bernstein, Damodaran).

Sá (1999, p. 28) entende que “ tanto risco, quanto incerteza, estão associados a um conhecimento imperfeito, existindo, entretanto, uma diferença conceitual entre ambos”. Para este autor, pode se falar de risco quando, para uma determinada decisão (por exemplo um investimento), se conhece a distribuição de probabilidades dos seus possíveis efeitos (retornos no caso do investimento). Do ponto de vista da probabilidade, o retorno esperado de um investimento ou carteira de investimento equivaleria à média da distribuição; e o risco, a um índice de variação, como o desvio padrão ou a variância. Se a distribuição das probabilidades não é conhecida, então não se falaria de risco, mas, sim, de incertezas.

Bodie e Merton (2002), também distinguem incerteza de risco, porém, de um outro modo. Para esses autores, “o risco é a incerteza que ‘importa’ porque afeta o bem-estar das pessoas” (IBID. p. 258). Para ilustrar a ideia, ambos utilizam, como exemplo, uma festa que está sendo planejada e para a qual podem comparecer de oito a doze pessoas. Se a inexistência de uma previsão exata não alterar as providências para a festa, então há incerteza, mas não risco. Agora, caso o número

de pessoas afeta os preparativos, então sim, deve-se falar de risco (por exemplo, de faltar ou sobrar comida).

Assim, para cada investidor, teremos igualmente tipos diferentes de risco; estes riscos podem se maximizar ou minimizar dependendo do perfil do investidor e do investimento analisado e escolhido. Entre os tipos de risco se destacam o operacional, o de crédito e o legal.

O risco operacional está relacionado a possíveis perdas do resultado de sistemas e/ou controles inadequados, falhas de gerenciamento e erros humanos. Já o risco de crédito está relacionado a possíveis perdas quando um dos contratantes não honrar seus compromissos. As perdas aqui estão relacionadas aos recursos que não mais serão recebidos. Finalmente, o risco legal está relacionado a possíveis perdas quando um contrato não pode ser legalmente amparado. Podem-se incluir aqui riscos de perdas por documentação insuficiente, insolvência, ilegalidade, falta de representatividade e/ou autoridade *por parte de um negociador, etc.*

1.5 Rentabilidade

Rentabilidade é o retorno esperado de um investimento, descontando custos, tarifas e inflação. É uma medida de avaliação do desempenho de um investimento.

Grau de rendimento proporcionado por determinado investimento. Pode ser expressa pela porcentagem de lucro em relação ao investimento total. Na maior parte dos casos, a rentabilidade é inversamente proporcional à segurança do investimento e à liquidez. (SANDRONI, 2004, p.525).

Indica o percentual de remuneração obtida de acordo com o volume de capital próprio investido em determinada empresa ou ativo financeiro; sendo assim, ela indica quanto as empresas ou as famílias obterão de ganho para cada unidade monetária de capital próprio colocado no investimento. As aplicações financeiras realizadas pelas famílias traduzem o percentual que o poupador recebe sob forma de rendimentos sobre o total de seu capital financeiro aplicado, ou seja, é uma compensação sob forma de rendimentos, pelo poupador, para abrir mão de sua liquidez. Este percentual é proporcional igual ao risco, ou seja, quanto maior o risco, maior será a rentabilidade, e, quanto menor for o risco, menor será a taxa de rentabilidade.

1.6 Liquidez

Além de risco e retorno, outra variável que deve ser considerada no momento de se formar uma carteira de investimentos é a liquidez, chamada por BODIE (2000) de variável de 'limitações do investidor'.

Liquidez é “a relação entre a dimensão de prazo (quanto tempo demorará a ser vendido) e a dimensão de preço (o desconto do preço justo de mercado) de um ativo de investimento.” (BODIE, 2000 P. 136).

A liquidez é disponibilidade em moeda corrente, meios de pagamento, ou posse de títulos, ou valores conversíveis rapidamente em dinheiro(SANDRONI, 2004, p.350).

Também se pode indicar a liquidez como um conceito econômico que considera a facilidade com que um ativo pode ser convertido no meio de troca da economia, ou seja, é a facilidade com que ele pode ser convertido em dinheiro. O grau de agilidade de conversão de um investimento sem perda significativa de seu valor mede sua liquidez.

...será essencial que os fundos se mantenham em uma forma que sejam facilmente vendáveis a qualquer momento, e isto, não significa somente que devem conservar-se em valores facilmente negociáveis, mas também, que devem conservar-se em uma forma tal que o valor da carteira não tenda a variar muito com o tempo. O valor deve ser muito semelhante, qualquer que seja a data da venda. Um ativo particular que tenha esta propriedade é seguramente o que se entende na prática por um ativo líquido. (HICKS, 1989 p.243).

Em outras palavras é a capacidade de transformar um ativo (bens ou investimentos), em dinheiro. Quanto mais rápida for essa conversão, mais líquido esse bem será.

2 INDICADORES DE VARIAÇÕES DE PREÇOS E INVESTIMENTO

O objetivo deste capítulo é de conceituar teoricamente um leque de indicadores de variação de preços e de investimento que serão utilizados no terceiro capítulo, no comparativo entre mercado imobiliário e as demais oportunidades de aplicação financeira. Deste modo, seguindo a metodologia proposta, o capítulo foi dividido em quatro grandes blocos. No primeiro se encontram os imóveis urbanos de Ijuí/RS; no segundo, se trabalha com os indicadores de inflação: IPC-FIPE, IGP-M, INPC, IPCA, cesta básica, CUB/RS, salário mínimo nacional, TR e Taxa de juros; o terceiro, trata dos produtos agrícolas regionais, soja, trigo e milho. Por fim, o quarto bloco compreende as opções de aplicação financeira, que são elas: CDB - pré, poupança, títulos públicos, dólar, ouro e a Ibovespa.

2.1 Imóveis

O investimento imobiliário caracteriza-se pela aquisição de bens imóveis, como terrenos e habitações. Para a microeconomia, comprar um bem físico, como um imóvel, por exemplo, é um investimento, pois este pode trazer remuneração através de aluguel que se dará através da valorização no tempo.

Por serem seguros e estáveis, os imóveis são chamados de bens de raiz. Porém, um fator que é um investimento com baixa liquidez, logo, por este motivo, fica menos atraente. Assim, como em outros investimentos, precisa-se analisar para reduzir os riscos. Na aquisição de um imóvel também se faz necessária esta análise; logo, deve-se observar a localização do imóvel, segurança, acessibilidade e a boa infra-estrutura de serviços do bairro. Outro ponto que deve ser analisado, visando uma lucratividade futura é a compra de imóveis localizados em áreas que estão em

ascensão no município.

Além do que vimos acima, o proprietário que alugar seu imóvel terá que declarar seus ganhos à receita federal, através do imposto de renda, variando conforme características de cada imóvel, tais como: dimensões, localização, benfeitorias, prazo de locação, etc. Quanto à tributação, dependerá da renda do proprietário do valor do aluguel o imposto pago, variando entre 7,5% e 27,5% dos ganhos. E, se o imóvel for alugado através da corretora, é preciso pagar uma taxa mensal em torno de 10% sobre o valor do aluguel.

Ao adquirir um imóvel o investidor deverá ter ciência dos custos de manutenção, o qual terá que arcar, dentre estes, o IPTU, e, para os apartamentos, o custo de condomínio. O IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano é cobrado pela prefeitura uma vez por ano. Seu valor varia de acordo com a localização e o tamanho do imóvel. Nos imóveis alugados, o IPTU deverá ser pago pelo inquilino. O condomínio é uma taxa cobrada mensalmente de todos os moradores de um edifício residencial e de empresas que ocupam prédios comerciais para cobrir despesas como salários dos funcionários, materiais de limpeza, manutenção, etc.

Dentro da metodologia, optou-se em trabalhar com categorias de imóveis e, dentre elas, casas, apartamentos e terrenos, situados na área urbana do município de Ijuí-RS.

Por fim, com o setor aquecido, a compra de imóveis residenciais para investimento aparece como uma opção segura e atrativa para quem teme as incertezas do mercado financeiro e planeja lucrar no médio e longo prazo.

2.2 Indicadores de Inflação

Por ser de grande complexidade e abrangência os fenômenos econômicos, a construção e utilização de indicadores de inflação apresentam dificuldades operacionais. Sua exatidão depende do número maior ou menor de fatores e de produtos utilizados para fazer o cálculo dos índices, tomando como base a importância relativa na economia. Um indicador para ser perfeito deve registrar os movimentos dos preços e de todos os fatores e produtos transacionados na economia, ponderando conforme sua participação na geração de renda e de produto nacional. De acordo com este princípio, não existem indicadores perfeitos, mas sim indicadores construídos a partir de quadros amostrais, que muitas vezes acabam

confundindo os agentes econômicos na sua percepção de comportamento da inflação.

2.2.1 IPC/FIPE – Índice de Preços ao Consumidor

O IPC-FIPE é o Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (USP). Resulta da média de índices relativos a preços de diferentes bens e serviços, ponderados segundo a participação nas despesas de consumo de uma unidade familiar. Geralmente, é construído com base nos orçamentos familiares das classes de renda baixa e média.

“O IPC mensal corresponde ao resultado apurado para a 4ª quadrissemana do mês calendário de referência”. (Carmo, 2004).

O IPC/FIPE mede a variação de preços para o consumidor na cidade de São Paulo com base nos gastos de quem ganha de um a vinte salários mínimos. É também parâmetro dos efeitos da inflação no orçamento familiar de diferentes situações sócio-econômicas.

2.2.2 IGPM – Índice Geral de Preços de Mercado

IGP-M é um índice calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas - FGV e é divulgado no final de cada mês de referência.

O IGP-M quando foi concebido teve como princípio ser um indicador para balizar as correções de alguns títulos emitidos pelo Tesouro Nacional e Depósitos Bancários com rendas pós-fixadas acima de um ano. Posteriormente, passou a ser o índice utilizado para a correção de contratos de aluguel e como indexador de algumas tarifas como energia elétrica.

O IGP-M/FGV analisa as mesmas variações de preços consideradas no IGP-DI/FGV, ou seja, o Índice de Preços por Atacado (IPA), que tem peso de 60% do índice, o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), que tem peso de 30% e o Índice Nacional de Custo de Construção (INCC), representando 10% do IGP-M. As variações de preços consideradas pelo IGP-M/FGV referem ao período do dia vinte e um do mês anterior ao dia vinte do mês de referência. A cada dez dias a FGV divulga as variações prévias que comporão o índice referente ao período completo analisado.

2.2.3 INPC- Índice Nacional de Preços ao Consumidor

O INPC foi criado inicialmente com o objetivo de orientar os reajustes de salários dos trabalhadores.

A população-objetivo do INPC abrange as famílias com rendimentos mensais compreendidos entre 1 (um) e 6 (seis) salários-mínimos, cujo chefe é assalariado em sua ocupação principal e residente nas áreas urbanas das regiões qualquer que seja a fonte de rendimentos, e residentes nas áreas urbanas das regiões.

Sua abrangência geográfica se dá nas regiões metropolitanas de Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba, Porto Alegre, Brasília e município de Goiânia.

Calculado pelo IBGE entre os dias 1º e 30 de cada mês, compõe-se do cruzamento de dois parâmetros, a pesquisa de preços nas onze regiões de maior produção econômica, cruzada com a pesquisa de orçamento familiar (POF), que abrange famílias com renda de um a oito salários mínimos.

A ponderação das despesas das pessoas, para verificar a variação dos custos foi definida do seguinte modo:

Tabela 1: Composição dos gastos no cálculo do INPC-IBGE

Tipo de Gasto	Peso % do Gasto
Alimentação	33,10
Despesas pessoais	13,36
Vestuário	13,16
Habitação	12,53
Transportes e comunicação	11,44
Artigos de residência	8,85
Saúde e cuidados pessoais	7,56
Total	100,00

Fonte:WWW.ipeadata.gov.br, acessado em 21/05/2010

2.2.4 IPCA- Índice de Preços as Consumidor Amplo

Segundo o Banco Central do Brasil – Bacen “O IPCA é o índice oficial do Governo Federal para medição das metas inflacionárias, contratadas com o FMI a partir de julho/99”.

A população-objetivo do IPCA abrange as famílias com rendimentos mensais compreendidos entre 1 (um) e 40 (quarenta) salários-mínimos, qualquer que seja a fonte de rendimentos e residentes nas áreas urbanas das regiões.

Sua abrangência geográfica se dá nas regiões metropolitanas de Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba e Porto Alegre, Brasília e município de Goiânia.

A ponderação das despesas das pessoas para se verificar a variação dos custos foi definida do seguinte modo.

Tabela 2: Composição dos gastos no cálculo do IPCA-IBGE

Tipo de Gasto	Peso % do Gasto
Alimentação	25,21
Transportes e comunicação	18,77
Despesas pessoais	15,68
Vestuário	12,49
Habitação	10,91
Saúde e cuidados pessoais	8,85
Artigos de residência	8,09
Total	100,00

Fonte: WWW.ipeadata.gov.br, acessado em 21/05/2010

IPCA/IBGE mede a variação dos custos dos gastos conforme acima descrito no período do primeiro ao último dia de cada mês de referência e no período compreendido entre o dia oito e doze do mês seguinte, o IBGE divulga as variações.

2.2.5 Cesta Básica Regional

Cesta Básica é o nome dado a um conjunto formado por produtos utilizados por uma família durante um mês, variando conforme o nível de desenvolvimento regional. Este conjunto, em geral, possui gêneros alimentícios, produtos de higiene pessoal e limpeza. Não existe um consenso sobre quais produtos formam a cesta básica sendo que a lista de produtos inclusos pode variar de acordo com a finalidade para a qual é definida, ou de acordo com o distribuidor que a compõe.

A Cesta básica de Ijuí é elaborada pelo Departamento de Economia e Contabilidade da Universidade Regional do Estado do Rio Grande do Sul – UNIJUÍ.

Esta cesta Básica é composta de quarenta e nove produtos, divididos em: leite e derivados, carne e derivados, grãos e farináceos, açúcares e gorduras, hortigranjeiros, condimentos, material de higiene, material de limpeza e artigos de uso em geral. A coleta de dados é feita pelo Grupo PET-Economia, no início de cada mês, nos seis maiores supermercados do município de Ijuí. Os mesmos procedimentos também são usados nos municípios de Santa Rosa, Panambi, Três Passos, Santo Augusto e Tenente Portela, os quais possuem sede da UNIJUÍ.

Apesar da Cesta básica – Unijuí, enfrentar um problema quanto a ter que manter como referência uma pesquisa de orçamento familiar da década de 1980, realizada em Porto Alegre, ou seja, distante da realidade do interior do estado, sua credibilidade da Cesta Básica – Unijuí, pode ser confirmada através de inúmeras solicitações dos meios de comunicação e conseqüentemente com sua divulgação nos mesmos.

2.2.6 CUB/RS

De acordo com o item 3.9 da Norma Brasileira ABNT NBR 12.721:2006, o conceito de Custo Unitário Básico é o seguinte:

"Custo por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado de acordo com a metodologia estabelecida em 8.3, pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, em atendimento ao disposto no artigo 54, da Lei nº 4.591/64, e que serve de base para avaliação de parte dos custos de construção das edificações."

O CUB/m² representa o custo parcial da obra, isto é, não leva em conta os demais custos adicionais.

O objetivo básico do CUB/m² é disciplinar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos dos imóveis. Em função da credibilidade do referido indicador, alcançada ao longo dos seus mais de 40 anos de existência, a evolução relativa do CUB/m² também tem sido utilizada como indicador macroeconômico dos custos do setor da construção civil. Publicada mensalmente, a evolução do CUB/m² demonstra a evolução dos custos das edificações de uma forma geral.

O valor do CUB é diferente de estado para estado, sendo que no estado do Rio Grande do Sul o CUB é denominado de CUB-RS e o valor do CUB no Rio

Grande do Sul é calculado e divulgado mensalmente pelo *SINDUSCON-RS*² e a sua divulgação se dá até o dia cinco de cada mês.

2.2.7 Taxa Referencial (TR)

A taxa referencial TR tem sua história conforme a legislação sob Lei nº. 8.177/91, de 01.03.1991; Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – n. 2.437, de 30.10.1997, que sucedeu a Resolução n. 2.097, de 22.07.1994 e n. 2.604, de 23.04.1999 – circular do Banco Central do Brasil n. 3.056, de 20.08.2001. A Lei n. 8.660/93, de 28 de maio de 1993, estabeleceu os novos critérios para a fixação da TR – Taxa Referencial e extinguiu a TRD – Taxa Referencia Diária, em 01 de maio de 1993. Com a adoção desta Lei, o art. 11 da Lei n. 8.177/91, de 01 de março de 1991, passou a ter a seguinte redação, que deve ser observada a partir daquela data: “É admitida a utilização da Taxa Referencial - TR como base de remuneração de contratos somente quando tenham prazo ou período de repactuação igual ou superior a três meses”. A TR foi criada no Plano Collor II para ser o principal índice brasileiro – uma taxa básica referencial dos juros a serem praticados no mês vigente e que não refletissem a inflação do mês anterior. Apesar de definida pelo governo federal como indexadora dos contratos com prazo superior a 90 (noventa) dias, a TR também corrige os saldos mensais da caderneta de poupança.

O cálculo da TR é feito pelo Banco Central, constituída pelas trinta (30) maiores instituições financeiras do país, assim consideradas em função do volume de captação de Certificado e Recibo de Depósito Bancário (CDB/RDB), dentre os bancos múltiplos com carteira comercial ou de investimento, bancos comerciais e de investimentos e caixas econômicas.

2.2.8 Salário mínimo nacional

O salário mínimo surgiu no Brasil em meados da década de 30. A Lei nº. 185, de janeiro de 1936 e o Decreto-Lei nº. 399, de abril de 1938, regulamentaram a instituição do salário mínimo e o Decreto-Lei nº. 2162 de 1º de maio de 1940, fixou os valores do salário mínimo, que passaram a vigorar a partir do mesmo ano.

² Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul

Conforme a constituição Brasileira, o salário mínimo foi constituído para garantir o direito a uma existência merecida, porém, isto é contraditório pois atualmente é quase impossível uma família viver com um salário mínimo. Apesar das correções no salário mínimo nacional obedecerem a critérios políticos, a escolha por integrá-lo como um dos indicadores selecionados se deu por sua influência no poder aquisitivo de uma parcela significativa da população.

O salário mínimo constitui um importante referencial para o cálculo do montante correspondente a outras formas de remuneração aos trabalhadores e para o aumento salarial daqueles que possuem remunerações superiores, sendo reajustado conforme decisões políticas do país. Influencia decisivamente no rendimento das famílias e nos preços dos bens e serviços, contribuindo para o desenvolvimento social e econômico da nação.

2.3 Produtos Agrícolas Regionais

Será abordado neste item um breve histórico da produção agrícola; em seguida, dar-se-á uma pequena ênfase geral aos três principais produtos agrícolas cultivados na Região Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, os quais são a soja, o trigo e o milho.

A economia agrícola no Brasil por volta dos anos sessenta era voltada mais para a produção de café e açúcar, sendo voltada para a produção de alimentos, priorizando a subsistência, não havendo latifúndios em produção de grãos e não havendo excedentes necessários para desencadear o agronegócio. Com o passar do tempo ocorreram transformações no agronegócio, advindo do grande crescimento na produção de grãos, principalmente da soja, impulsionando assim a economia brasileira. Com esse crescimento, surge um imenso parque industrial para extração de óleo e farelo de soja e outros grãos, desencadeando, com isso, uma completa estrutura de produção de suínos, aves e leite. Conseqüentemente, surge a industrialização dos produtos decorrente desta estrutura de produção.

Com a grande expansão da área plantada e o crescimento da produção, a década de noventa trouxe consigo a necessidade do uso de novas tecnologias para superar a competitividade dos outros países. Para tanto, em 1995, para alavancar essa economia criou-se a política agrícola, na qual se utilizaram instrumentos econômicos, tais como crédito rural e programas de suporte à comercialização de

grãos. Estes instrumentos fizeram com que a produção brasileira de grãos aumentasse em torno de 32% no período de 1995 a 2001. Entretanto, a área plantada teve um crescimento de apenas 2,9%, ou seja, o que aumentou foi a produtividade da lavoura e não sua extensão, mostrando através destes dados que os investimentos em tecnologia, principalmente no agronegócio, são de grande valia para a economia como um todo.

No Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, a soja, o trigo e o milho são as principais culturas produzidas há vários anos, tornando o setor primário um dos setores de maior participação no PIB (Produto Interno Bruto), principalmente no RS.

O precursor do cultivo da soja no Brasil foi o Rio Grande Sul, mais precisamente a região de Santa Rosa. A soja foi introduzida no Brasil no século XX por imigrantes japoneses que a cultivavam em pequenas quantidades. Originária da Machuria, a soja adaptou-se perfeitamente às condições solo-climáticas brasileiras, passando a ser cultivada em larga escala, em diversas regiões do país.

A exportação de todo o complexo de soja é livre e dela participam os exportadores, indústrias e cooperativas de produtores.

O trigo é um grão produzido no inverno, principalmente na região sul do país. Seu cultivo tem como objetivo a rotação de cultura e a cobertura do solo para o plantio das próximas culturas, soja, milho e feijão.

A produção de milho compete com a do trigo em termos de grão mais produzido no mundo. O consumo de milho deve-se ao crescimento da demanda mundial, principalmente nos países asiáticos por causa do aumento do consumo de proteínas encontradas nas carnes de frango e suínos, grandes consumidores de milho na sua produção.

Por possuir importante indústria de aves e suínos, o Brasil mesmo sendo um grande produtor de milho torna-se um maiores consumidores do mundo, impedindo a participação do milho na exportação mundial. É por este motivo que o Brasil passou a ser importador de milho, principalmente dos Estados Unidos e Argentina.

Por fim, baseado nas informações acima se percebe a importância que a soja, o milho e o trigo possuem para a agricultura regional, bem como para a economia do Estado e do país.

2.4 Opções de investimento financeiro

Como já foi dito anteriormente, os investidores, para alocarem seus recursos, analisam risco, rentabilidade e liquidez, com isto, as aplicações financeiras tornam-se opções de investimentos atrativos por investidores conservadores, pois nelas encontram menos riscos e maior liquidez.

2.4.1 CDB

Segundo ANBID – CDB são certificados de depósito bancário emitido pelos bancos. É uma modalidade de investimento que rende uma taxa de juro prefixada ou pós-fixada, dependendo da forma como foi negociado. Quem compra CDB empresta dinheiro a um banco, em troca de um rendimento negociado, num prazo mínimo de 30 dias.

Registrado na CETIP desde março de 1986, o CDB é um título de renda fixa com prazo predeterminado, cuja rentabilidade é definida no ato da negociação, podendo ser prefixada ou pós-fixada. É um título transferível e negociável que se destina às aplicações de pessoas físicas e jurídicas com conta corrente no banco. Pode ser emitido por bancos comerciais, múltiplos, de desenvolvimento e de investimento.

Uma vantagem quanto à aplicação em CDB é que o mesmo não possui taxa de administração, o imposto de renda é cobrado no resgate, além de contar com o Fundo Garantido de Crédito, o qual protege o investidor em caso de inadimplência da instituição financeira, garantindo até R\$60.000,00 por CPF ou CNPJ.

2.4.2 Poupança

Uma das aplicações financeiras mais seguras e conservadoras é a poupança, por possuir liquidez absoluta, sua rentabilidade não é muito atrativa. A remuneração da poupança se dá através da TR, da data do aniversário mais 0,5% de rendimento mensal, sendo que a poupança recebe uma remuneração mensal, o que quer dizer que se o aplicador retirar o seu capital investido antes da data de aniversário, ele acabara perdendo todo o rendimento dos dias em que o seu capital ficou aplicado. A base de tributação sobre os rendimentos da poupança são isentas, portanto, o

poupador não se incidirá de tributação alguma, sendo que a mesma possui a garantia do FGC, para aplicações no valor de até R\$ 60.000,00 por instituição financeira.

Trata-se da modalidade mais simples e tradicional de aplicação financeira existente no Brasil, portanto, é a modalidade de aplicação mais utilizada por pequenos poupadores, bem como pelas pessoas menos esclarecidas sobre o mercado financeiro. É uma das poucas modalidades que aceitam qualquer valor inicial de aplicação, sendo que as suas regras são preestabelecidas pelo Banco Central do Brasil, as quais, podem ser alteradas dependendo das variáveis econômicas atuais.

2.4.3 Títulos Públicos

Os títulos públicos são uma opção de investimento para a sociedade e representam a dívida mobiliária da União. São emitidas com o objetivo de prover os recursos necessários à cobertura dos déficits orçamentários ou a realização de operações de crédito por antecipação de receitas para atendimento a determinações legais.

Os títulos públicos são resgatados em data predeterminada por um valor específico, atualizado ou não por indicadores de mercado, como, por exemplo, índices de preços. A venda de títulos públicos no Brasil pode ser realizada por meio de três modalidades, que são: oferta pública com a realização de leilão, oferta pública sem a realização de leilão (Tesouro Direto) e emissões diretas para atender a necessidades específicas determinadas em lei. Ou seja, são títulos de renda fixa pré ou pós-fixados emitidos pelos governos federal, estadual e municipal, com o objetivo de captar recursos para complementação orçamentária e, no caso do governo federal, também para a condução da política monetária. O Banco Central e o Tesouro Nacional são os órgãos que emitem os títulos públicos federais. O Banco Central já há algum tempo não vem emitindo títulos, deixando a cargo do Tesouro Nacional esta missão. A cada título lançado há a definição de seu prazo e da correção que será adotada. Dentre os títulos lançados pelo Tesouro, os mais comuns são as Notas do Tesouro Nacional (NTN), as Letras do Tesouro Nacional (LTN) e as Letras Financeiras do Tesouro (LFT). Sua rentabilidade está indexada à Taxa Selic, divulgada pelo Banco Central.

O Sistema que efetua a custódia e o registro de operações realizadas pelas instituições com títulos públicos federais emitidos pelo Tesouro Nacional é o Selic – Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - este é um sistema eletrônico de teleprocessamento, administrado pelo Banco Central do Brasil e operado em parceria com a ANDIMA, por força de Convênio de Cooperação Operacional firmado entre as duas entidades. No que toca especificamente às negociações, o Selic acata comandos de compras e vendas à vista ou a termo, definitivas ou compromissadas, adotando os procedimentos necessários às movimentações financeiras e de custódia envolvidas na liquidação dessas operações.

2.4.4 Dólar

A aplicação financeira em moeda estrangeira é simplesmente a troca da moeda nacional por qualquer outra moeda estrangeira e, no caso das pessoas comuns, esta aplicação se dá basicamente pela troca da moeda nacional (REAL) por uma moeda estrangeira, principalmente por Dólares Americanos. Esta troca se dá quase em sua totalidade através do mercado paralelo, também chamado de câmbio negro, pois em nosso país não existe leis que regulamentam a conversão da moeda nacional por qualquer outra moeda que seja para fins de aplicação financeira; a rentabilidade deste investimento depende única e exclusivamente da variação da taxa de câmbio, portanto, um mercado de alto risco, para os investidores, sendo que geralmente estas aplicações se dão através do mercado paralelo, elas estão isentas de tributação, tendo em vista se tratarem de transações não registradas pelas autoridades monetárias nacionais.

Aplicação em Moeda Estrangeira é outra aplicação que podemos considerar como de risco, pois os rendimentos auferidos, as moedas estrangeiras dependem de inúmeras variáveis, tais como políticas econômicas dos países, demanda mundial por moeda, política cambial dos países, entre outros.

2.4.5 Ouro

O Ouro, por muitos anos foi usado como instrumentos monetários, também foi amplamente utilizado como forma de acumulação e também como reserva no caso

de restrições impostas principalmente pelas guerras, e por se tratar de um metal raro conseguia manter seu valor durante o passar dos anos.

Na economia contemporânea este metal foi perdendo a sua força de um ativo financeiro, devido a oscilação do seu preço, preço este, que é formado no mercado internacional, e devido a variação das taxas de câmbio, o metal acaba tendo seu preço afetado por esta oscilação cambial, portanto, aplicar hoje, em ouro, passou a ser uma aplicação considerada de risco.

O ouro é considerado um ativo real e que apesar de apresentar um determinado risco é internacionalmente aceito, pois a maioria dos países possuem mecanismos para negociá-lo. Além disso, é utilizado como reserva de valor. Com o desenvolvimento tecnológico e as mais modernas formas de transacionar dinheiro, contribuindo, para isto, a atual abundância de ouro, ele deixou de ser uma das únicas fontes de riqueza e passou a complementar o patrimônio dos indivíduos. (FINANCENTER, 2010).

Assim como o mercado acionário e o mercado cambial, uma das principais vantagens do ouro é por se tratar de um ativo real, de alta liquidez e aceito internacionalmente, sendo que as aplicações em ouro cada vez são menores, isso devido a modernização das formas de aplicações com o advento da internet e também pelo aumento do portfólio de investimento. Assim sendo, o ouro passou de principal ativo financeiro das famílias para um bem patrimonial destas famílias.

2.4.6 Ibovespa

O Índice Bovespa é um dos mais importantes indicadores do desempenho médio das cotações do mercado de ações brasileiro na medida em que o índice procura representar o comportamento dos principais papéis listados e negociados na BOVESPA. Além disso, vale destacar, que a credibilidade do IBOVESPA advém do fato do índice possuir uma longa história de integridade de sua série histórica, sem sofrer nenhum tipo de modificação metodológica, desde a sua implementação, em 1968.

Na prática, o IBOVESPA é o valor atual em moeda corrente de uma carteira teórica de ações, constituída em 02 de janeiro de 1968, a partir da aplicação hipotética de 100 unidades monetárias da época. A metodologia do índice assume o pressuposto que nenhum investimento adicional foi efetuado considerando-se somente os ajustes efetuados em decorrência da distribuição de proventos pelas

empresas emissoras – dividendos, bonificações, juros de capital próprio, etc. Assim, o índice reflete as variações de preços das ações e o impacto da distribuição dos proventos, se traduzindo num medidor que reflete o retorno total da carteira de ações que ele representa. Em outras palavras, o Índice Bovespa reflete o comportamento médio das principais ações negociadas no mercado à vista nos pregões da BOVESPA, servindo como um dos indicadores médio do comportamento do mercado acionário.

Em termos de representatividade, o IBOVESPA busca apresentar uma configuração que espelhe com a máxima fidelidade o real comportamento das ações negociadas no mercado à vista. Assim, as ações componentes da carteira teórica do IBOVESPA são responsáveis por mais de 80% do número de negócios e do volume financeiro no mercado à vista da BOVESPA. Além disso, as empresas emissoras das ações integrantes da carteira teórica representam, em média, cerca de 70% do somatório da capitalização de todas as empresas listadas na BOVESPA.

3 VERIFICAÇÃO DO COMPORTAMENTO DOS INDICADORES

Este capítulo dedica-se a verificar o comportamento de indicadores secundários levantados a partir de pesquisas eletrônicas em fontes oficiais, e de imóveis coletados em jornais, todos no período 1995-2009.

A centralidade do trabalho recai o caso de imóveis em Ijuí/RS, levantados por PICCININI(2005), em jornais de janeiro de 1995. O autor partiu de uma amostra aleatória composta por dezoito imóveis urbanos de diferentes bairros, estes divididos em cinco casas, sete apartamentos e seis terrenos. Buscou-se a atualização das cotações dos imóveis a preço de mercado em 31 de dezembro de 2009, fornecidas pelo Presidente da Associação de Empresas Imobiliárias e Corretores de Imóveis de Ijuí, conforme laudo de avaliação em anexo.

O comportamento dos preços dos imóveis foi comparado com diversos outros indicadores, sendo que os dados levantados foram organizados em tabelas, usando como ferramenta de organização e de cálculos a planilha eletrônica Excel, na qual foram lançados os dados anuais de variação de cada um dos indicadores propostos pelo estudo.

Os indicadores escolhidos para integrar o comparativo do comportamento dos índices de variação percentual de preços, no período de 31/12/2004 à 31/12/2009, foram divididos em blocos: imóveis, apartamentos, casas e terrenos, indicadores de inflação (IPC-FIPE, IGP-M, INPC, IPCA, TR, CUB/RS), cesta básica e salário mínimo nacional, além de produtos agrícolas regionais (soja, trigo e milho) e opções de aplicações financeira, CDB – pré, poupança, títulos públicos, dólar, ouro e a Ibovespa.

No presente trabalho, não foram considerados os custos de manutenção, por exemplo, tributos, em especial o imposto de renda, e, no caso dos imóveis, IPTU e aluguel. Trabalhou-se assim, com o rendimento bruto de cada indicador.

3.1 Demonstrativos de Cálculos

Seguindo a metodologia epigrafada, agruparam-se os demonstrativos de cálculos por grupos: imóveis, indicadores de inflação, produtos agrícolas regionais e opções de investimento financeiro.

No primeiro grupo, apresenta-se a tabela 3, com a relação de imóveis urbanos em Ijuí, no período de 01 de janeiro de 1995 e suas atualizações em 31 de dezembro de 2004 e 31 de dezembro de 2009.

Foram considerados então quatro portfólios de imóveis: casas, apartamentos, terrenos e total de imóveis. As evoluções dos preços foram avaliadas a partir do somatório de cada portfólio, apresentando como resultado a evolução do conjunto, o que indica um comportamento médio de cada especificidade.

Tabela 3: Relação de imóveis localizados na zona urbana de Ijuí/RS, em 01/01/1995, com atualização de valores em reais do dia 31/12/2004 e em 31/12/2009.

Casas	1/1/1995	31/12/2004	31/12/2009
Casa de madeira, c/ 3 dorm. Rua Pedro Américo, em frente ao 25 de Julho	18.000,00	35.000,00	60.000,00
Casa mista, c/ 3 dorm., garagem, Rua Emilio Gritz, Bairro Elizabete	28.000,00	45.000,00	65.000,00
Casa de alvenaria, com 3 dorm. 120 m2, Rua Flores da Cunha, Bairro Tiarajú	21.000,00	70.000,00	90.000,00
Casa de madeira, com 2 dorm., terreno de 12 X 30, Rua Henrique Kopf, Tiarajú	9.000,00	24.000,00	60.000,00
Casa mista, com suíte, 4 dorm., com porteiro eletrônico, dependência p/ empregada, 325m2 de área construída, próximo ao residencial Guarujá	75.000,00	105.000,00	280.000,00
Total do Portfólio Casas	151.000,00	279.000,00	555.000,00
Apartamentos			
Apto 2 dormitórios, no residencial Bela Vista	18.000,00	37.000,00	60.000,00
Apto 1 dormitório, no residencial Bela Vista	15.000,00	30.000,00	45.000,00
Apto 1 dormitório, quitado, no Edifício Moreno	12.000,00	20.000,00	40.000,00
Apto 2 dormitórios, quitado, no residencial Guarujá	23.000,00	33.000,00	50.000,00
Apto 3 dormitórios, com suíte, no edifício Pentágono	43.000,00	85.000,00	110.000,00
Apto 1 dormitório, no Três Figueiras	15.500,00	35.000,00	50.000,00
Apto 2 dormitórios, lavanderia, churrasqueira e Box garagem, em obras, Edifício Colina. Preço: 125 CUBs= R\$282,45	35.306,00	90.000,00	120.000,00
Total do Portfólio Apartamentos	161.806,00	330.000,00	475.000,00
Terrenos			
Rua Augusto Rolim, Bairro Morada do Sol, 350m2	4.500,00	15.000,00	35.000,00
Rua Alcindo Pereira Gomes, ao lado da Recreativa, com 420m2	2.500,00	12.000,00	28.000,00
Travessa Rodolfo Burmann com 323m2, próximo a Cotrijuí	4.000,00	12.000,00	25.000,00
Condomínio Fricke, com 625m2 de esquina	11.000,00	35.000,00	80.000,00
Terreno de esquina, atrás da Unimed, 15x20	8.500,00	14.000,00	35.000,00
Terreno 12,5X30 ao lado do Imeab	6.500,00	18.000,00	45.000,00
Total do Portfólio Terrenos	37.000,00	106.000,00	248.000,00
Total do Portfólio Imóveis	349.806,00	715.000,00	1.278.000,00

Fonte: Dados obtidos no Jornal da Manhã de janeiro de 1995, atualizados pelo valor de mercado, em 31/12/2004 e novamente em 31/12/2009. * Avaliação feita em 31/12/2004 pelo Sr. Pedro Kist, presidente da Associação de Empresas Imobiliárias e Corretores de Imóveis de Ijuí daquele ano e atualizado em 31/12/2009 pelo Sr. Josef L. Röehrs atual presidente.

Com os dados da tabela anterior, deduziram-se as tabelas seguintes, que fundamentarão a análise comparativa.

Tabela 4: Variação do portfólio das casas nos período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

Período	Portfólio casas (R\$)	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	151.000,00	100,00	-	-
31/12/2004	279.000,00	184,77	84,77	-
31/12/2009	555.000,00	367,55	267,55	98,92

Fonte: Dados obtidos da tabela 3

Tabela 5: Variação do portfólio dos apartamentos nos período de 01/01/1995 à 31/12/2009

Período	Portfólio aptos (R\$)	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	161.806,00	100,00	-	-
31/12/2004	330.000,00	203,95	103,95	-
31/12/2009	475.000,00	293,56	193,56	43,94

Fonte: Dados obtidos da tabela 3

Tabela 6: Variação do portfólio dos terrenos nos período de 01/01/1995 à 31/12/2009

Período	Portfólio terrenos (R\$)	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	37.000,00	100,00	-	-
31/12/2004	106.000,00	286,49	186,49	-
31/12/2009	248.000,00	670,27	570,27	133,96

Fonte: Dados obtidos da tabela 3

Tabela 7: Variação do portfólio dos imóveis nos período de 01/01/1995 à 31/12/2009

Período	Portfólio imóveis (R\$)	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	349.806,00	100	-	-
31/12/2004	715.000,00	204,40	104,40	-
31/12/2009	1.278.000,00	365,35	265,35	78,74

Fonte: Dados obtidos da tabela 3

Da mesma forma, as tabelas seguintes retratam a variação dos indicadores selecionados, conforme dados verificados no anexo e dispostos por blocos como

segue. A partir das próximas tabelas será possível comparar a evolução deste segmento com outros tipos de investimentos microeconômicos.

Bloco: Indicadores de inflação

Tabela 8: Variação % do IPC-FIPE, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

IPC - Fipe	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	100		
31/12/2004	213,33	113,33	
31/12/2009	263,91	163,91	23,71

Fonte: <http://www.calculoexato.com.br/adel/indices/variacao/index.asp>, visitado em 26/05/2010.

Tabela 9: Variação % do IGP-M, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

IGP-M	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	100	-	
31/12/2004	305,67	205,67	
31/12/2009	377,30	277,30	23,43

Fonte: <http://www.calculoexato.com.br/adel/indices/variacao/index.asp>, visitado em 26/05/2010.

Tabela 10: Variação % do INPC, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

INPC	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	100	-	
31/12/2004	236,98	136,98	
31/12/2009	300,21	200,21	26,68

Fonte: <http://www.calculoexato.com.br/adel/indices/variacao/index.asp>, visitado em 26/05/2010.

Tabela 11: Variação % do IPCA, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

IPCA	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	100	-	
31/12/2004	234,00	134,00	
31/12/2009	295,78	195,78	26,40

Fonte: <http://www.calculoexato.com.br/adel/indices/variacao/index.asp>, visitado em 26/05/2010.

Tabela 12: Variação % da TR, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

TR	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	100	-	
31/12/2004	206,37	106,37	
31/12/2009	224,39	124,39	8,73

Fonte: www.bcb.gov.br, acessado em 21/05/2010.

Tabela 13: Variação % da Cesta Básica, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

Cesta Básica	valor	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	222,32	100	-	
31/12/2004	455,71	204,98	104,98	
31/12/2009	687,68	309,32	209,32	50,90

Fonte: PET/ Programa de Educação Tutorial/DECon – Economia.

Tabela 14: Variação % do CUB/RS, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

CUB/RS	valor	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	282,45	100	-	
31/12/2004	824,97	292,08	192,08	
31/12/2009	955,35	338,24	238,24	15,80

Fonte: Sinduscon – RS (Sindicato da Indústria da Construção Civil do RS).

Tabela 15: Variação % do Salário Mínimo Nacional, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

Salário Mínimo	valor	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	70	100	-	
31/12/2004	260	371,43	271,43	
31/12/2009	465	664,29	564,29	78,85

Fonte: www.ipeadata.gov.br, acessado em 21/05/2010.

Bloco: Produtos agrícolas regionais

Tabela 16: Variação % do Soja, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

Soja	valor	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	10	100	-	
31/12/2004	29,3	293,00	193,00	
31/12/2009	41,22	412,20	312,20	40,68

Fonte: CEEMA, com base em dados da EMATER/RS e Gazeta Mercantil e Banco Central do Brasil.

Tabela 17: Variação % do Trigo, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

Trigo	valor	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	9,11	100	-	
31/12/2004	17,62	193,41	93,41	
31/12/2009	21,94	240,83	140,83	24,52

Fonte: CEEMA, com base em dados da EMATER/RS e Gazeta Mercantil e Banco Central do Brasil.

Tabela 18: Variação % do Milho, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

Milho	valor	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	6,1	100	-	
31/12/2004	17,09	280,16	180,16	
31/12/2009	16,88	276,72	176,72	-1,23

Fonte: CEEMA, com base em dados da EMATER/RS e Gazeta Mercantil e Banco Central do Brasil.

Bloco: Aplicações financeiras

Tabela 19: Variação % do CDB - Pré, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

CDB-Pré	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	100	-	
31/12/2004	767,37	667,37	
31/12/2009	1315,72	1215,72	71,46

Fonte: www.ipeadata.gov.br, acessado em 21/05/2010.

Tabela 20: Variação % Poupança, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

Poupança	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	100	-	
31/12/2004	375,6	275,60	
31/12/2009	551,99	451,99	46,96

Fonte: <http://www.calculoexato.com.br/adel/indices/variacao/index.asp>, visitado em 26/05/2010.

Tabela 21: Variação % Selic, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

Selic	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	100	-	
31/12/2004	893,74	793,74	
31/12/2009	1633,96	1533,96	82,82

Fonte: <http://www.calculoexato.com.br/adel/indices/variacao/index.asp>, visitado em 26/05/2010.

Tabela 22: Variação % Dólar Comercial, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

Dólar	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	100	-	
31/12/2004	313,75	213,75	
31/12/2009	205,81	105,81	-34,40

Fonte: <http://www.calculoexato.com.br/adel/indices/variacao/index.asp>, visitado em 26/05/2010.

Tabela 23: Variação % Ouro, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

ouro	Valor	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	10,54	100	-	
31/12/2004	37,5	355,79	255,79	
31/12/2009	61,5	583,49	483,49	64,00

Fonte: www.bovespa.com.br, acessado em 21/05/2010.

Tabela 24: Variação % Ibovespa, no período de 01/01/1995 à 31/12/2009.

IBOVESPA	Valor	Índice	Var/95	Var/05
1/1/1995	4353,92	100	-	
31/12/2004	26196,25	601,67	501,67	
31/12/2009	68588,00	1575,32	1475,32	161,82

Fonte: www.bovespa.com.br, acessado em 21/05/2010.

Das tabelas apresentadas anteriormente, foi possível a apresentação de três tabelas-resumo, a seguir:

Tabela 25: Variação percentual dos indicadores no período de 01/01/1995 à 31/12/2004.

Blocos	Indicadores	Variação
1) Imóveis urbanos de Ijuí	Casas	84,77
	Apartamentos	103,95
	Terrenos	186,49
	Portfólio de Imóveis	104,40
2) Índice	IPC-FIPE	113,33
	IGP-M	205,67
	INPC	136,98
	IPCA	134,00
	TR	106,37
	Cesta Básica	104,98
	CUB-RS	192,08
	Salário Nacional Mínimo	271,43
3) Produtos Agrícolas Regionais	Soja	193,00
	Milho	180,16
	Trigo	93,41
4) Aplicações Financeiras	CDB-Pré	667,37
	Poupança	275,60
	Taxa SELIC	793,74
	Dólar Comercial	213,75
	Ouro	255,79
	Ibovespa	501,67

Fonte: Extraído das Tabelas Anteriores.

Tabela 26: Variação percentual dos indicadores no período de 31/12/2004 a 31/12/2009.

Blocos	Indicadores	Variação
1) Imóveis urbanos de Ijuí	Casas	98,92
	Apartamentos	43,94
	Terrenos	133,96
	Portfólio de Imóveis	78,74
2) Índice	IPC-FIPE	23,71
	IGP-M	23,43
	INPC	26,68
	IPCA	26,40
	TR	8,73
	Cesta Básica	50,90
	CUB-RS	15,80
	Salário Mínimo Nacional	78,85
3) Produtos Agrícolas Regionais	Soja	40,68
	Milho	-1,23
	Trigo	24,52
4) Aplicações Financeiras	CDB-Pré	71,46
	Poupança	46,96
	Taxa SELIC	82,82
	Dólar Comercial	-34,40
	Ouro	64,00
	Ibovespa	161,82

Fonte: Extraído das Tabelas Anteriores

Tabela 27: Variação percentual dos indicadores no período de 01/01/1995 a 31/12/2009.

1) Imóveis urbanos de Ijuí		
	Casas	267,55
	Apartamentos	193,56
	Terrenos	570,27
	Portfólio de Imóveis	265,35
2) Índice		
	IPC-FIPE	163,91
	IGP-M	277,30
	INPC	200,21
	IPCA	195,78
	TR	124,39
	Cesta Básica	209,32
	CUB-RS	238,24
	Salário Mínimo Nacional	564,29
3) Produtos Agrícolas Regionais		
	Soja	312,20
	Milho	176,72
	Trigo	140,83
4) Aplicações Financeiras		
	CDB-Pré	1215,72
	Poupança	451,99
	Taxa SELIC	1533,96
	Dólar Comercial	105,81
	Ouro	483,49
	Ibovespa	1475,32

Fonte: Extraído das Tabelas Anteriores.

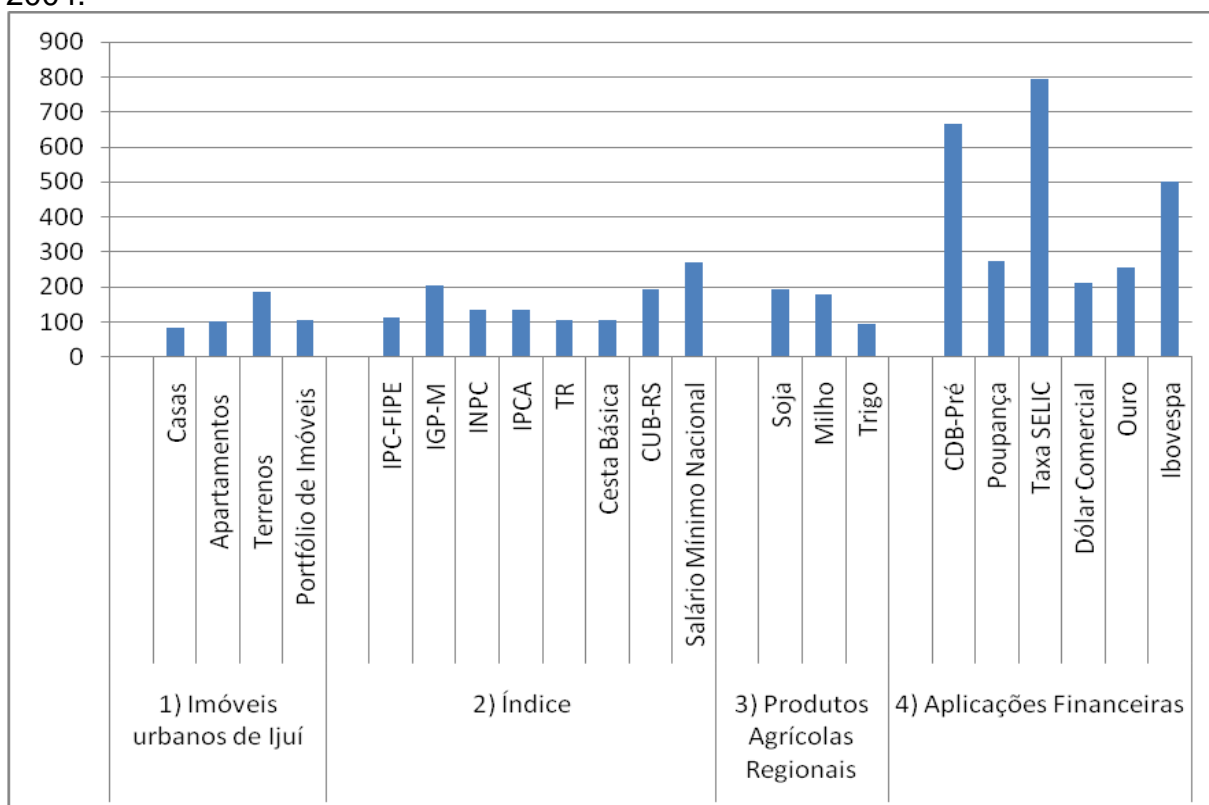
As últimas três tabelas acima foram construídas para um melhor entendimento das demais. Foram feitas englobando os quatro blocos e divididas por períodos. Através das mesmas, foram construídos gráficos por blocos, onde pode-se analisar cada opção de investimentos em períodos distintos.

3.2 Análise dos resultados

O gráfico 1 apresenta a variação dos indicadores em quatro blocos no período de 01/01/1995 à 31/12/2004. Em primeira análise, de cada bloco, individualmente, se constata que no bloco dos imóveis os terrenos tiveram a maior variação

percentual (186,49%), seguido dos apartamentos (103,95%) e, por último, as casas (84,77%). Estas variações produziram um incremento de 104,40% no portfólio dos imóveis.

Gráfico 1: Variação percentual dos indicadores selecionados no período de 1995 à 2004.



O segundo bloco apresenta variação percentual dos indicadores de inflação, IPC-FIPE, IGP-M, INPC, IPCA, TR, cesta básica, CUB-RS e salário mínimo nacional. Neste período, destaca-se entre todos o salário mínimo nacional, com uma variação de 271,43%, seguido do IGP-M, com 205,67%, CUB-RS 192,08%, INPC 136,98%, IPCA 134,00%, IPC-FIPE 113,33%, TR 106,37%, e, por último, com a menor variação a cesta básica local com 104,98%.

Analisando que o total do portfólio dos imóveis teve uma variação de 104,40%, o resultado mostra que todos os índices de inflação foram superiores ao portfólio, e quando comparado ao maior índice do segundo bloco, o salário mínimo, verifica-se uma diferença de 167,03 pontos percentuais, ou seja, neste período, comparado aos índices de inflação, os imóveis, no geral, não foram um bom negócio, exceto os terrenos que somente não acompanharam apenas a evolução do salário mínimo nacional, IGP-M e CUB-RS.

Segundo PICCININI (2005), que considera os aluguéis para se obter a variação das casas e apartamentos, o resultado da variação do CUB-RS é muito próximo do resultado do portfólio de imóveis; dito isto, esta verificação não se dá no presente trabalho devido a metodologia do mesmo não considerar os aluguéis. ...*“Como a variação média geral dos imóveis inclui aluguéis nas casas e apartamentos, se poderia indicar que, coeteris paribus, os aluguéis retratam a depreciação dos imóveis em relação ao CUB...”* (IBID p.64).

O terceiro bloco apresenta a variação percentual dos produtos agrícolas regionais, soja, milho e trigo, geradores de renda local. Cabe destacar que foram usadas duas datas referenciais 1995/2004, podendo haver distorções em termos de variação dos produtos, pois, como foram escolhidas duas datas fixas para cotação, estas poderiam não estar correspondendo à média daquele ano-base.

A variação percentual do portfólio dos imóveis só não foi menor que a variação do trigo, sendo inferiores as duas demais. A soja teve a maior variação entre os três produtos, 193%, seguido do milho, com 180,16%, e, por último, o trigo, com 93,41%. Comparando com os imóveis, a soja teve uma variação superior de 88,60 pontos percentuais, e, o milho, 75,76 pontos percentuais, dentro do período.

Neste caso, se não analisarmos a variação do total do portfólio dos imóveis e sim individualmente, as casas, apartamentos e terrenos, pode-se dizer que apesar da soja ter superado os imóveis, os terrenos individualmente superaram o milho, com uma pequena diferença de 6,33 pontos percentuais e o trigo, por uma diferença expressiva de 93,08 pontos percentuais, ficando atrás da soja por uma variação de apenas 6,51 pontos percentuais.

Por fim, o quarto e último bloco apresentam a variação percentual das aplicações financeiras como opção de investimentos, CDB – pré, poupança, taxa selic, dólar comercial, ouro e Ibovespa, comparados à variação percentual da média geral dos imóveis de cada período.

A variação percentual das aplicações financeiras foram todas, sem exceção, superiores a variação dos imóveis, nos dez anos analisados. O índice com maior variação dentro do quarto bloco foi a taxa selic onde a mesma teve uma diferença em pontos percentuais de 689,34 a mais que a variação do portfólio dos imóveis. Com isso pode se perceber que os imóveis, tanto como portfólio, como se analisados individualmente, não foram uma boa opção de investimentos, pois até

comparado ao menor índice deste bloco que foi o dólar comercial, os imóveis ficaram atrás por uma diferença de 109,35 pontos percentuais.

Verifica-se ainda que nos dez anos analisados, as aplicações financeiras não foram superiores apenas ao portfólio de imóveis e sim aos indicadores de inflação como um todo e aos produtos agrícolas regionais.

O gráfico 2 apresenta o período de 31/12/2004 à 31/12/2009, onde no primeiro bloco os apartamentos tiveram uma variação percentual menor com 43,94% seguido das casas com 98,92%, e, novamente, com a maior variação, os terrenos com 133,96, no período. Estes dados produziram para o portfólio total dos imóveis uma variação de 78,74%.

No cenário apresentado, respeitando as limitações da amostra e da metodologia apresentada, também é perceptível que neste período os terrenos foram a melhor opção de investimento, superando os apartamentos em 90,02 pontos percentuais e as casas em 35,04. Este quadro nos permite levantar a hipótese de que as casas, por serem construções de madeira e mistas, estão com suas cotações influenciadas positivamente pelo crescimento especulativo dos terrenos.

O segundo bloco apresenta a variação percentual dos indicadores de inflação. Verifica-se que, dentre estes, o salário mínimo nacional continua sendo o índice com maior variação a respeito de seu desempenho do período anterior. Por sua vez, a cesta básica, que no período de 1995 à 2004 foi o índice que menos variou, neste, foi o segundo mais alto, praticamente dobrando todos os outros indicadores de inflação de coleta nacional.

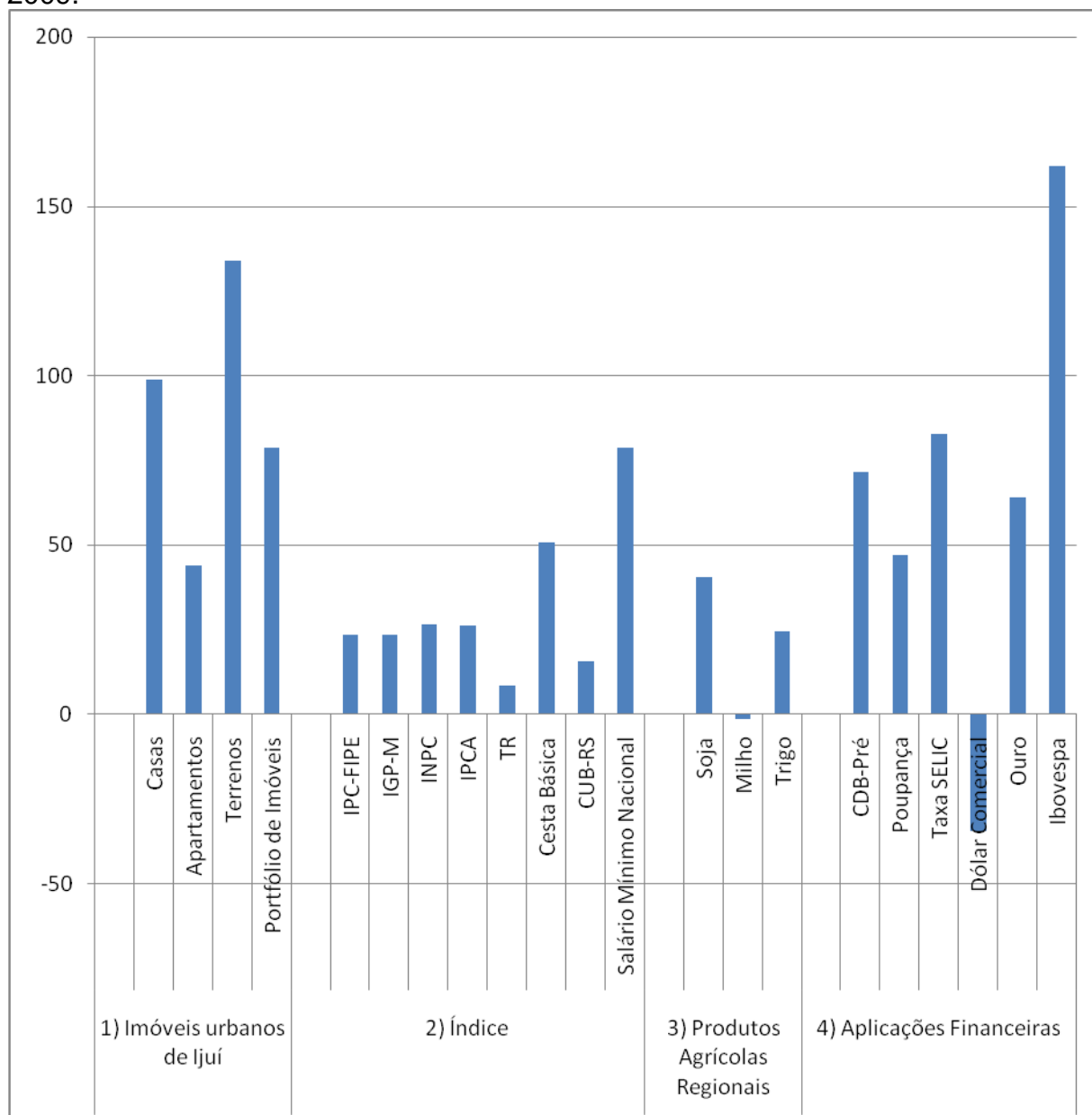
Neste período, comparando com os indicadores de inflação, fica claro a superioridade dos imóveis, especialmente terrenos, como opção de investimento, pois foram superiores a todos os índices analisados, neste portfólio. Mesmo os apartamentos que apresentaram a menor variação, superaram em muito o CUB-RS, por exemplo, como indicador referência do setor.

Na análise do bloco dos produtos agrícolas regionais, cabe destacar que como no primeiro período foram usadas duas datas referenciais, 2004/2009, houve distorções em termos de variação dos produtos, pois como foram escolhidas duas datas fixas para cotação, estas poderiam não estar correspondendo a média daquele ano-base.

Verificou, neste gráfico, que a soja com sua variação em 40,68%, assim como no período anterior, obteve maior variação dentre os três produtos analisados. Já o

milho com sua variação negativa em -1,23% caiu para último, passando o segundo lugar para o trigo, com uma variação de 24,52%.

Gráfico 2 Variação percentual dos indicadores selecionados no período de 2004 a 2009.



Neste período, as variações percentuais dos imóveis superaram os três produtos agrícolas, onde o portfólio total dos imóveis teve sua variação 38,06 pontos percentuais maior que a soja. Assim, a melhor opção de investimento também com relação a este bloco, foram os imóveis, apontando que a valorização imobiliária superou respectivamente a geração de renda local destes produtos.

O último bloco apresenta a variação percentual das aplicações financeiras, o que também permite uma análise comparativa importante. O índice com maior variação no período, dentro do quarto bloco, foi o Ibovespa com uma variação de 161,82%, seguido da taxa selic, com 82,82%, CDB-pré 71,46%, ouro, 64,00%, poupança, 46,96%, e por fim, com uma variação negativa o dólar comercial -34,40%. O maior índice deste bloco, o Ibovespa, teve uma diferença em pontos percentuais de 83,08 sobre o portfólio dos imóveis que variaram 78,74%.

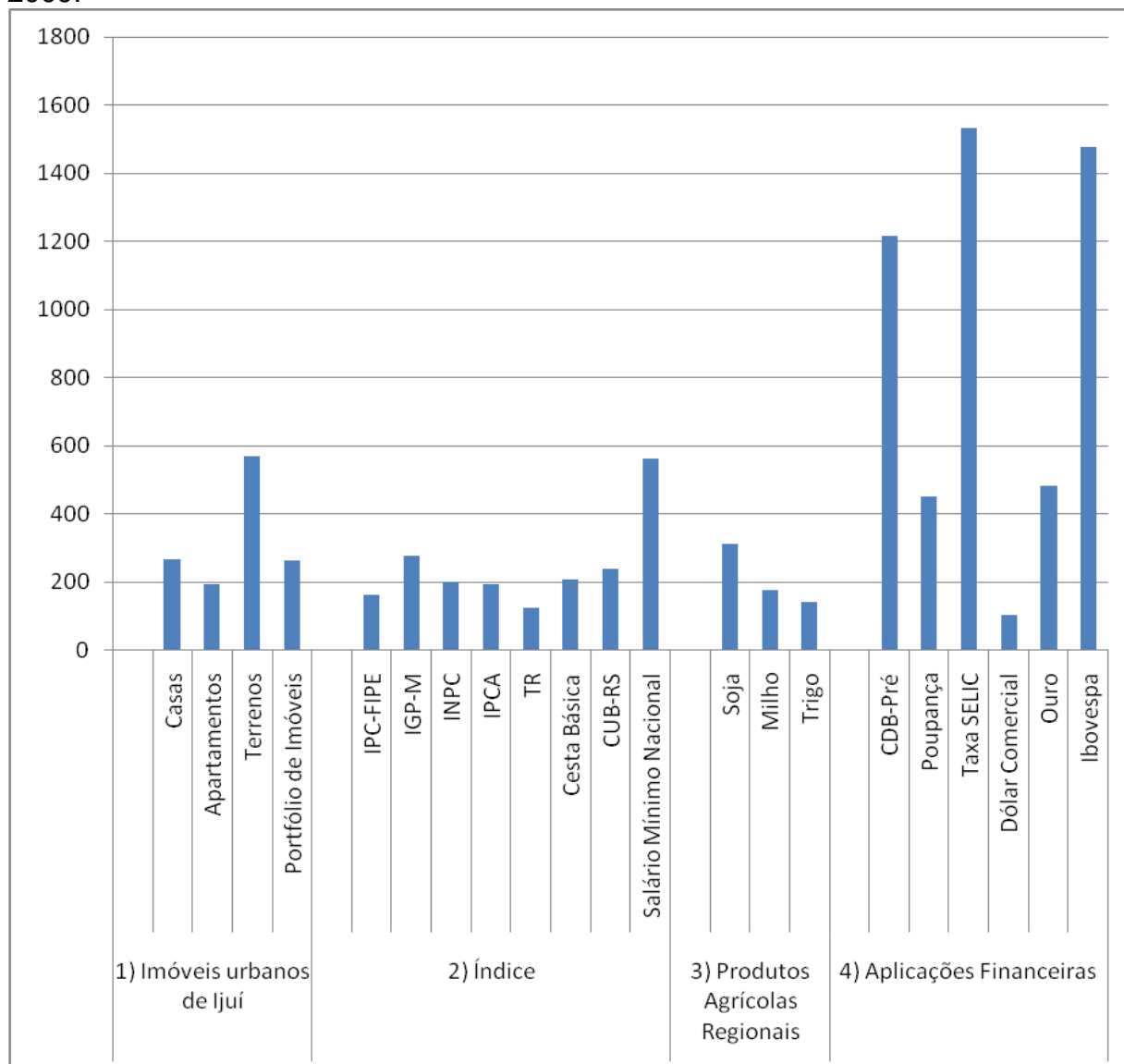
Ao fazer uma comparação entre o bloco dos imóveis com as aplicações financeiras, devem se destacar as variações individuais, pois, no primeiro bloco, os apartamentos puxam o portfólio para baixo. Se analisarmos somente os terrenos pode-se dizer que o mesmo só foi inferior ao índice Ibovespa, sendo superior a todos os demais. A mesma explicação também é válida para as casas, que, mesmo tendo uma variação menor que a dos terrenos, possui uma diferença em pontos percentuais superior a todos os demais indicadores, com exceção ao Ibovespa.

Já o terceiro gráfico compreende o período total de análise, ou seja, de 01/01/1995 à 31/12/2009. No primeiro bloco, nestes quinze anos, os apartamentos tiveram uma elevação de 193,56%, as casas com 267,55% e, confirmando as variações anteriores, o maior incremento se deu nos terrenos, com 570,27%, em todo período. O portfólio de imóveis teve uma variação de 265,35%, respectivamente.

Verifica-se que as variações das casas, apartamentos e terrenos tiveram um grande crescimento nos últimos cinco anos. Neste contexto, respeitando as limitações da amostra e da metodologia adotada, verifica-se que os terrenos comparados às casas e apartamentos, indicam ter se constituído como melhor opção de investimento da amostra. Cabe reafirmar que as casas da amostra são casas mistas e de madeira, mostrando que o fator que impulsionou seu crescimento foi exatamente a valorização dos seus terrenos no município.

Analisando o segundo bloco, os indicadores de inflação, neste período, verifica-se que o salário mínimo nacional continua sendo o índice com maior variação, tendo uma variação duas vezes maior que a variação do segundo índice, o IGP-M, seguido do CUB/RS e da cesta básica, que no período anterior teve sua maior alta. Depois INPC, IPCA, IPC-FIPE e, por último a TR, que dentro desses quinze anos foi o índice que menos variou.

Gráfico 3: Variação percentual dos indicadores selecionados no período de 1995 a 2009.



A partir desse último gráfico, pode se constatar que dentro do bloco dos indicadores de inflação, o portfólio de imóveis foi inferior a variação do salário mínimo e ao IGP-M, logo, sendo superior aos demais índices. Se analisados individualmente as casas, apartamentos e terrenos, verifica-se que os terrenos foram superiores a todos os índices de inflação, como a variação das casas se aproximou do portfólio total. Ambas, foram inferiores aos mesmos índices, já, a variação dos apartamentos foram superiores apenas ao IPC-FIPE e a TR.

Na análise do bloco dos produtos agrícolas regionais cabe destacar que assim como nos períodos anteriores foram usadas duas datas referenciais 1995/2009, podendo haver distorções em termos de variação dos produtos, pois,

como foram escolhidas duas datas fixas para cotação, estas poderiam não estar correspondendo a média daquele ano-base.

Verifica-se, neste gráfico, que a soja, nos últimos quinze anos teve a maior variação percentual comparada aos outros dois produtos agrícolas, seguida do milho e trigo, com menor variação.

Na análise dos primeiros dez anos a soja foi a melhor opção de investimento, em comparação aos imóveis, e, apesar de nos últimos cinco anos o mercado imobiliário no município de Ijuí ter tido uma grande alta, ultrapassando a variação da soja, no período total, ou seja, nos últimos quinze anos, a soja foi superior em comparação ao portfólio total dos imóveis.

A soja com sua variação de 312,20% só será inferior se comparada individualmente com os terrenos, pois, mesmo individualmente comparando-a com as casas e apartamentos, ela será superior. No entanto, o milho, com uma variação de 176,72%, quanto o trigo, com uma variação de 140,83%, tem suas variações menores, quando comparados com o total do portfólio.

O último bloco apresenta a variação percentual das aplicações financeiras. No período dos quinze anos estudados, fica notório que apesar de nos últimos cinco anos o mercado imobiliário do município de Ijuí ter esboçado uma reação, nota-se que as aplicações financeiras, no decorrer de todo o período foram muito superiores. Isto fica visível com a diferença em pontos percentuais de (1.268,61) do maior índice deste bloco, ou seja, a taxa selic (1.533,96%), para o portfólio de imóveis (265,35%).

Percebe-se uma disparidade em três indicadores das aplicações financeiras; a taxa selic, com uma variação de 1.533,96%, o Ibovespa, com uma variação de 1.475,32% e o CDB-pré, com uma variação de 1.215,72%. Estes três não só se destacam no bloco das aplicações como se comparados aos demais blocos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Durante o transcorrer deste trabalho, se procurou explicitar alguns conceitos econômicos ligados aos investimentos microeconômicos, bem como a forma como os mesmos interagem nesse contexto. Entretanto, o foco da pesquisa se deu basicamente no mercado imobiliário de Ijuí/RS, como investimento microeconômico no município.

Para isso, foram selecionados dezoito imóveis localizados no perímetro urbano da cidade, em 01 de janeiro de 1995, com as atualizações de seus valores em 31 de dezembro de 2004 e 31/12/2009. Desse modo, obteve-se uma variação percentual unitária, por categoria (casa, apartamento e terreno) e a variação total do portfólio dos imóveis, sendo avaliadas as variações dos primeiros dez anos, dos próximos cinco e, por fim, o período todo, ou seja, os quinze anos.

O portfólio de imóveis, de 1995 a 2004, obteve uma variação percentualmente 104,40%, no período de 2004 a 2010. Houve também uma variação de 78,74% e, por fim, entre 1995 a 2009 a variação chegou a 265,35%. Percebe-se, com isso, que houve uma maior variação proporcional no período de 2004 a 2010, visto que seu período é menor.

Um fator importante observado durante o trabalho é em relação ao Salário Mínimo Nacional, trabalhado no bloco dos indicadores de inflação. Com os resultados obtidos na análise dos dados, dos três períodos percebe-se que o Salário Mínimo Nacional aumentou mais que a inflação; logo, houve um aumento no poder aquisitivo da população regional, principalmente de baixa renda e da classe assalariada.

Dentro do contexto econômico do comportamento do mercado imobiliário de Ijuí, a presente pesquisa apontou que o mercado imobiliário no primeiro período, ou

seja, de 01 de janeiro de 1995 a 31/12/2004, não gerou resultados positivos em relação às aplicações financeiras, os quais, foram muito superiores. No segundo período, de 31/12/2004 a 31/12/2009, o portfólio total dos imóveis esboçaram uma grande alta, obtendo destaque os terrenos, seguido das casas e apartamentos. Assim sendo, neste período, uma boa opção de investimento. No terceiro período, de 01/01/1995 a 31/12/2009, fica notória a superioridade das aplicações financeiras, tendo destaque a taxa Selic, o Ibovespa e o CDB-pré, os quais apresentaram a maior rentabilidade para os investidores, tornando-se estas as melhores opções de investimento.

Enfim, observa-se que, no período estudado, o investimento em imóveis nos primeiros dez anos não foi a melhor opção, no entanto, apresentou uma crescente evolução no destaque do segundo período, se mostrando como um mercado que está em franca ascensão. Como se trata de um estudo de caso, o resultado obtido nessa pesquisa pode não condizer com a realidade do mercado imobiliário de outros municípios ou, mesmo, que se confirmem as tendências em futuros períodos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABECIP- Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança. Disponível em <[http:// WWW.abecip.org.br](http://WWW.abecip.org.br)>, acesso em 20/04/2010.

ABNT- Associação Brasileira de Normas técnicas Disponível em [HTTP://www,abnt,org.br](HTTP://www.abnt.org.br)>, acesso em 20/04/2010

ANBID – Associação Nacional dos Bancos de Investimento. Disponível em <[http:// WWW.anbid.com.br](http://WWW.anbid.com.br)>, acesso em 20/04/2010.

ASSAF NETO, A. Finanças corporativas e valor 2003.

ASSAF NETO, A. Mercado Financeiro 2001.

BANCO CENTRAL DO BRASIL – Disponível em: <http://www.bcb.gov.br> > acesso em 21/05/2010.

BERNSTEIN, P.L.; DAMODARAM A.(orgs) Administração de Investimentos. Porto Alegre: Bookman, 2000.

BODIE, Z; MERTON R.C. Finanças, Porto Alegre: Porto alegre 2002.

BOVESPA. Disponível em: <<http://www.bovespa.com.br/indices>>, acesso em 21/05/2010.

CARMO, H.C.E.; Índice de Preços ao Consumidor: Teoria e Análise de Modelos Factíveis Considerando as Bases de Dados Disponíveis. Tese de Livre Docência Departamento de Economia da FEA-USP (2004).

CÁLCULO EXATO. Disponível em: <<http://www.calculoexato.com.br/adel/indices>> acessado em 26/05/2010.

CETIP- Central de Custódia e Liquidação Financeira. Disponível em <<http://www.cetip.com.br>>, acessado em 20/04/2010.

DIVA B. M. Antonio; Equipe USP Manual de Economia. Saraiva, 2004.

EATON, B. Curtis; EATON, Diane F. Microeconomia. São Paulo: Saraiva, 1999.

FINANCENTER. Disponível em: <<http://www.financenter.terra.com.br> acesso em 21/05/2010.

FORTUNA, Eduardo. Mercado Financeiro: produtos e serviços. 12 ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 1999.

GREMAUD, A. P., VASCONCELLOS, A. S. De, TONETO JUNIOR, R. Economia Brasileira Contemporânea. São Paulo: Atlas, 2002.

HICKS, J.R. Liquidity – (Liquidez) *The Economic Journal*. London: v. 72, p.787-802, 1962.

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Disponível em: <<http://www.ipeadata.gov.br>, acessado em 21/05/2010.

Keynes, John Maynard. A Teoria geral do emprego, do juro e da moeda. São Paulo: atlas, 1992.

LOPES, João do C; ROSSETTI, José P. Economia monetária. São Paulo: Atlas, 1998.

PICCININI, Marcieli, Indicadores do Mercado Imobiliário de Ijuí-RS, 2005.

PINDYCK, Roberto S; RUBINFELD, Daniel L. Microeconomia. São Paulo: Prentice Hall, 2002.

SANDRONI, Paulo. Novíssimo dicionário de economia. 11 ed. São Paulo: Best Seller, 2002.

SÁ, Geraldo T. Administração de Investimentos. Teorias de carteiras e gerenciamento de risco. Rio de Janeiro: Quality Mark, 1999.

SECRETARIA DA FAZENDA. Disponível em: <http://www.stn.fazenda.gov.br> acesso em 15/05/2010.

SINDUSCON- Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul, disponível em: < <http://www.sinduscon-rs.com.br>

VASCONCELOS, Marco Antonio, GARCIA, Manuel. Fundamentos de Economia. São Paulo: Saraiva 2004.

ANEXOS

ANEXO 7

Varição % do IPC- FIPE no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	Acumulado	Índice	Varição %
1/1/2005		100,00	
31/12/2005	4,5254317	104,53	
31/12/2006	2,5477961	107,19	
31/12/2007	4,3821337	111,89	
31/12/2008	6,1632183	118,78	
31/12/2009	3,6510168	123,12	23,11816

Fonte:WWW.ipeadata.gov.br, acessado em 21/05/2010

Varição % do IGPM no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	Acumulado	Índice	Varição %
1/1/2005		100,00	
31/12/2005	1,2007603	101,2007603	
31/12/2006	3,847626	105,0945871	
31/12/2007	7,7462737	113,2355015	
31/12/2008	9,8054313	124,3387307	
31/12/2009	-1,7122754	122,2097093	22,21

Fonte:WWW.ipeadata.gov.br, acessado em 21/05/2010

Varição % do INPC no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	Acumulado	Índice	Varição %
1/1/2005		100,00	
31/12/2005	5,0473559	105,0473559	
31/12/2006	2,8134147	108,0027737	
31/12/2007	5,1557108	113,5710843	
31/12/2008	6,4814479	120,9321349	
31/12/2009	4,1137851	125,9070231	25,91

Fonte:WWW.ipeadata.gov.br, acessado em 21/05/2010

Varição % do IPCA no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	Acumulado	Índice	Varição %
1/1/2005		100,00	
31/12/2005	5,6897333	105,6897333	
31/12/2006	3,141775	109,0102669	
31/12/2007	4,4573304	113,8692147	
31/12/2008	5,9023134	120,5901327	
31/12/2009	4,3120283	125,7900134	25,79

Fonte:WWW.ipeadata.gov.br, acessado em 21/05/2010

Varição % do TR no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	Acumulado	Índice	Varição %
1/1/2005		100,00	
31/12/2005	2,7976	102,7976	
31/12/2006	2,0191	104,8731863	
31/12/2007	1,405	106,3466546	
31/12/2008	1,6028	108,0511788	
31/12/2009	0,6261	108,7276872	8,73

Fonte: WWW.bcb.gov.br, acessado em 21/05/2010

Varição % do Cesta Básica no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	R\$	Varição %
1/1/2005	450,46	
31/12/2009	687,68	152,66

Fonte: PET/Programa de Educação Tutorial/ DECon- Economia

Varição % do CUB no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	R\$	Varição %
1/1/2005	824,97	
31/12/2009	955,35	115,80

Fonte: Sinduscon – RS (Sindicato da Indústria da Construção Civil do RS)

Variação % do Salário Mínimo no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	R\$	Variação %
1/1/2005	260,00	
31/12/2009	465,00	178,85

Fonte: WWW.ipeadata.gov.br, acessado em 21/05/2010

Variação % do Soja dias no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	R\$	Variação %
1/1/2005	29,76	
31/12/2009	41,46	139,31

Fonte: CEEMA, com base em dados da EMATER/RS e Gazeta Mercantil e Banco Central do Brasil.

Variação % do Trigo dias no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	R\$	Variação %
1/1/2005	17,88	
31/12/2009	22,07	123,43

Fonte: CEEMA, com base em dados da EMATER/RS e Gazeta Mercantil e Banco Central do Brasil.

Variação % do Milho dias no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	R\$	Variação %
1/1/2005	17,88	
31/12/2009	22,07	123,43

Fonte: CEEMA, com base em dados da EMATER/RS e Gazeta Mercantil e Banco Central do Brasil.

Varição % do CDB Pré-Fixado 30 dias no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	Acumulado	Índice	Varição %
1/1/2005		100,00	
31/12/2005	15,053959	115,0539587	
31/12/2006	11,925894	128,7751719	
31/12/2007	9,7813967	141,3711823	
31/12/2008	11,443138	157,5484823	
31/12/2009	8,8283844	171,4574679	71,46

Fonte:WWW.ipeadata.gov.br, acessado em 21/05/2010

Varição % do Poupança dias no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	Acumulado	Índice	Varição %
1/1/2005		100,00	
31/12/2005	8,81	108,81	
31/12/2006	8,02	117,536562	
31/12/2007	7,45	126,2930359	
31/12/2008	7,6324	135,9322255	
31/12/2009	6,72	145,0668711	45,07

Fonte:www.bcb.gov.br, acessado em 21/05/2010

Variação % do SELIC no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	Acumulado	Índice	Variação %
1/1/2005		100,00	
31/12/2005	17,565184	117,565184	
31/12/2006	14,126596	134,1731426	
31/12/2007	11,275055	149,3012388	
31/12/2008	11,820324	166,9491286	
31/12/2009	9,5077829	182,8222893	82,82

Fonte:www.bcb.gov.br, acessado em 21/05/2010

Variação % do Dólar Comercial no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	R\$	Variação %
1/1/2005	2,624	
31/12/2009	1,7404	-66,33

Fonte:www.bcb.gov.br, acessado em 21/05/2010

Variação % do Ouro Comercial no período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	R\$	Variação %
1/1/2005	37,5	
31/12/2009	61,5	164,00

Fonte: www.bovespa.com.br, acessado em 21/05/2010

Varição % do Ibovespa período de 01/01/2005 à 31/12/2009

Período	Pontos	Varição %
1/1/2005	25722	
31/12/2009	68588	266,65

Fonte: www.bovespa.com.br, acessado em 21/05/2010