

ANÁLISE DE RETORNO DE INVESTIMENTOS: CONSTRUÇÃO POPULAR X MERCADO FINANCEIRO*

Júlia Campos de Souza Thiesen**

Resumo: O Brasil vem a tempos buscando políticas de incentivo a construção de moradias populares, a fim de resolver a problemática existente de déficit de habitação nacional. Nesse contexto criou-se o Programa Minha Casa Minha Vida e assim, um nicho distinto dentro da construção civil. Surgiram pequenos investidores nessa vertente, buscando ali trabalhar e rentabilizar ao máximo seu capital. Em contrapartida, o brasileiro está dia a dia, mais interessado e presente no mercado financeiro, lançando a problemática: qual a melhor opção de investimento, dentro de um determinado período? A partir daí, foi lançada uma análise comparativa, dentro do mesmo período, a fim de comparar os resultados e obter qual opção mais rentável, tendo como resposta a construção civil, justificando também o alto número de empresários e investidores nesse ramo de negócio.

Palavras-chave: Construção civil 1. PMCMV 2. Mercado financeiro 3.

1 INTRODUÇÃO

A construção civil no Brasil vem ganhando no decorrer dos anos um grande espaço no mercado econômico nacional, sendo responsável por impulsionar parte significativa da mola econômica. Dentro deste crescente, nasceu em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – que facilita a aquisição de imóveis para os setores de baixa renda (famílias que tem renda de 3 a 10 salários mínimos), criando mais um nicho dentro dessa vertente tão abrangente que é a construção civil. (CAIXA, 2019)

A partir de então foram surgindo empresas para atuar nesse nicho de mercado, dentre elas, empresas de grande a pequeno porte. E, essas crescem de maneira a tornar o lucro operacional atraente a investidores terceiros.

Em contrapartida, a população brasileira vem tendo acesso cada vez mais as informações sobre mercado financeiro e, as possibilidades de investimentos que existem. O Tesouro Direto, por exemplo, bateu recorde em janeiro deste ano, com um aumento no número de investidores cadastrados de 194,1% em relação ao mesmo período de 2015 (BRASIL, 2019).

* Artigo apresentado como requisito parcial para a conclusão do curso de Especialização em MBA em Gestão de Obras e Projetos da Universidade do Sul de Santa Catarina – UNISUL, orientado pelo prof. José Humberto Dias de Toledo, Ms.

** Arquiteta e Urbanista Júlia Campos de Souza Thiesen: e-mail arq.juliacampos@gmail.com

O número de investidores na Bolsa de Valores também é outra modalidade que bateu recorde neste ano, com o aumento de 50% de investidores em comparação ao último ano, fechando março com quase 1 milhão de investidores – pessoa física (B3, 2019).

A partir desse cenário encontra-se um desafio ao empreendedor e investidor, sobre a tomada de decisão no investimento de seu capital, onde deve ser analisado diversos tipos de investimentos, sua rentabilidade, risco e retorno.

Dessa maneira, o presente trabalho propõe-se a fazer uma análise de retorno de capital, comparando duas vertentes: os rendimentos a partir de uma construtora com foco para o nicho de mercado de construção popular, e o mercado financeiro e suas diversas formas de investimentos.

Esse trabalho de conclusão de curso, visa responder a seguinte questão: Qual melhor opção para investimento do capital do investidor e empreendedor, a construção de imóveis populares para venda ou investir no mercado financeiro atual?

Como objetivo geral, tem-se: comparar o retorno financeiro a partir da construção e venda de um imóvel popular com opções de aplicação no mercado financeiro.

A partir do objetivo geral, pode-se traçar especificamente:

- Apresentar opções de investimentos como: Tesouro Direto e Fundo Imobiliário e seus retornos;
- Avaliar as opções, seus prazos de retorno e margens de lucro;
- Definir a melhor rentabilidade a partir das opções definidas: Mercado Financeiro ou Construção Popular.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Mariana Congo (2019) define investimento como “qualquer gasto ou aplicação de recursos que produza um retorno futuro. Esse conceito envolve tanto dinheiro quanto capital intelectual, social ou natural. E acredite: desvendar seus significados pode ser bem mais simples do que parece. ”. Desta forma, investimento pode ser definido como aquilo que aplicamos no presente, com o intuito de colher frutos ao longo do tempo.

Existem diversos tipos de investimento, desde poupanças a ações, sendo renda fixa ou variável. São diversas as maneiras com a qual você pode investir seu dinheiro. Além de opções dentro do mercado financeiro, existe a possibilidade de se trabalhar com investimento dentro de uma empresa no nicho da construção civil.

Nos tópicos a seguir serão apresentadas alternativas de investimentos dentro do mercado financeiro, e em seguida será realizado um comparativo entre tais investimentos com investimentos dentro da construção civil, diretamente no nicho de construção popular.

2.1 Habitação Popular e Programa Minha Casa Minha Vida

De acordo com Rodger Barros Antunes Campos (2016), no Brasil a partir da década de 1940, políticas de incentivo à habitação entraram em pauta em âmbito nacional como resposta ao enfrentamento do déficit habitacional reconhecido como questão de interesse público. Desde então o cenário brasileiro vem ao longo dos anos adotando medidas e programas visando priorizar a questão habitacional dentro do governo, universalizar o acesso à moradia, e consequentemente, gerando emprego e renda, alavancando a indústria da construção civil.

Entre medidas e programas, em 2007 foi criado o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC I) – destinado ao investimento em infraestrutura. A partir deste cenário, o setor habitacional destacou-se a fim de expandir a moradia e incentivar o setor da construção civil e econômico nacional. (CAMPOS, 2016)

Dentro deste cenário de políticas públicas, surge em 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida com o objetivo de atenuar o problema de déficit habitacional no país e gerar renda dentro do setor da construção civil. O PMCMV foi criado pela Lei n. 11.977/2009, que estabelece em seu artigo 1º que:

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas:

I - o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU);

II - o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR);

Todavia, o Programa é uma parceria entre o Governo Federal, através da Caixa Econômica Federal, e prefeituras e construtoras, onde esta última necessita de submeter as condições exigidas tanto pelas regras do Programa em si, quanto as leis municipais para licenciamentos.

A partir deste cenário, cresceu o número de construtoras e investidores dentro do nicho de mercado de construção popular. A exemplo podemos citar uma grande construtora, que

apesar de enfrentar períodos de crise na economia nacional no decorrer de sua trajetória, registra ano a ano um crescimento significativo. A MRV está no mercado com alto número de empreendimentos financiados pelo PMCMV, afirmando a rentabilidade financeira que o Programa pode oferecer às construtoras. (RODRIGUES, 2013)

2.2 Mercado financeiro

O mercado financeiro brasileiro vem crescendo nos últimos anos, com o número de pessoas físicas investindo na Bolsa de Valores do Brasil aumentando significativamente nos últimos anos, chegando ao número de 1.945.607 pessoas segundos dados da B3. (B3, 2020)

Assim, cada vez mais brasileiros tem acesso a outros tipos de investimentos, que não os tradicionalmente oferecidos pelos grandes bancos que dominam o mercado.

2.2.1 Tesouro Direto

Um dos principais produtos que fez o brasileiro a sair das opções oferecidas pelos grandes bancos foi o Tesouro Direto, com ele é possível que pessoas físicas invistam em títulos da dívida pública nacional, ou seja, possam emprestar dinheiro diretamente ao governo. O programa foi lançado em 2002 e tem como objetivo a democratização dos investimentos, permitindo aplicações a partir de R\$ 30,00. (BRASIL, 2019)

O Tesouro Direto é uma excelente alternativa de investimento pois oferece títulos com diferentes tipos de rentabilidade (prefixada, ligada à variação da inflação ou à variação da taxa de juros básica da economia - Selic), diferentes prazos de vencimento e também diferentes fluxos de remuneração. Com tantas opções, fica fácil achar o título indicado para realizar seus objetivos!

Os investimentos em títulos públicos são garantidos pelo Tesouro Nacional e por isso, são considerados os investimentos mais seguros do país.

Existem 3 modalidades de investimentos no Tesouro Direto: os Títulos do Tesouro Selic, que são títulos vinculados a Taxa Selic e portanto são títulos pós fixados; os títulos pré fixados, que possuem uma taxa pré estabelecida no momento da compra do título e renderam a taxa estabelecida caso o investidor fique com o título até seu vencimento; e também o título IPCA +, que é um título que pode ser considerado híbrido, uma vez que tem seu resultado

vinculado ao IPCA, que é uma taxa que mede a inflação, ou seja, pós fixada, mais uma taxa pré estabelecida no momento da compra do título, ou seja, pré fixada. (BRASIL, 2019)

2.2.2 Fundo de Investimento Imobiliário

Um Fundo de Investimento Imobiliário, também conhecido pela sigla FII, nada mais é que um grupo de pessoas que têm um objetivo em comum: investir em ativos imobiliários, ou seja, podemos entender os Fundos de Investimentos Imobiliários, como um investimento realizado através da Bolsa de Valores em que o investidor compra uma ou mais cotas do Fundo e pode ganhar dinheiro com a valorização da cota ou com a distribuição de rendimentos realizada pelo administrador do FII. (TORO, 2019)

É importante destacar que os investimentos em Fundos de Investimentos Imobiliários não são investimentos em imóveis e sim investimentos em ativos imobiliários, dentre eles imóveis.

Uma das vantagens de se investir em FIIs é a isenção de imposto de renda sobre os rendimentos do Fundo, que costumeiramente são pagos mensalmente. (INFOMONEY, 2020)

3 MÉTODO DE PESQUISA

De maneira a levantar dados e analisar de forma comparativa tipos de investimento disponíveis no mercado financeiro, e a rentabilidade obtida através da construção de imóveis para venda dentro do nicho de mercado de construção popular, a realização desta pesquisa teve quatro etapas a serem descritas a seguir.

Primeiramente foi escolhido um terreno e construção a ser analisado. Sendo este um imóvel de três casas geminadas, localizado no Loteamento Parque Residencial Recanto da Natureza, no Bairro Forquilhas, São José, SC. Tal construção possui viabilidade para financiamento através do Programa Minha Casa Minha Vida, e foi escolhida para o estudo, uma vez que a construtora que viabilizou o empreendimento forneceu todos os dados necessários para análise, além de acreditar-se que a área pode ser identificada como de grande evolução e crescimento do nicho.

Foram realizadas visitas *in loco* para levantamento de dados da construção, e colhidos dados importantes para análise com os setores financeiro e de engenharia da construtora, como orçamento, tempo de construção, margem de lucro e tempo de retorno. Além da construtora,

buscou-se informações com a corretora que promove as vendas dos imóveis, como valores e tempo de venda, afim de identificar o mercado de vendas e valores para elaboração da pesquisa.

Além dos dados levantados sobre a construção, realizou-se um estudo sobre o mercado financeiro para identificar e aprofundar os conhecimentos em duas opções de investimento disponíveis hoje no mercado. Identificou-se sua rentabilidade e risco de um investimento em Tesouro Direto, e Fundo de Investimento Imobiliário.

A partir das três etapas descritas acima, realizou-se uma análise comparativa através dos dados quantitativos obtidos na pesquisa, onde pode-se identificar qual o investimento com melhor retorno em relação ao tempo, dentro do mesmo período, entre as opções pesquisadas.

Trata-se de uma pesquisa de caráter quantitativo, uma vez que seus dados são passíveis de serem contabilizados, e é viável sua tradução em números, opiniões e informações a serem classificadas e analisadas. (GIL, 2006)

4 ESTUDO DE CASO

4.1 Características da construção

A construção escolhida para análise desta pesquisa trata-se de uma edificação de padrão popular, de três casas geminadas térreas, com o total de 142,45m². A obra fica localizada na Rua Cecília Maria de Melo, Quadra 11, Lote 13, do Loteamento Parque Residencial Recanto da Natureza, Em Forquilhas, São José, SC.

A obra foi iniciada no dia 26 de julho de 2019, cumprindo o cronograma proposto de dois meses para sua finalização, foi entregue pela equipe empreiteira contratada no dia 04 de outubro de 2019, contabilizando 64 dias corridos.

4.2 Investimento e retorno da construção

A partir dos dados fornecidos pelo setor financeiro da empresa, pode-se contabilizar os custos totais da obra por seguimento. Desta forma pode-se saber o desembolso total e segmentado necessário durante todo o processo de construção, legalização e venda dos imóveis.

Tabela 1 – Custo da construção Quadra 11, Lote 13, Loteamento Recanto da Natureza. Seguidamentos de custo e investimento total.

CUSTO TOTAL	
MATERIAL	R\$ 113.316,95
LEGALIZAÇÃO	R\$ 21.431,73
MÃO DE OBRA	R\$ 64.102,50
TERRENO	R\$ 120.000,00
COMISSÃO DE VENDA	R\$ 18.600,00
IMPOSTO	R\$ 20.000,00
TOTAL	R\$ 357.451,18

Fonte: Construtora responsável pela obra, 2019

Para analisar a rentabilidade do investimento, foi fornecido também pela empresa, as informações de valores de venda, permitindo acesso a receita bruta e traçar as margens de retorno.

A imobiliária que realizou todo o processo de venda dos três imóveis nos forneceu dados para análise, tendo dito que os imóveis foram vendidos até o dia 19 de setembro de 2019. Tais imóveis foram vendidos através do PMCMV, possibilitando ao cliente um financiamento com juros reduzidos e baixo valor de entrada. Estes foram assinados na Caixa Econômica Federal (CEF) até dezembro deste mesmo ano, tendo retornado a receita para a construtora até 26 de dezembro de 2019.

Tabela 2 – Receita bruta da construção Quadra 11, Lote 13, Loteamento Recanto da Natureza.

RECEITA BRUTA	VALOR
UNIDADE 01	R\$ 155.000,00
UNIDADE 02	R\$ 155.000,00
UNIDADE 03	R\$ 155.000,00
RECEITA BRUTA	R\$ 465.000,00

Fonte: Construtora responsável pela obra, 2019

A partir dos dados de receita bruta e custo total da obra, pode-se traçar a receita líquida e rentabilidade exposta percentualmente, como mostra a tabela fornecida pela construtora.

Tabela 3 – Receita líquida e rentabilidade da construção Quadra 11, Lote 13, Loteamento Recanto da Natureza.

RECEITA LÍQUIDA / RENTABILIDADE		
RECEITA BRUTA	R\$ 465.000,00	
CUSTO TOTAL	R\$ 357.451,18	
RECEITA LÍQUIDA	R\$ 107.548,82	30,09%

Fonte: Construtora responsável pela obra, 2019

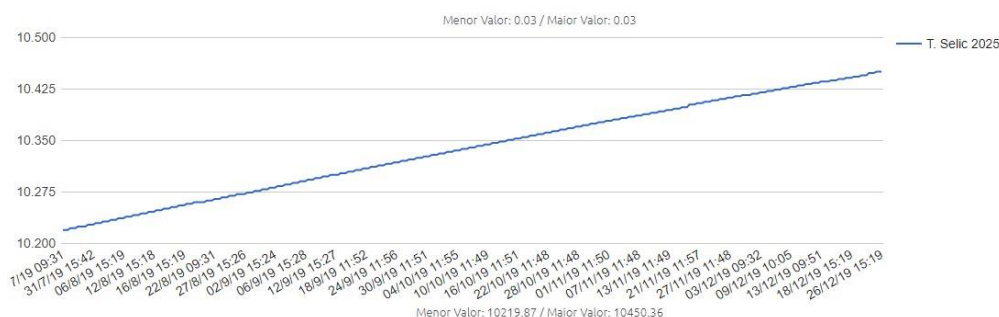
Fundamentada nos dados fornecidos pela construtora responsável pelo empreendimento, foi possível traçar a margem e retorno total do empreendimento, de 30,09%, no período de 153 dias corridos, a contar inicialmente no desembolso do terreno ao início da obra, até o recebimento total do capital investido após a venda dos imóveis.

4.3 Análise de investimento Tesouro Direto

Tendo como ponto de partida o período analisado na construção, entre os dias 26 de julho de 2019 e 26 de dezembro de 2019, foi traçado um período de 153 dias corridos para análise de investimento.

A partir de gráficos fornecidos no site do tesouro direto, pode-se analisar a evolução de investimentos, usando o Tesouro Selic, por ser um tipo de investimento comum e crescente dentro da carteira de investimentos dos brasileiros nos últimos tempos.

Gráfico 1 – Gráfico de rentabilidade do Título Selic 2025, do Tesouro Direto, o período de 26 de julho de 2019 a 26 de dezembro de 2019.



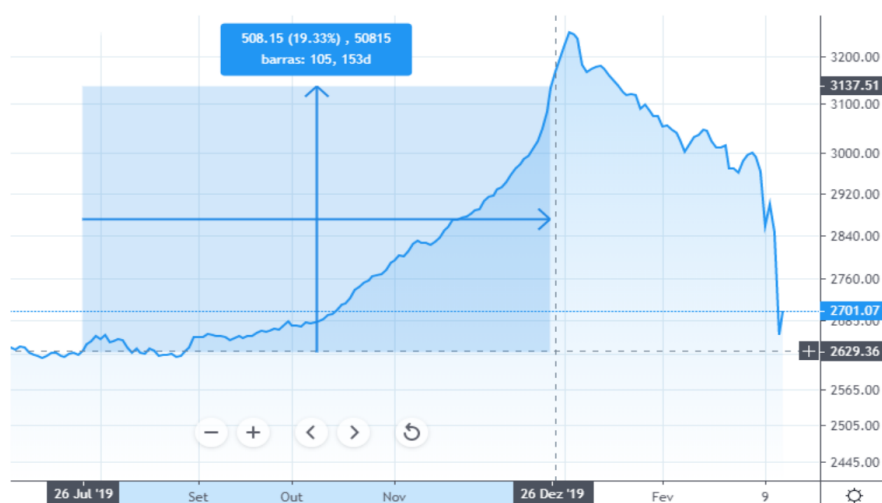
Fonte: TDIRETO, 2019

Observamos o gráfico acima, obtém-se a rentabilidade deste investimento no período analisado, com margem de rentabilidade de 2,25%.

4.4 Análise de investimento Fundo Imobiliário

Para traçar uma análise de investimento em Fundos Imobiliários, estabeleceu-se como base o IFIX (Índice de Fundo Imobiliário), por tratar-se de uma carteira teórica de ativos, elaborada de acordo com regras e procedimentos adotados pela Bolsa de Valores (B3), com objetivo de indicar o desempenho médio das cotações de fundos imobiliários negociados no mercado.

Gráfico 2 – Gráfico de rentabilidade do índice IFIX, o período de 26 de julho de 2019 a 26 de dezembro de 2019.



Fonte: TRADINGVIEW, 2019

No gráfico anterior disposto é possível observar o rendimento do IFIX, no mesmo período da obra, com margem de rentabilidade de 19,33%.

4.5. Comparação de investimento

Baseado em todos os dados apresentados anteriormente a partir da pesquisa realizada, pode traçar comparativo entre a margem de rentabilidade dos investimentos apresentados em comparativo com a construção exibida no estudo de caso.

Notou-se uma grande diferença entre as rentabilidades de Tesouro Selic (2,25%) no mesmo período, enquanto o IFIX e a construção demonstraram margens consideravelmente maiores de respectivamente 19,33% e 30,09%. Tal fato pode ser justificado em razão desse ser um investimento de baixo risco, garantido pelo Tesouro Nacional. (BRASIL, 2019)

Analisando separadamente os dois investimentos que nos geraram rentabilidades maiores, ainda sim pode-se constatar que a construção demonstra resultados melhores, por ser dos três tipos analisados, o de maior risco, onde diversas variáveis influenciam seu desempenho, como valores de terreno, tempo de venda e retorno, recursos de financiamento por parte das agências de crédito, entre outros fatores.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dessa forma, de acordo com os dados apresentados, podemos concluir que o investimento na construção civil, representa uma maior possibilidade de lucro, se comparado com o IFIX e Tesouro Selic. Ao analisar as opções de investimentos, devemos levar em consideração o risco x retorno dos investimentos antes de tomarmos a decisão de onde investir.

O investimento em construção civil, principalmente, o analisado no presente trabalho, que se refere a construção populares, tem se mostrado um excelente investimento ao longo dos anos, com uma rentabilidade consideravelmente superior a vários produtos financeiros disponíveis no mercado.

Portando, podemos concluir que o investimento em construções populares se prova uma boa forma de diversificação de investimentos, possibilitando uma boa lucratividade para os investidores.

INVESTMENT RETURN ANALYSIS: POPULAR CONSTRUCTION VS. FINANCIAL MARKET

Abstract: Brazil has been looking for the policies to encourage the construction of affordable housing, in order to solve existing problems of national housing deficit. In this context, the Minha Casa Minha Vida Program is a different niche in civil construction. Small investors will appear in this area, looking to work there and make the most of their capital. In contrast the Brazilians are increasingly interested and present in the financial market, leading to the question: what is the best investment option within a certain period? Therefore, a comparative analysis was made in the same period, in order to compare the results and obtain the best possible profitability, having the answer as the civil construction, also justifying a high number of entrepreneurs and investors in this business sector.

Keywords: Civil Construction 1. PMCMV 2. Financial market 3.

REFERÊNCIAS

B3. Brasil Bolsa Balcão. **Histórico pessoas físicas**. São Paulo, SP: 2020. Disponível em: <http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/historico-pessoas-fisicas/> Acessado em: 09 mar. 2020.

BRASIL. **Lei Federal n. 11.977 de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. Brasília, DF: Senado, 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm> Acessado em: 05 mar. 2020.

BRASIL. Tesouro Nacional. **Conheça os títulos do Tesouro Direto**. Brasília, DF. Disponível em: <<https://www.tesourodireto.com.br/titulos/tipos-de-tesouro.htm>> Acessado em 11 mar. 2020.

_____. Tesouro Nacional. **O seu dinheiro rendendo com segurança!** Brasília, DF. Disponível em: <<https://www.tesourodireto.com.br/conheca/conheca-o-tesouro-direto.htm>> Acessado em 11 mar. 2020.

CAMARGO. Jonathan. Fundos Imobiliários – O que é, Como e Quando Investir [Guia Definitivo]. **London Capital**. São Paulo, SP. 2017. Disponível em: <<https://londoncapital.com.br/blog/fundos-imobiliarios-investir/>> acesso em: 09 mar. 2020.

CAMPOS. Rodger Barros Antunes. Antecedentes e Mecanismos de Políticas Habitacionais no Brasil e no Estado de São Paulo: da Fundação Casa Popular ao Programa Minha Casa, Minha Vida e CDHU. **Informações FIPE**. São Paulo, SP: n. 427. p. 45-51. Disponível em: <<http://downloads.fipe.org.br/content/downloads/publicacoes/bif/bif427-45-51.pdf>> Acessado em: 05 mar. 2020.

GIL, Antônio C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. ed. São Paulo, SP: Atlas, 2006.

INFOMONEY. **Fundos Imobiliários: tudo o que você precisa saber para começar a investir**. São Paulo, SP. 2020. Disponível em: <<https://www.infomoney.com.br/guias/fundos-imobiliarios/>> Acessado em: 12 mar 2020.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura Municipal. **Programa Milha Casa, Minha Vida**. 2016, Rio de Janeiro, RJ. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/7720635/4211820/4.1.pdf>> Acessado em: 08 mar. 2020.

RODRIGUES. Alexandre. As empresas que mais crescem no Brasil. **EXAME**. São Paulo, SP: 02 ago. 2013. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/revista-exame/as-empresas-que-mais-crescem-no-brasil/>> Acessado em: 12 mar. 2020.

TDIRETO. **Gráficos**. 2019. Disponível em: <<http://tdireto.com/graficos.php>> Acessado em: 10 mar. 2020.

TORO. Equipe Toro Investimentos. **Fundos Imobiliários (FIIs) – entenda o que são FIIs e como investir**. São Paulo, SP: 20 dez. 2019. Disponível em: <<https://blog.toroinvestimentos.com.br/fundos-imobiliarios-o-que-sao-fiis>> Acessado em: 12 mar. 2020.

TRADINGVIEW. **Gráfico IFIX**. 2019. Disponível em: <<https://br.tradingview.com/chart/?symbol=BMFBOVESPA%3AIFIX>> Acessado em: 09 mar. 2020.

XPINVESTIMENTOS. **O que são Fundos Imobiliários e por que investir?** São Paulo, SP. 2020. Disponível em: <<https://www.xpi.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/>>. Acessado em: 11 mar. 2020.