

**INSTITUTO FEDERAL DE
EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA**
SÃO PAULO
Campus Caraguatatuba

TECNOLOGIA EM PROCESSOS GERENCIAIS

ERIKA ARAUJO DE JESUS FERREIRA

UM ESTUDO COMPARATIVO DO CRÉDITO COM GARANTIA DE IMÓVEL E OUTRAS MODALIDADES CONCORRENTES.

CARAGUATATUBA - SP
2017

ERIKA ARAUJO DE JESUS FERREIRA

**UM ESTUDO COMPARATIVO DO CRÉDITO COM GARANTIA DE
IMÓVEL E OUTRAS MODALIDADES CONCORRENTES.**

Trabalho de Conclusão de Curso – TCC,
apresentado ao Instituto Federal de Educação,
Ciências e Tecnologia, como exigência parcial
à obtenção do título de Tecnólogo em
Processos Gerenciais.

Orientador: Prof. Msc.Ricardo Maroni Neto.

CARAGUATATUBA - SP
2017

F383u Ferreira, Érika Araújo de Jesus
Um estudo comparativo do crédito com garantia de imóvel e outras modalidades concorrentes. / Érika Araújo de Jesus Ferreira. – Caraguatatuba, 2017.
39 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (Tecnologia em Processos Gerenciais) – Instituto Federal de São Paulo, Câmpus Caraguatatuba, 2017.

1. Crédito com garantia de imóveis. 2. Crédito. 3. Finanças. I. Título.

CDD 658.88

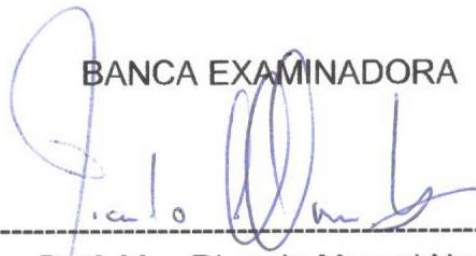
ERIKA ARAÚJO DE JESUS FERREIRA

**UM ESTUDO COMPARATIVO DO CRÉDITO COM GARANTIA DE
IMÓVEL E OUTRAS MODALIDADES CONCORRENTES.**

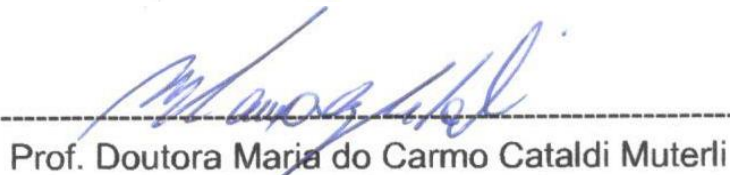
Trabalho de Conclusão de Curso –
TCC, apresentado ao Instituto Federal
de Educação, Ciências e Tecnologia,
como exigência parcial à obtenção do
título de Tecnólogo em Processos
Gerenciais.

Orientador(a): Prof. Msc.Ricardo Maroni Neto

BANCA EXAMINADORA



Prof. Msc.Ricardo Maroni Neto



Prof. Doutora Maria do Carmo Cataldi Mutterli



Prof. Ms. Cesar Augusto Ilódio Alves

ERIKA ARAÚJO DE JESUS FERREIRA

**UM ESTUDO COMPARATIVO DO CRÉDITO COM GARANTIA DE
IMÓVEL E OUTRAS MODALIDADES CONCORRENTES.**

**AUTORIZAÇÃO PARA DEPÓSITO DO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Com base no disposto da Lei Federal nº 9.160, de 19/02/1998, AUTORIZO ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Campus Caraguatatuba - IFSP, sem ressarcimento dos direitos autorais, a disponibilizar na rede mundial de computadores e permitir a reprodução por meio eletrônico ou impresso do texto integral e/ou parcial da OBRA acima citada, para fins de leitura e divulgação da produção científica gerada pela Instituição.

Caraguatatuba-SP, 29 / 06 / 2017

Erika D.

Érika Araujo de Jesus Ferreira

Declaro que o presente Trabalho de Conclusão de Curso, foi submetido a todas as Normas Regimentais da Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Campus Caraguatatuba - IFSP e, nesta data, AUTORIZO o depósito da versão final desta monografia bem como o lançamento da nota atribuída pela Banca Examinadora.

Caraguatatuba-SP, 29 / 06 / 2017

Ricardo Maroni Neto

Prof. Msc. Ricardo Maroni Neto

Dedico esta singela obra a Deus que me deu forças para chegar até aqui, ao meu pai que não está mais em nosso meio mas sei que se estivesse teria orgulho de mim, a minha mãe e irmã, principalmente ao meu amado marido que me ajudou em todos os momentos e não me deixou desistir, aos meus amigos que ajudaram direta ou indiretamente, e meu orientador que me ajudou a tornar esse trabalho real.

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar a Deus que iluminou o meu caminho durante esta caminhada me dando forças e coragem, e a minha família.

Agradeço ao meu marido que sempre esteve do meu lado nos momentos mais difíceis, me apoiando e amparando desde o começo, no dia que eu soube que tinha entrado para o Instituto liguei para ele e a primeira coisa que disse foi “ Eu sabia, você vai conseguir”, me amparou quando não tinha mais forças, quando achava que não ia conseguir, sempre esteve lá para me dar seu carinho, e para me acalmar.

Aos meus amigos que me ajudaram diretamente em tudo, Natália Oliveira que me ajudou com conselhos, livros e ideias, a minha amiga Arianne Borges que me aguentou falando desse trabalho todos os dias, que teve paciência e que leu o mesmo para ajudar.

Queria deixar o meu grande agradecimento ao meu orientador Prof. Msc. Ricardo Maroni Neto, que me ajudou em cada linha, em cada palavra desse contexto, que me deu atenção aos fins de semana, que aguentou meus surtos de nervoso e minhas ansiedades. Toda sua sabedoria, experiência, conhecimento, foi de grande ajuda.

A professora Carminha que com sua paciência e seu jeito deu seus conselhos e sua ajuda.

Em fim agradeço a todos que direta ou indiretamente me ajudaram a concluir esse trabalho, essa etapa da minha vida.

“O que transforma qualquer ato em algo extraordinário é o fato de fazermos aquilo com o coração e o que transforma qualquer vida numa existência extraordinária é o fato de ser vivida com amor”

Mark Sanborn

RESUMO

Este estudo sobre Crédito com Garantia de Imóvel objetiva identificar suas características, suas vantagens e desvantagens com relação a outras modalidades concorrentes. Trata-se de uma pesquisa qualitativa, desenvolvida com método de simulação e de comparação. Simula-se cada linha de crédito, para assim ser feita a devida comparação entre as mesmas. Os resultados obtidos permitem uma melhor análise, podendo observar o que torna o CGI atrativo, tais resultados mostram que sua atratividade está em conseguir um empréstimo de alto valor, com prazo longo para pagar e juros um pouco abaixo da média do mercado.

Palavras-chave: Crédito com Garantia de Imóvel. Crédito. Finanças.

ABSTRACT

This study on Credit with Property Guarantee aims to identify its characteristics, its advantages and disadvantages in relation to other competing modalities. It is a qualitative research, developed with simulation and comparison method. Each line of credit is simulated so that a proper comparison can be made between them. The results obtained allow a better analysis, and you can see what makes the CGI attractive, such results show that its attractiveness is to get a loan of high value, with long term to pay and interest somewhat below the market average.

Key words: Credit with Property Guarantee. Credit. Business.

LISTA DE QUADROS

Quadro1- Limite permitido.....	17
Quadro2- Limite permitido considerando outros descontos.....	17
Quadro3: Simplificação do CGI.....	25
Quadro 4: Simulação - Quadro Geral.....	29

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
1.1 Problema.....	13
1.2 Objetivo Geral	13
1.3 Objetivos Específicos	13
1.4 Justificativa.....	13
1.5 Estrutura do Trabalho.....	14
2 REFERENCIAL TEÓRICO	15
2.1 Crédito: Visão Geral	15
2.2 Modalidades de Operações de Crédito	15
2.2.1 Crédito Pessoal	16
2.2.2 Crédito Consignado.....	16
2.2.3 Crédito Direto ao Consumidor (CDC)	18
2.3 Tipos de Garantias de Crédito.....	19
2.3.1 Crédito Pessoal	19
2.3.2 Crédito Consignado.....	20
2.3.3 Crédito Direto ao Consumidor (CDC)	20
2.4 Financiamento Imobiliário.....	21
2.5 Crédito com Garantia de Imóvel	22
2.5.1 Características do CGI	23
2.5.2 O Processo de Concessão	24
3 METODOLOGIA	26
3.1 Delineamentos da Pesquisa	26
3.2 Objetivo da Pesquisa.....	26
3.3 Coleta de Dados.....	27
3.4 A Simulação	28
4 ANÁLISE DOS RESULTADOS	29
4.1 Resultados da Simulação.....	29
4.2 Análise Comparativa	30
4.2.1 Total da Operação.....	30
4.2.2 Parcela	30
4.2.3 Prazo.....	31
4.2.4 Taxa de Juros.....	31
4.2.5 Entrada.....	31
4.2.6 Garantia.....	32
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	33
6 REFERÊNCIAS.....	35
ANEXOS	37

1 INTRODUÇÃO

A presente pesquisa realiza uma análise geral de algumas linhas de créditos existentes no sistema bancário, bem como um estudo mais específico em uma modalidade chamada Crédito com Garantia de Imóvel.

O intuito dessa pesquisa não é mostrar qual é a melhor linha de crédito no mercado, ou até mesmo tentar induzir o leitor a acreditar que o Crédito com Garantia de Imóvel seja a melhor opção, e sim mostrar outras opções de crédito aos consumidores na hora que o mesmo precisar adquiri-lo.

De modo geral, Crédito com Garantia de Imóvel – CGI - é uma linha de crédito, cuja abrangência encontra-se na área de empréstimo. Com sua origem nos Estados Unidos com o nome de *Home Equity*, essa linha oferece o imóvel como garantia em alienação fiduciária. Chieffo Junior (2012, p.09)

O capital adquirido pelo CGI não necessariamente precisa ser utilizado para compra de outro imóvel, estende-se para compra de automóveis, terrenos, estudos, viagens, projetos e etc.

A opção por esse tema se deu por meio da observação e pela experiência da pesquisadora, que essa linha de crédito pouco é utilizada pela falta de conhecimento do consumidor sobre suas características e benefícios.

Desta forma outras linhas de créditos abordadas nesta pesquisa são usadas por serem mais acessíveis e conhecidas pelo usuário, tendo muitas vezes a taxa de juros mais elevada, com várias regras e obstáculos dificultando o tomador a adquiri-la, pois cada uma tem o seu público alvo específico.

Outras modalidades são analisadas como um todo para a devida comparação com a principal linha de crédito estudada, explanando suas características, operacionalidade, público alvo, entre outros.

Busca-se então com esta pesquisa apresentar uma ampla explicação para o devido conhecimento sobre o Crédito com Garantia de Imóvel, seu histórico, qualidades, vantagens e desvantagens para outras modalidades de crédito e financiamento, contribuindo com o leitor para uma melhor visão e possível ajuda na seleção de qual tipo de categoria escolher diante das opções apresentadas.

1.1 Problema

O problema abordado nesta pesquisa é expresso na seguinte questão: em que medida as distinções entre o Crédito com Garantia de Imóveis e suas modalidades concorrentes, o torna mais atrativo?

1.2 Objetivo Geral

Estudar sobre Crédito com Garantia de Imóvel para identificar suas características, vantagens e desvantagens com relação a outras modalidades concorrentes.

1.3 Objetivos Específicos

Estudar o Crédito em geral para compreender a modalidade de Crédito com Garantia de Imóvel (CGI).

Analisar outras modalidades de crédito para conhecer suas características operacionais e estabelecer critérios para comparar o Crédito com Garantia de Imóvel com essas outras linhas.

Desenvolver uma simulação para estabelecer comparações com outras modalidades concorrentes.

1.4 Justificativa

Esta pesquisa justifica-se por permitir uma visão ampla sobre o CGI, bem como vantagens, desvantagens e outros elementos comparativos em relação a outras modalidades.

Esse estudo preenche a falta de informação sobre a modalidade estudada e também disponibiliza o conhecimento necessário sobre uma linha de crédito recente no mercado, com condições mais acessíveis e com infinitas possibilidades para quem necessita de um capital maior, mas não sabe como adquirir.

Todos os trabalhos encontrados até o momento tratam mais da parte Jurídica que ampara esse tema, há outros que não fazem nenhum tipo de simulação ou

comparação com as diversas linhas existentes, bem como, a presente pesquisa tem intuito de fazer.

1.5 Estrutura do Trabalho

O trabalho está estruturado em três capítulos mais a introdução e as considerações finais. A revisão de literatura dos conceitos, bem como o referencial teórico, encontra-se no capítulo 2. O capítulo 3 trata da metodologia utilizada e no capítulo 4 são apresentados os resultados da pesquisa.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Neste capítulo apresenta-se o referencial teórico desenvolvido a partir de pesquisa bibliográfica. Aqui são apresentados conceitos específicos sobre linhas de créditos e financiamento, exposto sob uma visão geral com suas principais características, as regras para adquiri-lo, podendo dessa forma definir seu público alvo, sua utilidade, suas vantagens e desvantagens, formando assim a essência desta pesquisa e as devidas comparações e análises do tema em questão.

2.1 Crédito: Visão Geral

Crédito é um termo que traduz confiança, e deriva da expressão “crer”, acreditar em algo, ou alguém. (BANCO DO BRASIL, 2017). Por Maroni Neto (2011, p.74) “A base do crédito estabelece-se na confiança que o credor (cedente do crédito) deposita no devedor (tomador do crédito) ”.

Ainda segundo Maroni Neto (2011, p.74) “[...] crédito por definição, é a concessão de bem, serviço ou dinheiro para pagamento futuro”.

O crédito, sob o aspecto financeiro, significa dispor a um tomador, recursos financeiros para fazer frente a despesas ou investimentos, financiar a compra de bens, entre outros. (BANCO DO BRASIL, 2017)

2.2 Modalidades de Operações de Crédito

Existem duas modalidades de operações de crédito diferentes, o financiamento e o empréstimo.

Pode-se dizer que a diferença entre eles é o fato de que na primeira linha o crédito concedido tem um fim específico, como por exemplo, o financiamento imobiliário característico na compra da casa, ou financiamento de veículo que é concedido somente para compra de automóveis.

O capital adquirido com a modalidade do empréstimo não é necessário a “prestação de contas” com o uso do montante.

Na seção seguinte são analisadas as modalidades de Crédito Pessoal, Crédito Consignado, Crédito Direto ao Consumidor (CDC).

2.2.1 Crédito Pessoal

Crédito Pessoal é o crédito concedido pelas instituições bancárias para a aquisição de bens de consumo, ou para outros fins. Normalmente, como dito por Maroni Neto (2011. p. 66), “[...] é uma modalidade de empréstimo oferecido aos correntistas dos bancos”, sendo assim suas parcelas são descontadas em conta corrente.

Existem critérios para a oferta dessa linha, como por exemplo, análise do risco do cliente, sua capacidade de pagamento, que seria o quanto, propriamente dito, o cliente pode comprometer da sua renda por mês, e muitas vezes seu histórico bancário, observando se há dívidas em perdas, que seria quando o cliente não paga no tempo estipulado, e a dívida vai para a cobrança de terceiros, recebendo o valor bem abaixo do saldo devedor, com desconto, dando indícios de mau pagador.

Tendo essa linha de crédito uma taxa de juros mais elevada que a do mercado, podendo chegar entorno de cinco por cento ao mês, em algumas instituições bancárias, o prazo para o término do contrato pode chegar até 96 meses (8 anos), sem a necessidade de alienar algum bem.

É um dos meios mais rápidos, porém não o mais fácil, para se adquirir um montante necessário para várias coisas, por exemplo, uma viagem, reforma, troca de carro, entre outras utilidades agregadas.

Porém, como o valor limite que se pode obter com essa linha de crédito é decorrente de algumas análises, na grande maioria das vezes o valor não é suficiente para grandes projetos, como a compra de uma nova casa, terreno, um longo período de férias, um investimento grande em sua empresa, e etc.

Sendo também uma linha mais propícia à inadimplência, se o correntista transferir seu pagamento para outra instituição bancária, inexistindo assim algum provento ou conta antes utilizada para o desconto, o banco terá que entrar com algo mais extremo para receber o que lhe é devido.

2.2.2 Crédito Consignado

Crédito Consignado é uma modalidade em que o desconto da prestação é feita diretamente na folha de pagamento ou de benefício previdenciário do contratante. A consignação em folha de pagamento ou de benefício depende de

autorização prévia e expressa do cliente à instituição financeira concedente do empréstimo. (BANCO CENTRAL DO BRASIL,2017)

Para Securato (2011, p.116) “[...] crédito consignado, ou desconto em folha, é o crédito dado com base na renda proveniente de salário e/ou benefícios do cliente”.

O valor total do débito em folha pode ser de até 30% do salário líquido do contratante, e na grande maioria das instituições financeiras o limite do prazo para pagamento é de até 96 meses (8 anos).

Um dos benefícios que o cliente pode ter obtendo essa linha de crédito é a taxa de juros mais baixa, para Fortuna (2010, p.235) “O empréstimo consignado tem a grande vantagem de oferecer taxas de juros baixas”.

O limite permitido a ser utilizado por esta linha está fixado em 30% da renda do servidor, por exemplo:

Quadro 1: Limite permitido

Salário líquido	R\$ 3.000,00
Porcentagem	30%
Parcela a ser utilizada	R\$ 900,00

Como apresentado por Fortuna (2010, p.236) “Se o empregador tiver outros descontos em folha, como contribuição para associação profissional ou mensalidade de clube, o total das consignações não poderá ultrapassar determinado percentual de seus rendimentos”, por exemplo:

Quadro 2: Limite permitido considerando outros descontos

1 - Salário líquido de IR / INSS	R\$3.000,00
2 -Porcentagem	30%
3 - Parcela Possível (1 x 2)	R\$ 900,00
4 - Desconto de sindicato	R\$100,00
5 - Desconto de plano de saúde	R\$ 100,00
6 - Parcela a ser utilizada (3 - 4 -5	R\$ 700,00

Observando o quadro conclui-se que os R\$ 200,00 reais de descontos de sindicato e plano de saúde diminui o valor da parcela a ser utilizado para o crédito, pois tais descontos entram na porcentagem dos 30%.

Sendo assim sua procura torna-se maior que nas outras linhas de crédito, já que seu risco de inadimplência é menor pelo fato da garantia do pagamento, que é feito por meio do holerite do servidor. Caso o cliente seja exonerado de seu cargo público, afastado temporariamente do mesmo ou venha a óbito, o pagamento será efetuado por conta corrente do devedor, e no caso do óbito o contrato feito com seguro cobrirá o saldo devedor, ou inexistindo o seguro do crédito por pedido do cliente, o débito será cobrado de herdeiros.

2.2.3 Crédito Direto ao Consumidor (CDC)

O CDC são financiamentos concedidos pelos Bancos, ou pelas chamadas Financeiras, a pessoas físicas ou jurídicas, para aquisição de bens ou serviços. (BANCO CENTRAL DO BRASIL,2017)

Como dito por Maroni Neto (2011, p.65) “O CDC tem por objetivo financiar a aquisição de bens e serviços como veículos, eletrodomésticos e material de construção”.

Nessa linha de crédito Securato (2011, p.122), encontrou algumas vantagens sendo uma delas “[...] a pulverização do risco, por se tratarem de operações de pequeno e médio valor, mas com grande número de clientes”.

Esse crédito não está só disponível dentro de financeiras ou instituições bancárias, pode ser encontrado em loja de departamentos, Securato (2011, p.122) diz também que este crédito “[...] É concedido ao cliente por uma financeira, ligada ou não a um banco, independentemente de ser ou não correntista desse banco”.

A vantagem deste tipo de empréstimo é que o consumidor passa a possuir o bem no ato da compra, sem precisar ter pagado seu valor total.

Em relação à taxa, Securato (2011, p.122) esclarece que “[...] As taxas podem ser pré-fixadas ou pós-fixadas, sendo as prestações, em geral, iguais, mensais e sucessivas”.

O prazo e o total financiado podem variar como dito por Fortuna (2010, p.230) “O prazo dos CDC pode variar de três a 48 meses e financiar de 67 a 100% do valor

do bem, já que uma parte do pagamento pode ser feita no momento da aquisição do bem, na forma de uma entrada”.

2.3 Tipos de Garantias de Crédito

No dicionário Dicio Online de Português (2017) a palavra garantia significa fiança, segurança, abonação, responsabilidade, caução e etc.. Esse significado geral de garantia cabe também para a garantia de crédito, já que o termo significa que o valor que o banco dará para o consumidor necessita de uma garantia, ou seja, a segurança, a confiança que o montante oferecido será pago, como colocado por Fortuna:

Tais garantias podem ser agrupadas e representadas por uma ou mais das seguintes modalidades:

- Garantias reais: hipoteca, penhor, alienação fiduciária, caução de títulos, caução de direitos creditórios.
- Garantias Fidejussórias (de Confiança): aval e fiança. (FORTUNA, 2010, p.250)

Ainda por Fortuna (2010, p.250) “As operações de empréstimos feitas pelos bancos normalmente exigem garantias que assegurem o reembolso das instituições financeiras em caso de inadimplência dos tomadores de empréstimos”.

Um dos elementos essenciais na contratação de um empréstimo bancário são as garantias oferecidas à entidade financeira. Sem garantia o banco não tem formas de recuperar os capitais cedidos. Assim, a qualidade das garantias prestadas faz parte do processo de atribuição de capitais e sem a qual não existe acesso aos mesmos.

2.3.1 Crédito Pessoal

Uma das garantias dessa modalidade é citada por Maroni Neto (2011, p.66) “[...] são notas promissórias assinadas na liberação da operação”. Uma nota promissória é um documento que constitui uma promessa incondicional de pagamento.

Outro item que pode ser visto como uma garantia é a necessidade de se obter uma conta corrente ou salário na instituição bancária a qual ofereceu o crédito, para

o pagamento das parcelas, bem como o recebimento de algum provento nesta conta.

Sem conta ou sem renda o crédito não é disponibilizado, sendo esses fatores um dos critérios da linha para sua obtenção como dito no item 2.2.1.

2.3.2 Crédito Consignado

Como explicado no item 2.2.2, o crédito consignado é uma linha na qual o desconto da parcela é feita diretamente na folha de pagamento, portanto a garantia desse crédito é o ordenado do cliente em conta corrente ou conta salário.

Maroni Neto (2011, p.66) diz “Como a garantia é dada pelo salário e pela a empresa, a taxa de juros é menor se comparada a outros tipos de empréstimo, por não haver riscos de inadimplência”.

Mas ainda assim há o risco de inadimplência no caso de demissão ou exoneração do cliente como dito por Fortuna (2010, p.236) “[...], pois o maior risco do empréstimo com desconto em folha é a demissão do funcionário”.

Naturalmente sem a garantia da folha de pagamento o crédito consignado não é disponibilizado.

2.3.3 Crédito Direto ao Consumidor (CDC)

O CDC é o crédito que é disponível para aquisição de bens ou serviços, como dito no item 2.2.3, por uma instituição bancária, uma financeira ou em lojas de departamentos.

Securato (2011, p.122) explica que “A garantia de uma operação de CDC é a alienação fidejussória do próprio bem, objeto do financiamento. Ou seja, o bem poderá ser retomado em caso de inadimplência”. A palavra fidejussória é uma garantia pessoal, uma fiança dada por alguém.

É observado, portanto, que a garantia dessa linha é o próprio bem, Fortuna (2010, p.230) diz “O bem assim adquirido, sempre que possível, serve como garantia da operação, ficando a financeira vinculada pela figura jurídica da alienação fiduciária [...]”.

2.4 Financiamento Imobiliário

O Financiamento Imobiliário é uma linha de crédito para utilização na aquisição de um imóvel novo ou usado, localizado em área urbana.

A lei que rege o Financiamento Imobiliário é a Lei N° 9.514 e nela consta em seus artigos 1º e 2º:

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades. (BRASIL, 2017)

Sobre a modalidade de financiamento Maroni Neto (2011, p.64) diz que “Esta modalidade tem por objetivo financiar a aquisição da casa própria, tendo esta como garantia da operação”.

Fortuna (2011, p.277) cita “[...] financiamento imobiliário é um produto que fideliza o cliente a instituição financeira que o está financiando, por um longo período de tempo”.

Securato (2011, p.131) se refere ao crédito dizendo que “[...] São como linhas de crédito disponíveis para o mercado que o consumidor pode acessar através dos contatos com os bancos e construtoras”.

Existem dois tipos de financiamento imobiliário, Maroni Neto (2011, p.64) diz “[...] De forma geral existem dois sistemas de financiamento imobiliário”. E ele explica os dois sistemas de financiamento e de onde vem os valores para tal operação.

De acordo com Maroni Neto:

O primeiro constitui por fundos públicos oriundos do FGTS e da carteira de poupança, é gerenciado pelo governo federal e destina-se à aquisição de moradias com valor médio e baixo.

O segundo modelo de financiamento imobiliário destina-se a imóveis de alto valor, não financiados pelo modelo anterior. As fontes das instituições financeiras são cadernetas de poupança e valores mobiliários lançados no mercado financeiro pelo sistema bancário. (MARONI NETO, 2011, p.64)

O Banco Central do Brasil- (BACEN) ressalta sobre a capacidade de pagamento do consumidor.

Em relação à capacidade de pagamento do pretendente ao crédito:

[...]b) a avaliação de capacidade de pagamento deve levar em consideração o comprometimento da renda com outras obrigações financeiras previamente assumidas pelo pretendente ao crédito, bem como as despesas necessárias a suprir o seu mínimo existencial; “ [...] (BRASIL 1964)

Pode-se dizer que a avaliação da renda do consumidor também inclui outros fatores, como observar se seu pagamento já está comprometido com outros débitos, como outras linhas de empréstimos ou outros descontos que impactam diretamente em sua renda mensal, minimizando assim o valor disponível para o financiamento.

Sobre o tempo para pagamento desse financiamento Maroni Neto (2011, p.65) diz que “Deve-se destacar que esta modalidade de financiamento é de longo prazo, oscilando entre cinco e 20 anos”. Mas devido às mudanças Securato (2011, pp. 128,129) ressalta “[...] O mercado de financiamento imobiliário passa por profundas alterações em sua estrutura de financiamento [...]. Em 2007 já é possível financiar um imóvel em 30 anos”.

Em plataformas de algumas instituições bancárias podem-se visualizar roteiros sobre o financiamento que está disponível para os consumidores. Nesses roteiros observa-se que o valor total a ser financiado é de até 80% do valor do imóvel, podendo utilizar o FGTS para abater o valor do financiamento. Conclui-se, portanto, que os 20% que falta para formar os 100% do valor do bem, terá de ser arcado pelo cliente, ou seja, com recursos próprios.

2.5 Crédito com Garantia de Imóvel

O Crédito com Garantia de Imóvel tem sua origem dos Estados Unidos e é conhecido como *Home Equity*, sua vinda para o Brasil ocasionou algumas mudanças, as quais são propriamente dito o nome e a forma de garantia, no exterior a garantia é hipoteca, já no Brasil é a alienação fiduciária de bem imóvel.

O Crédito com Garantia de Imóvel é uma linha pouco conhecida no mercado, como diz Arroyo (2015 p. 1) “O Crédito com Garantia de Imóvel ainda é uma maneira pouco utilizada de conseguir recursos junto às instituições financeiras no Brasil, mesmo apresentando uma das mais baixas taxas de juros do mercado”.

Estatisticamente Chieffo Junior (2012, p.11) argumenta que “No Brasil, o volume do crédito habitacional atinge a importância de R\$ 146 bilhões, sendo

estimado que apenas 1% desta quantia é destinada ao *home equity*". (Crédito com Garantia de Imóvel)

Ainda nesta página, o autor ressalta Chieffo Junior (2012, p.11) "A ausência de estatísticas específicas e oficiais pelo BACEN sobre o *home equity* em território nacional demonstra de forma cabal a pequena utilização do produto no mercado brasileiro".

Sobre uma simples definição do crédito, Chieffo Junior (2012, p.9) diz que "[...] podemos definir [...] como um produto (linha de crédito) que tem como escopo oferecer empréstimos de curto ou longo prazo, mediante concessão de garantia de alienação fiduciária sobre um bem imóvel".

2.5.1 Características do CGI

Crédito com Garantia de imóvel é uma linha de crédito, cuja abrangência é na área de empréstimo, pois o valor adquirido não tem um fim específico, e essa linha obtém o imóvel como garantia em alienação fiduciária.

Antes de ser posto em pauta os outros conceitos, define-se o que é alienação fiduciária de bem imóvel.

Exposto na lei 9.514/97, Art.22:

"A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel". (BRASIL, 2017)

Como citado por Vieira (2014, p.7) "a Lei 9.514/97 permite a contratação da alienação fiduciária para a garantia de qualquer operação de crédito imobiliário, quer sejam parte pessoas físicas ou jurídicas".

Em uma breve explicação sobre alienação fiduciária de bem imóvel, no contrato do Crédito com Garantia de Imóvel a casa que será posta em garantia passa a ser temporariamente da instituição financeira até o término do pagamento do acordo.

Como dito por Vieira (2014, p.8) "Até o final da liquidação do financiamento, o devedor será possuidor direto do imóvel, com alienação fiduciária em favor da financeira".

O capital adquirido pelo CGI (Crédito com Garantia de Imóvel) como citou Fortuna (2010, p. 232) “serve para financiar desde a compra de uma segunda casa até os estudos dos filhos [...]”, como também para compra de automóveis, terrenos, viagens, projetos e etc.

Fortuna (2010, p.232) diz ainda que o crédito é “[...] boa alternativa para que as pessoas se alavanquem em cima do patrimônio pessoal acumulado”.

Observa-se que para desfrutar dessa linha de empréstimo é necessário já ter um imóvel próprio e quitado, podendo ser: casa, apartamento, loja, sala comercial e de veraneio.

2.5.2 O Processo de Concessão

Para o início do processo a concessão do crédito, são inicialmente analisados critérios indispensáveis para sua aprovação.

Nessa avaliação do imóvel estão incluídos alguns fatores, tais como: é verificado se o imóvel a ser alienado está quitado, certificar-se que os documentos estão regulares (escritura definitiva e no nome do proprietário), se suas obrigações municipais estão sendo cumpridas (pagamento do IPTU), é necessário um documento que comprovem que não há certidões negativas vinculadas à matrícula do imóvel (documento emitido pela prefeitura), o imposto territorial urbano deve estar regular e lançado junto à prefeitura local na condição de imóvel com área construída, e não apenas como “terreno”, entre outros.

Além dos documentos citados acima, é solicitado também documentos pessoais básicos, como: comprovante de estado civil, comprovante de renda, de residência, CPF, documento de identificação e etc.

Depois de feitas as análises necessárias, o imóvel a ser utilizado para alienação, passa por uma avaliação que é feita por uma empresa credenciada ao banco em questão. Como dito por Chieffo Junior (2012, p.15) “Para obtenção do valor do imóvel, a instituição financeira realiza avaliação do bem que será alienado fiduciariamente e servirá de garantia para o pagamento do empréstimo contraído pelo tomador”.

O valor do crédito liberado por Fortuna (2010, p.232) “[...] valor que pode alcançar até 60% do valor do imóvel dado em garantia [...]”.

Por exemplo, o imóvel tem o valor de R\$ 200.000,00, portanto o valor limite a ser liberado é de R\$ 120.000,00 reais (valor referente a 60% de R\$ 200.000,00 reais, com prazo de até 15 anos para a quitação do crédito e com valor dos juros mensais podendo ser inferior a 2,5%.

A experiência desta pesquisadora na área revela que para o pagamento desse crédito há possibilidade da junção das rendas familiares, podendo ser até quatro pessoas, sendo elas: cônjuge, companheiro, pais, filhos ou irmãos, tendo assim uma capacidade maior de pagamento. Entre o início da operação do crédito até a liberação do capital, pode-se demorar em torno de dois a três meses. Uma das finalidades dessa linha é a obtenção de crédito por meio de um bem próprio, para usufruto da melhor forma possível do capital liberado. Sem “prestação de contas” do valor adquirido como em outras linhas já citadas acima, com uma taxa de juros mais acessível, sem necessidade de um valor de entrada como garantia, com prazo flexível e possibilitando grandes vantagens ao consumidor.

Pode-se resumir essa linha de crédito da seguinte forma:

Quadro 3: Simplificação do CGI

Condições do Produto	Mínimo	Máximo
Limite de idade	21 anos	80 anos
Valor do Imóvel	R\$ 100.000,00	R\$ 2.000.000,00
Valor de Financiamento	R\$ 50.000,00	60% do valor de avaliação do imóvel
Prazo da Operação	12 meses	180 meses
Comprometimento de Renda	-----	30%

Fonte: Elaborado pela própria autora.

3 METODOLOGIA

Este capítulo expõe a metodologia para a realização da presente pesquisa, que segundo Andrade (2010, p.117) refere-se ao “[...] conjunto de métodos ou caminhos que são percorridos na busca do conhecimento”.

As seções que seguem demonstram a forma como o material foi coletado e processado para melhor atingir os objetivos da mesma.

3.1 Delineamentos da Pesquisa

O presente trabalho é uma pesquisa qualitativa, com sua natureza aplicada, conforme Gil (2010, p.26) “[...] abrange estudos elaborados com a finalidade de resolver problemas identificados no âmbito das sociedades em que os pesquisadores vivem”. Quanto à técnica é uma pesquisa bibliográfica que para Gil (2010, p.29) “A pesquisa bibliográfica é elaborada com base em material já publicado”, e tendo seu propósito explicativo que o mesmo autor diz Gil (2010, p.28) “[...] Estas pesquisas são as que mais aprofundam o conhecimento da realidade, pois têm como finalidade explicar a razão, o porquê das coisas. [...]”.

O controle desta pesquisa é não experimental, empregando-se os métodos de simulação e de comparação. Segundo Andrade (2010, p.121) o método comparativo permite “[...] verificar semelhanças e explicar divergências”.

A pesquisa é classificada como transversal, pois os dados são coletados em um momento único, em duas instituições bancárias distintas escolhidas por conveniência.

3.2 Objetivo da Pesquisa

Os objetos da pesquisa desse estudo são as modalidades de Crédito Pessoal, Crédito Consignado, Crédito Direto ao Consumidor, Financiamento Imobiliário e Crédito com Garantia de Imóvel.

Como explicado no item 2.2.1 o Crédito Pessoal é uma linha de crédito para correntistas de uma instituição bancária qualquer, no qual as parcelas são descontadas na conta corrente do cliente, tendo uma taxa de juros mais alta que outras

modalidades e com prazo de pagamento de até 96 meses (8 anos). Esta linha não tem a necessidade de uma garantia física, como casa ou carro, algum bem propriamente dito, mas há necessidade de se ter um provento, valores a receber todo mês em conta, para o devido desconto da parcela de empréstimo.

O outro objeto de pesquisa é o Crédito Consignado abordado no item 2.2.2, essa modalidade é especificamente ofertada para funcionários públicos, municipais, estaduais, federais entre outros, para os quais os valores das parcelas são descontados em folha de pagamento, sendo o mesmo dado como garantia. A parcela máxima a ser utilizada por essa linha é 30% do valor líquido do pagamento, tendo até 96 meses (8 anos) para a quitação do contrato.

Já o Crédito Direto ao Consumidor (CDC) é uma linha ofertada não só em bancos, mas também em financeiras e lojas de departamentos, como explicado no item 2.2.3, o CDC é próprio para a compra de vários produtos, podendo ser bens e serviços. Com a vantagem de adquirir o bem na hora, o pagamento dessa linha muitas vezes é em até 48 meses (4 anos), tendo o mesmo como garantia da operação.

A próxima modalidade é o Financiamento Imobiliário, que é para compra de imóvel novo ou usado, tendo um prazo de até 360 meses (30 anos) para seu pagamento. A lei que o rege é a Lei N° 9.514 citado no item 2.4.1. Para esse financiamento a garantia é o próprio bem em questão.

O Crédito com Garantia de Imóvel que é o principal assunto abordado nessa pesquisa é uma linha de empréstimo que tem como garantia o bem em alienação fiduciária, com prazo de até 180 meses (15 anos) para seu pagamento, e com a possibilidade de junção das rendas dos membros da família.

Todas essas linhas foram explicadas anteriormente para melhor entendimento.

3.3 Coleta de Dados

Os dados coletados para a devida comparação no capítulo 4, é retirado de duas instituições bancárias diferentes.

Sendo que no Banco A é simulado a linha de Crédito com Garantia de Imóvel, e no Banco B são simulados as linhas de Financiamento Imobiliário, Crédito Pessoal e Crédito Consignado.

A coleta desses dados é retirada da própria plataforma (internet) dos bancos em questão.

A decisão de simular em um único momento em entidades distintas é pelo fato de que cada instituição (Banco A e B) tem certa especialização em algumas linhas de créditos específicas.

3.4 A Simulação

As linhas de crédito utilizadas são simuladas no modelo Price, que consiste em calcular prestações fixas, sendo que o saldo devedor é amortizado aos poucos, até a quitação do débito.

Sendo essas simulações feitas no mesmo valor financiado que é de R\$ 100.00,00 reais e contemplando o mesmo prazo, 96 meses (8anos), para as devidas comparações e análises.

Para a simulação utilizam-se as modalidades de créditos que concorrem em suas particularidades com o Crédito com Garantia de Imóvel, que são elas, o mais popular Financiamento Imobiliário, o Crédito Pessoal e o Crédito Consignado.

A comparação ocorre por meio da análise dos seguintes quesitos: Total da operação, Parcelas, Taxa de juros, Entrada e Garantia.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

O objetivo desse capítulo é mostrar os resultados obtidos por meio da simulação proposta e comparar as linhas de crédito por meio de análise dos dados coletados.

Lembrando que o valor e o prazo utilizado para a simulação é igual para todas as linhas, sendo o valor financiado de R\$ 100.000,00 reais, e o prazo de 96 meses (8anos).

4.1 Resultados da Simulação

Os resultados encontrados na simulação são demonstrados no quadro 4, na qual se visualiza respectivamente as linhas de crédito CGI, Financiamento Imobiliário, Crédito Pessoal e Crédito Consignado, podendo observar assim a diferença no valor das parcelas, taxa de juros entre outros. No item 4.2 realiza-se a comparação entre as modalidades.

Foi utilizado para a formação do quadro dados dos anexos: 1; 2 e 3.

Quadro 4: Simulação - Quadro Geral

Condições	CGI	Financiamento Imobiliário	Crédito Pessoal	Crédito Consignado
Total da Operação	R\$233.316,48	R\$ 217.038,40	R\$423.003,84	R\$ 255.296,64
Parcela	R\$ 2.430,38	R\$ 1.531,65	R\$ 4.406,29	R\$ 2.659,34
Taxa de Juros	2,05%	0,66%	4,30%	2,29%
Entrada	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
Garantia	SIM	SIM	SIM	SIM

4.2 Análise Comparativa

A seção analisa as linhas de crédito, no quesito total da operação, parcela, prazo, taxa de juros, entrada e garantia. Em cada item é demonstrado o menor valor em questão até o maior valor, mostrando as diferenças e semelhanças das modalidades.

4.2.1 Total da Operação

Nesse item observa-se que em primeiro lugar o menor valor total é do Financiamento Imobiliário, sendo de R\$ 217.038,40 reais, mas, como já visto, para essa linha é necessário um valor de entrada, portanto o motivo pelo qual o valor da operação é menor se deve ao valor de entrada que é de R\$ 70.000,00 reais.

A próxima linha de crédito com menor valor é o CGI, com R\$233.316,48 reais no total da operação, esse valor muito se influencia pela taxa de juros que é uma das mais baixas, tendo menor impacto no seu valor total.

Em terceiro lugar encontra-se o Crédito Consignado com valor total de R\$ 255.296,64 reais, observa-se que da mesma forma que o CGI, essa linha tem a taxa de juros mais baixa com valor de 2,29% ao mês, sendo um motivo para o valor ser inferior que as outras modalidades.

E o Crédito Pessoal em último lugar com valor de R\$ 423.003,84 reais no total, infelizmente nessa linha de crédito poucas vantagens são encontradas, e o valor total da operação não é uma delas, pois tanto sua taxa de juros de 4,30% como sua parcela de R\$ 4.406,29 reais, acarretam no alto valor no fim do contrato.

4.2.2 Parcela

Observa-se que a menor parcela em questão é a do Financiamento Imobiliário com valor de R\$ 1.531,65 reais, porém, isso só ocorre devido ao valor de entrada exigido, como observado no item 2.4, que no caso dessa simulação é de R\$ 70.000,00 reais, sendo a diferença na parcela de exatamente R\$ 898,73 reais a menos que o CGI.

Em segundo lugar a menor parcela é o próprio CGI com o valor de R\$ 2.430,38 reais, não tendo a necessidade de valores para dar de entrada, em seguida

e em terceiro lugar o Crédito Consignado com o valor de R\$ 2.659,34 reais, tendo uma diferença de parcela para o CGI de R\$ 228,96 reais a mais por mês. Por último e a mais alta parcela em questão é a do Crédito Pessoal com o valor de R\$ 4.406,29 reais ao mês, essa modalidade contempla em quase todos os itens o fator de ser mais “cara”, em contrapartida o crédito dessa linha é disponível na mesma hora da contratação.

4.2.3 Prazo

Em todas as modalidades de crédito utilizou-se para a simulação o mesmo prazo de 96 meses, para ser possível fazer as devidas comparações entre elas.

Porém, para o CGI 96 meses (8 anos) não é o prazo máximo da linha, podendo ser feito em até 180 meses (15 anos) como citado no item 2.5.2, o mesmo vale para o Financiamento Imobiliário que pode ser financiado em até 360 meses (30 anos) observado no item 2.4, já o Crédito Pessoal e o Crédito Consignado contemplam apenas em até 96 meses (8 anos).

4.2.4 Taxa de Juros

Claramente o menor valor de taxa de juros encontrado na simulação é do Financiamento Imobiliário com valor de 0,66% ao mês, em razão dos programas do governo como minha casa minha vida que possibilitam a ter uma taxa de juros mais baixa que outras modalidades.

Em segundo com a taxa de 2,05% vem o CGI, em seguida o Crédito Consignado com 2,29% e por último não sendo uma taxa menor no mercado o Crédito Pessoal com 4,30%.

4.2.5 Entrada

A única linha que se exige a entrada é o Financiamento Imobiliário, como já explicado no item 2.4 em algumas plataformas da internet é possível fazer simulações em que o valor financiado é de até 80% do bem, necessitando que o cliente financie com recursos próprios os 20 % restante, lembrando que dependendo da renda e de outros fatores a porcentagem da entrada pode ser maior, como no caso dessa simulação, em que o valor do bem imóvel é de R\$ 170.000,00 reais,

tendo assim que dar de entrada o valor de R\$ 70.000,00 reais, sendo a entrada cerca de mais ou menos 41% do valor do bem.

O CGI, o Crédito Pessoal e o Crédito Consignado não há necessidade de valores para a entrada.

4.2.6 Garantia

Todas as linhas de crédito dessa pesquisa necessitam de garantia.

Começando pelo CGI que utiliza como garantia o imóvel próprio em alienação fiduciária, até o término do contrato, da mesma forma o Financiamento Imobiliário também se utiliza do imóvel em questão como garantia da linha de financiamento.

O Crédito Pessoal não necessita de uma garantia física, mas precisa que algum provento caia em conta corrente para o devido desconto da parcela, como explicado no item 2.3.1.

A garantia do Crédito Consignado é o próprio pagamento, a parcela dessa linha é descontada em folha de pagamento do cliente, com risco bem menor de inadimplência, já que o cliente só deixará de pagar pelo holerite caso for exonerado, como citado no item 2.3.2.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa teve por finalidade estudar a modalidade Crédito com Garantia de Imóvel (CGI) para identificar suas características, vantagens e desvantagens com relação a outras modalidades concorrentes. Como observado na introdução, a intenção não é provar que o CGI seja a melhor linha de crédito e sim explicar o que o torna diferente e em muitas vezes vantajoso.

Observa-se que o CGI é uma linha de crédito, cujo valor operado não tem um fim específico como em outras linhas analisadas. Essa modalidade usa o próprio imóvel como garantia, por meio da alienação fiduciária, tendo como vantagem a concessão de crédito mais longo com uma garantia real e palpável em relação aos demais. Esta característica é vista como positiva para os bancos, tornando assim o risco de inadimplência menor, pois nenhum cliente vai correr o risco de perder seu bem, especialmente quando é único, por falta de pagamento.

O CGI pode ser usado quando o consumidor necessitar de um valor maior e não houver a possibilidade de usar as outras linhas de crédito abordadas nesse estudo, por não se encaixar em nenhuma delas, ou por não conseguir o valor desejado.

O problema proposto foi: “Em que medida as distinções entre o Crédito com Garantia de Imóvel e suas modalidades concorrentes, o torna mais atrativo? ” Em resposta ao problema abordado tem-se que a atratividade do CGI está em conseguir um empréstimo de alto valor, com prazo longo para pagar e juros um pouco abaixo da média do mercado, tendo a possibilidade de junção das rendas da família para obter uma capacidade de pagamento maior, não necessitando de um valor de entrada como no Financiamento Imobiliário.

No entanto, em relação às desvantagens, analisando o quadro 4, na seção 4.1, os quesitos: total da operação, parcela e taxa de juros, o CGI fica em segundo lugar, postando-se em desvantagem somente em relação ao Financiamento Imobiliário, que como abordado no capítulo 2, isso ocorre, porque na modalidade de Financiamento Imobiliário é necessário um valor de entrada, que no caso da simulação é R\$ 70.000,00 reais, caso contrário, nos quesitos total da operação e parcela o CGI ficaria em primeiro lugar.

Outro ponto que pode ser considerado uma desvantagem é o tempo para liberação do crédito, pois o CGI demora entorno de três meses para a liberação, já

as linhas Crédito Pessoal e Crédito Consignado o montante é liberado no mesmo dia.

É importante frisar que o público-alvo do CGI é o consumidor que já tem um imóvel, o que para muitos pode ser considerado um empecilho, pois uma parte da população não tem imóvel próprio, não podendo assim usufruir dessa modalidade de crédito, mas para outros que já possuem imóvel significa uma vantagem, pois terão uma outra opção de crédito para utilizar.

Assim como o CGI, o Financiamento Imobiliário, o Crédito Pessoal e o Crédito Consignado também têm seus públicos-alvo. Tais linhas não contemplam como um todo, já que o Financiamento Imobiliário é somente para compra da primeira casa (entre outros requisitos), o Crédito Pessoal é para correntistas de uma instituição bancária, e o Crédito Consignado é para servidores municipais, públicos, federais, entre outros.

O CGI pode ser uma possibilidade para atingir mais consumidores, os quais não se englobam em nenhuma das linhas citadas anteriormente, possibilitando o crédito para um número considerável de clientes.

Baseado neste trabalho acredita-se ser possível ajudar o consumidor a conhecer melhor o Crédito com Garantia de Imóvel, dando assim mais uma opção para escolha na hora que o mesmo precisar adquirir uma linha de crédito.

Como sugestão de tema para futuras pesquisas, sugere-se estudos de campo sobre os consumidores que optaram pela linha do CGI, observando seu crescimento no mercado e analisando se foi a melhor escolha para o cliente.

6 REFERÊNCIAS

ANDRADE, Maria Margarida de. **Introdução à Metodologia do Trabalho Científico**. 10ª Edição. São Paulo: Atlas, 2010.

ARROYO, Priscila. **Vantagens e riscos do empréstimo com o imóvel como garantia**, 2015. Disponível em: < <https://www.intermedium.com.br/ServletArquivo/4533> />. Acesso em: 16 de março. 2017.

BACEN - O Banco Central do Brasil, na forma do art. 9º da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, torna público que o Conselho Monetário Nacional, em sessão realizada em 30 de setembro de 2013, com base nos arts. 4º, incisos VI e VIII, da referida Lei, 7º, inciso I, do Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986, e 28 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

Banco do Brasil. **O que é crédito?** Disponível em: <<http://www.bb.com.br/portallbb/page251,8900,8923,0,0,1,0.bb?codigoMenu=5415&codigoNoticia=8133>>. Acesso em: 13 de junho de 2017.

Banco Central do Brasil. **FAQ- Empréstimos consignados**. Disponível em:<http://www.bcb.gov.br/pre/bc_atende/port/consignados.asp >. Acesso em 13 de junho de 2017.

CHIEFFO, Junior. **Home Equity: Limites e Aplicações**. 2012. (MBA em Direito Bancário)- Fundação Getúlio Vargas- FGV, São Paulo, 2012.

Dicionário- **Dicio Online de Português**. Disponível em: <<https://www.dicio.com.br/>>. Acesso em: 06 de abril.2017.

FORTUNA, Eduardo. **Mercado Financeiro: Produtos e Serviços**. 18ª Edição. São Paulo: Qualitymark, 2010.

GIL, Antônio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. 5ª Edição. São Paulo: Atlas, 2010.

BRASIL. Governo Federal. **Lei de Sistema de Financiamento Imobiliário N° 9.514**, 20 de novembro de 1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em: 06 de abril de 2017.

MARONI NETO, Ricardo. **Manual de gestão de Finanças Pessoais**: Um guia sobre planejamento financeiro, consumo, equacionamento de dívidas, formação de poupança e investimentos. São Paulo: Iglu, 2011.

SECURATO, Roberto, SECURATO, Claudio. **Mercado Financeiro**: Conceitos Calculo e análise de investimento. 3ª edição. São Paulo: Saint Paul, 2011.

VIEIRA, Tatiane. **O crédito imobiliário brasileiro e a possibilidade de garantia com alienação fiduciária do imóvel**, 2014. (Trabalho de Conclusão de Curso) - Faculdade Integrada- AVM, Brasília, 2014.

FIGO, Anderson. **7 mitos e verdades do empréstimo com garantia de imóvel**. Atualizado 2017. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/7-mitos-e-verdades-do-emprestimo-com-imovel-de-garantia/>> Acesso em: 22 de maio 2017.

ANEXOS**Anexo 1 - Simulação 1**

Financiamento Imobiliário

Valor do Imóvel	Valor Fin.	Prazo	Taxa (i)/mês	Parcela	Entrada
R\$ 170.000,00	R\$100.00,00	96 meses	0,66%	R\$1.531,65	R\$70.000,00

Valor total da operação	R\$ 217.038,40
-------------------------	----------------

Crédito com Garantia de Imóvel

Valor do Imóvel	Valor Fin.	Prazo	Taxa (i)/mês	Parcela	Entrada
R\$ 170.000,00	R\$100.00,00	96 meses	2,05%	R\$2.430,38	R\$0,00

Valor total da operação	R\$ 233.316,48
-------------------------	----------------

Anexo 2- Simulação 2

Crédito Pessoal

Valor do Capital	Prazo	Taxa (i)/mês	Parcela	Entrada
R\$ 100.000,00	96 meses	4,30%	R\$4.406,29	R\$0,00

Valor total da operação	R\$ 423.003,84
-------------------------	----------------

Crédito com Garantia de Imóvel

Valor do Imóvel	Valor Fin.	Prazo	Taxa (i)/mês	Parcela	Entrada
R\$ 170.000,00	R\$100.00,00	96 meses	2,05%	2.430,38	R\$0,00

Valor total da operação	R\$ 233.316,48
-------------------------	----------------

Anexo 3- Simulação 3

Crédito Consignado

Valor do Capital	Prazo	Taxa (i)/mês	Parcela	Entrada
R\$ 100.000,00	96 meses	2,29%	R\$2.659,34	R\$0,00

Valor total da operação	R\$ 255.296,64
-------------------------	----------------

Crédito com Garantia de Imóvel

Valor do Imóvel	Valor Fin.	Prazo	Taxa (i)/mês	Parcela	Entrada
R\$ 170.000,00	R\$100.00,00	96 meses	2,05%	2.430,38	R\$0,00

Valor total da operação	R\$ 233.316,48
-------------------------	----------------