



MÓDULO (M1): Gestão Financeira



5.1 Orçamento e Fluxo de Caixa

Demonstrações Financeiras Pessoais

Orçamento Doméstico (Fluxo de Caixa)

O Orçamento Doméstico, também chamado como Orçamento Familiar, é a junção da construção e da análise de todas as fontes de renda da família, juntamente com os seus devidos gastos. Com isso, passamos a enxergar que as pessoas físicas também devem ter controles e análises como se fossem pessoas jurídicas (empresas). Somente após montar o Fluxo de Caixa da Família, com entradas (rendas) e saídas (custos), que poderá ser traçado planos para atingir os objetivos no futuro, como por exemplo, uma nova moradia, uma viagem ou a antecipação da aposentadoria.

❑ FÓRMULA:

$$\text{ORÇAMENTO DOMÉSTICO} = \text{RENDAS} - \text{DESPESAS}$$

❑ OBSERVAÇÃO: Para a análise financeira, valores que acumulam ativos não devem ser considerados como despesas (saídas), tais como aplicações mensais em CDB, VGBL e PGBL.

Demonstrações Financeiras Pessoais

Construindo um Plano Orçamentário

Na construção de um orçamento familiar, devemos identificar:

- Custos fixos, Custos variáveis e Custos sensíveis à inflação;
- Projetar o orçamento para os próximos 12 meses;
- Comparar as despesas reais com as projetadas (quando já foi feito a primeira).

Vale salientar que é muito importa analisar a o impacto da inflação no custo de vida do cliente. Muitas pessoa possuem salário fixo e não conseguem reajustar a sua renda com o devido aumento dos gastos gerados pelo aumento dos preços (inflação), gerando uma perda na qualidade de vida.

RECEITAS	DESPESAS
<ul style="list-style-type: none">➤ Salários;➤ Receitas de juros;➤ Receitas de dividendos;➤ Receitas de aluguéis;➤ Reembolso de impostos;➤ Outras receitas.	<ul style="list-style-type: none">➤ Custos fixos (aluguel, financiamentos, prêmios de seguros, pensão alimentícia,...);➤ Custos variáveis (transporte, alimentação, telefone, internet, lazer, férias, ...);➤ Demais tipos de custos.

Demonstrações Financeiras Pessoais

Capacidade de Poupança

A capacidade de poupança é um dos principais itens a ser analisado no orçamento familiar. Ele é o resultado do quanto uma família ganha e o quanto ela consegue guardar a sua renda. Se as **receitas são MAIORES** que as despesas, a família possui **“Capacidade de Poupança”**, e poderá continuar aumentando o patrimônio e a conquistar seus objetivos financeiros. Porém, se as **receitas são MENORES** que as despesas, a família está com problemas financeiros, necessitando tomar empréstimos para custear seu padrão de vida ou vendendo ativos para se manter. Segue a fórmula para este indicador:

$$\text{Índice de Poupança} = \left(\frac{\text{Resultado do Orçamento Doméstico}}{\text{Receitas}} \right)$$

❑ **EXEMPLO:** Rafael tem sua renda líquida de R\$ 9.000,00 e consegue investir todos os meses R\$ 300,00. Seu índice de Poupança é:

$$\text{Índice de Poupança} = \frac{300}{9000} = 3,33\%$$

Demonstrações Financeiras Pessoais

Fundo de Emergência

O Fundo de Emergência, também chamado de Reserva de Emergência, é um valor financeiro que deve estar aplicado em investimentos com muita liquidez, ou seja, que possa ser convertido em dinheiro o mais rápido possível e sem variações bruscas, como por exemplo LFT – Tesouro Selic, CDB liquidez diária, poupança, fundos Renda Fixa Curto Prazo.

O objetivo desse recurso é para suprir imprevistos em nossas vidas (batida do carro, problemas de saúde, e até mesmo desemprego) sem que seja necessário a tomada de empréstimos com taxas extremamente altas ou a venda de patrimônio (ativos de longo prazo). **O aconselhável é que este valor seja de 3 a 12 meses das despesas correntes**, ou seja, se uma família tem renda de R\$ 10 mil por mês e um custo de vida de R\$ 5 mil, iremos analisar de 3 a 12 meses sobre os R\$ 5 mil (entre R\$ 15 mil e R\$ 60 mil para o fundo de emergência).

Em 2019, o Banco Mundial constatou que mais de 70 milhões de brasileiros consideravam impossível levantar cerca de R\$ 2.500,00 numa necessidade extrema. No mundo, somente outros sete países estão mais despreparados que o Brasil para surgimento de infortúnios.

Orçamento Doméstico

Exemplo

(1) ENTRADAS	
• Salário de João (líquido)	R\$ 15.000,00
• Salário de Maria (líquido)	R\$ 15.000,00
Total de Entradas	R\$ 30.000,00
(2) Saídas	
• Casa (água, luz, telefone, ...)	R\$ 8.000,00
• Automóveis (combustível, impostos, ...)	R\$ 3.000,00
• Despesas Pessoais	R\$ 3.000,00
• Prêmios de seguros	R\$ 2.000,00
• Pagamento Prestação financiamento dos automóveis	R\$ 2.000,00
• Pagamento Prestação financiamento imobiliário	R\$ 3.000,00
Total de Saídas	R\$ 21.000,00
Saldo Final (1 - 2)	R\$ 9.000,00
CAPACIDADE DE POUPANÇA (Saldo ÷ Entradas)	30%



5.2 Balanço Patrimonial Pessoal

Demonstrações Financeiras Pessoais

Balanco Patrimonial

É um relatório que demonstra qual a situação financeira de uma pessoa (física ou jurídica), relacionada aos seus bens, direitos e suas obrigações, ou seja, é tudo que ela poderia vender e tudo que ela precisa pagar em uma certa data específica. Existem algumas regras que deverão ser respeitadas para que se haja um padrão nestes relatórios, mesmo sendo para as pessoas físicas, que são:

- O Patrimônio será composto por dois grandes grupos: Ativos e Passivos;
- **ATIVOS**: tudo o que foi adquirido e que poderá ser vendido (transformado em dinheiro ou que já é dinheiro. Apólice de seguro de vida não é ativo);
- **PASSIVO** ou **EXIGÍVEL**: são as dívidas da pessoa.
- **PATRIMÔNIO LÍQUIDO**: **ATIVOS** menos os **PASSIVOS**, ou seja, se vender tudo e pagar tudo o que deve, quanto irá sobrar? Este será o Patrimônio Líquido
- São agrupados em contas dispostas em ordem decrescente de liquidez, ou seja, primeiro aparecerão aqueles mais fáceis de vender ou que serão cobradas primeiro;
- Os **ATIVOS** das pessoas físicas são classificados com:
 - **Bens de uso**: Imóvel de moradia, veículos da família, casa de veraneio;
 - **Bens de não uso**: Aplicações financeiras, participações societárias, imóveis e veículos que geram renda ou que o objetivo é uma venda futura.

Balanço Patrimonial

Exemplo

ATIVO (A)		EXIGÍVEL TOTAL (ET)	
➤ <u>Bens de Uso</u>		➤ <u>Dívidas:</u>	
○ Veículos da família	R\$ 100 mil	○ Cartão de Crédito	R\$ 5 mil
○ Residência familiar	R\$ 500 mil	○ Financiamento do Carro	R\$ 55 mil
○ Casa de Veraneio	R\$ 200 mil	○ Financiamento Imobiliário	R\$ 240 mil
➤ <u>Bens de Não Uso</u>		<u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PL)</u>	
○ CDB Liquidez Diária	R\$ 100 mil	➤ $PL = ATIVOS - PASSIVOS = R\\$ 1,1 \text{ MM}$	
○ Previdência VGBL	R\$ 200 mil		
○ Imóveis para locação	R\$ 300 mil		
ATIVOS = R\$ 1,4 MM		PL + ET = 1,4 MM	

Principais Indicadores

Índice de Cobertura das Despesas Mensais

O **ÍNDICE DE COBERTURA DAS DESPESAS MENSAIS** mede a capacidade da família em honrar suas despesas mensais somente com os investimentos que possui de curto prazo, ou seja, aqueles que possuem baixíssimo risco (liquidez e mercado), chamados de Ativos de Curto Prazo. Este indicador é utilizado para saber em quantos meses as reservas emergenciais serão consumidas pelas despesas. Assim sendo, sua fórmula é:

$$\text{Índice de Cobertura} = \left(\frac{\text{Ativos de Curto Prazo}}{\text{Despesas Mensais}} \right)$$

❑ **EXEMPLO:** Victorio foi demitido e recebeu uma rescisão de R\$ 30.000,00. Ele tem despesas mensais de R\$ 10.000,00 e recursos em CDB no valor de R\$ 20.000,00. Quantos meses ele consegue sobreviver no atual padrão de vida?

$$\text{Índice de cobertura} = \frac{30.000 + 20.000}{10.000} = 5 \text{ meses}$$

Índice de Liquidez

O **ÍNDICE DE LIQUIDEZ** nos diz se os ativos de curto prazo (com liquidez) conseguem honrar as dívidas de curto prazo. Muitas famílias possuem um patrimônio elevado, mas não possuem liquidez. Assim, em qualquer necessidade extrema, terão que vender ativos de longo prazo com muito desconto, gerando prejuízos (ou diminuição de ganho) por falta de planejamento. Para calcularmos este indicador, devemos fazer da seguinte forma:

$$\text{Índice de Liquidez} = \left(\frac{\text{Ativos de Curto Prazo}}{\text{Passivos de Curto Prazo}} \right)$$

❑ **EXEMPLO:** Nathan tomou crédito pessoal por R\$ 60.000,00 e está vencendo hoje. Seus ativos são: R\$ 4 mil conta corrente e R\$ 40.000,00 em CDB com vencimento em 3 anos sem liquidez. Desta forma, veremos que o índice de liquidez de Nathan é menor que 1 e ele **não tem liquidez para quitar a dívida.**

$$\text{Índice de Liquidez} = \frac{4.000}{60.000} = 6,67\%$$

Principais Indicadores

Índice de Endividamento

Como vimos, os **ATIVOS** são compostos por Capital Próprio (**PATRIMÔNIO LÍQUIDO**) e por Capital de Terceiros (**PASSIVOS**), também chamado de Passivo Exigível, que são as dívidas. Assim, é normal as pessoas terem dívidas para aquisição de bens. No entanto, no momento em que se começa a adquirir dívidas, é importante que a família passe a acompanhar a evolução do seu índice de endividamento para garantir que suas contas estejam sob controle no curto, médio e longo prazo. Sua fórmula é:

$$\text{ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO} = \frac{\text{PASSIVOS (Passivo Exigível)}}{\text{ATIVOS (Ativo Total)}}$$

❑ **EXEMPLO:** Marina tem ativos no valor de R\$ 2.000.000,00. Suas dívidas, incluindo pagamentos mensais de um Financiamento Imobiliário e do seu veículo, somam R\$ 900.000,00. O Índice de endividamento é:

$$\text{Índice de Endividamento} = \frac{\text{R\$ 900.000}}{\text{R\$ 2.000.000}} = 45\%$$



5.3 Crédito e Gestão de Dívidas

Cheque Especial

Segundo o Banco Central, o **CHEQUE ESPECIAL** é uma operação de crédito, a exemplo do empréstimo, mas que é pré-aprovada e vinculada a uma conta de depósitos à vista. Tem o objetivo de cobrir movimentações financeiras quando não há mais saldo disponível na conta. O banco disponibiliza ao cliente um limite de crédito rotativo que, embora apareça no extrato da conta, não é um recurso do cliente. Quando utilizado esse valor, o banco pode cobrar juros sobre o valor usado, ou seja, sobre o saldo devedor.

Deve ser utilizado em situações de emergência (pagamento de uma conta quando se sabe que receberá o dinheiro em alguns dias ou em prazos curtos). Para prazos mais longos, deve-se analisar outras linhas de crédito, já que este é um dos maiores juros cobrados por empréstimos, vide sua fácil disponibilidade.

Cartão de Crédito: Conceito

O **CARTÃO DE CRÉDITO** tem dupla função, que é ser um instrumento de pagamento e um instrumento de crédito pós-pago. A sua emissão é realizada por instituição financeira ou instituição de pagamento, sendo eu sua regulamentação e fiscalização feita pelo BACEN. Vale ressaltar que as instituições não são obrigadas a emitir cartão de crédito a que o solicitar, podendo estabelecer critérios próprios em decorrência de sua política de crédito.

Além disso, os cartões de crédito podem ser de dois tipos: básico ou diferenciado. Na modalidade de cartão de crédito básico, serve apenas para pagamentos de bens e de serviços em estabelecimentos credenciados. Já na modalidade diferenciado, além das funções do básico, oferece benefícios adicionais, como programas de milhagem, seguro de viagem, desconto na compra de bens e serviços e atendimento personalizado no exterior, entre outros.

Em relação ao serviço de cartão de crédito, as instituições podem cobrar de pessoas naturais basicamente cinco tarifas, que são: (I) anuidade; (II) emissão de segunda via do cartão; (III) uso do cartão para saque em espécie; (IV) uso do cartão para pagamento de contas (por exemplo, faturas e boletos de cobranças de produtos e serviços); (V) pedido de avaliação emergencial do limite de crédito.

Cartão de Crédito: Características

As **PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS** do cartão de crédito são:

- Existem dois tipos de cartão de crédito: Básico e Diferenciado;
- As instituições não são obrigadas a oferecer cartão de crédito
- As instituições emissoras de cartão de crédito são obrigadas a fornecer extrato ou fatura mensal a seus clientes;
- Existem diversas opções de pagamento da fatura, sendo elas:
 - **Pagamento do valor integral até o dia do vencimento:** Não há cobrança de encargos financeiros, como os juros e o Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), imposto cobrado pelo governo em todas as operações de crédito.
 - **Parcelamento da fatura (crédito rotativo):** O total de parcelas pode já estar definido em contrato ou ser discutido caso a caso. No parcelamento há cobrança de encargos financeiros, juros e IOF no valor da fatura seguinte.
 - **Pagamento mínimo da fatura:** **Não existe mais o pagamento mínimo obrigatório de 15% do valor da fatura**, mas, cada instituição financeira pode estabelecer com os clientes percentual de pagamento mínimo mensal, em função do risco da operação, do perfil do cliente ou do tipo de produto.
 - Pagamento parcial da fatura (mínimo ou outro valor distinto do total).

Modalidades

As instituições financeiras normalmente possuem uma grade com uma vasta variedade de empréstimos pessoais. Em linhas gerais, os principais tipos são:

- Crédito Automático;
- Crédito como Antecipação de Recebimentos Certos (IR, 13º Salário);
- Crédito com Garantia de Investimentos;
- **Crédito Consignado (Lei 10.820/03)**: É uma modalidade de empréstimo pessoal em que as parcelas são descontadas diretamente do salário, aposentadoria ou pensão do solicitante. Através da LEI 14.432/22, foi alterado o limite **máximo a ser descontado para 40% do valor a ser comprometido**, sendo 35% destinados exclusivamente a empréstimos, financiamentos e arrendamentos mercantis e 5% destinados exclusivamente à amortização de despesas contraídas por meio de cartão de crédito consignado ou à utilização com a finalidade de saque por meio de cartão de crédito consignado. Vale ressaltar que o saldo do FGTS pode ser utilizado como garantia para este tipo de empréstimo, limitado a 10% do saldo da conta.

Vale ressaltar que, quanto maior a garantia do pagamento da dívida, menor será a taxa de juros cobrada. Por este motivo, créditos automáticos são mais caros que as demais modalidades (principalmente, comparado com o Crédito Consignado).

Tributação sobre Empréstimos (IOF)

Alíquota

Com relação à tributação, incidem sobre operações de crédito o IOF-Crédito, cobrado de duas formas:

- 0,38% sobre o saldo devedor, cobrado na liberação do empréstimo (o banco geralmente oferece a possibilidade de financiar também o IOF); **MAIS**
- +0,0082% ao dia, limitado a 365 dias, ou seja, máximo de 3,0%.

Por exemplo, em um empréstimo pessoal com valor de R\$ 100 mil, incidiriam, a título de IOF, as seguintes alíquotas:

- 0,38%, que corresponde a R\$ 380,00; **MAIS**
- 0,0082% ao dia, ou seja, R\$ 8,22 por dia, limitado a 365 dias (R\$ 3.000,00).

Custo Efetivo Total (CET)

Conceito

Custo Efetivo Total (CET) é a taxa que considera **todos os encargos e despesas incidentes nas operações de crédito** e de arrendamento mercantil financeiro, contratadas ou ofertadas: a pessoas físicas, microempresas ou empresas de pequeno porte (BC) como por exemplo: Taxa de Juros cobrada pela instituição financeira; Tributos (IOF); Tarifas; Seguros; e Custos relacionados a registro de contrato.

Na vida, estes custos podem fazer com que o tomador de crédito, tenha tomar um empréstimo maior que o desejado para pagar os custos embutidos no momento do crédito. Mas na prova, preste muita atenção se “os custos serão financiados pela instituição”, porque se não forem, será descontado do valor que ele solicitou emprestado. Portanto, o mais importante não é o custo da taxa de juros cobrada pelas instituições financeiras, mas sim, o Custo Efetivo Total que a instituição financeira terá.

❑ **OBS:** Por **legislação do Banco Central**, quando as instituições financeiras forem apresentar a taxa da **CET anualizada** para as pessoas, a conversão deverá ser feita pelo critério de **365 dias corridos**.

Custo Efetivo Total (CET)

Exemplo

Um cliente contrai um empréstimo no valor de R\$ 1.000,00, com taxa de juros anunciada de 3% ao mês, para pagamento em uma parcela única, três meses após a contratação. Sejam ainda devidos no empréstimo IOF de R\$ 11,30 e taxa de confecção de cadastro para início de relacionamento no valor de R\$ 50,00, custos que serão financiados pela instituição financeira. Qual valor a ser pago pelo cliente e o Custo Efetivo Total (CET) anual da operação, respectivamente?

❑ **RESPOSTA (1):** O problema é dividido em três etapas: (1) descobrir quanto ele irá pagar no final, (2) calcular o verdadeiro “i” da operação mensal; e (3) anualizar a taxa.

(1) Valor total a ser pago (FV):

- $PV = +1.061,30$ (Custos)
- $PMT = 0$
- $n = 3$
- $i = 3$
- $FV = ? = -1.159,71$

(2) CET (taxa ao mês):

- $PV = +1.000$ (valor que queria)
- $PMT = 0$
- $n = 3$
- $FV = -1.159,71$
- $i \text{ (CET)} = ? = 5,06\% \text{ a.m.}$

(3) CET (tx ano):

- 5,06 [i]
 - 30 [n]
 - **365 (ATENÇÃO)**
 - R/S
- R: 82,31% ao ano**

Conceito

O **FINANCIAMENTO** é uma **COMPRA PARCELADA** de um produto ou serviço, em que se acrescenta uma **TAXA DE JUROS** ao montante inicial, que variará conforme o tempo de duração do mesmo. Difere-se do empréstimo por se tratar de uma ajuda para o pagamento de um bem ou serviço, e não somente um montante que pegou emprestado sem nenhuma finalidade. Na maioria dos casos, os financiamentos são feitos para a compra de carros, motos e casas, podendo ser utilizado também para a compra de móveis e computadores com periféricos. Normalmente, a instituição financeira que fornece recursos para outra parte que está sendo financiada, podendo abranger diversas modalidades, além de custos diferentes.

As principais modalidades existentes de financiamentos são:

- CDC (Crédito Direto ao Consumidor);
- *Leasing* (Operacional e Financeiro);
- Financiamento imobiliário;
- Cartões de crédito (quando financiado);
- Cheque especial;
- Operações com penhor.

CDC: Crédito Direto ao Consumidor

O crédito direto ao consumidor (CDC) é um financiamento para a aquisição de bens de consumo duráveis (eletrodomésticos, eletrônicos, móveis e utensílios, veículos, entre outros), sendo concedido por uma instituição financeira em parceria com a loja ou empresa que está vendendo o bem ou serviço ao tomador, após realização de cadastro e análise da renda do cliente.

Além disso, o Bacen admite ainda as operações relativas a prestações de serviços, como pacotes turísticos, incluindo passagens e estadia, mediante a apresentação de documento probatório, além de também poder financiar aquisição de máquinas, equipamentos e veículos para compor o ativo imobilizado das empresas.

Seguro Prestamista

O **SEGURO PRESTAMISTA** tem como função garantir a **quitação de uma dívida do segurado, no caso de sua morte ou invalidez ou até mesmo desemprego involuntário.** Este seguro faz com que tanto a instituição financeira credora, quanto o devedor, tenham maior tranquilidade com as prestações para pagar.

❑ **OBSERVAÇÃO:** caso o segurado tenha contratado uma apólice com valor superior ao valor da dívida contraída, primeiramente será pago ao credor e, posteriormente, o restante será creditado aos beneficiários da apólice.

Conceito

O Leasing é um contrato através do qual a arrendadora/locadora (a empresa que se dedica à exploração de leasing) adquire um bem escolhido por seu cliente (o arrendatário, ou locatário) para, em seguida, alugá-lo a este último, por um prazo determinado. Ao final do prazo, é possível comprar o bem, renovar o contrato ou devolvê-lo à empresa. Assim, o **leasing está associado ao seu uso econômico e não à sua propriedade**, e podem ser:

- **LEASING FINANCEIRO**: em geral, esta modalidade se assemelha a uma operação de financiamento, por abranger a quase totalidade do valor do bem, o cliente quase sempre opta pela compra do bem ao final do contrato. Seu prazo mínimo de arrendamento é de dois anos para bens com vida útil de até cinco anos e de três anos para os demais.
- **LEASING OPERACIONAL**: aqui possui prazo mais curto e similaridade com uma locação, sendo mais utilizado quando o cliente não pretende, a princípio, adquirir o bem. Neste caso, o seu **prazo mínimo é de 90 dias**.

Caso não seja respeitado os prazos mínimos, a operação de Leasing será desconfigurada e transformada em um financiamento, sendo cobrado IOF. Portanto, consideramos que o **Leasing não pode ter pagamento antecipado a qualquer momento!**

Características

As vantagens do Leasing perante aos financiamentos são:

- **Benefício fiscal**: dedução, da base de cálculo do Imposto de Renda, do valor das contraprestações (exclusivo a Pessoas Jurídicas tributadas pelo Lucro Real);
- **Diferentemente dos financiamentos, o Leasing NÃO possui de IOF!** No entanto, há incidência de ISS (Imposto Sobre Serviço);
- Menor imobilização dos ativos de uma empresa;
- Possibilidade de quitação antes do prazo definido, sendo vedada a cobrança de qualquer taxa do cliente que queira quitar antecipadamente o contrato. Caso seja realizado antes dos prazos mínimos, o contrato deixa de ter característica de leasing e passa a ser tratado como uma Compra & Venda a prazo.

EMPRÉSTIMO	FINANCIAMENTO	LEASING
Liberação dos recursos mais simples	Análise mais detalhada que o empréstimo para liberação dos recursos	Análise mais detalhada para liberação do bem
Juros mais altos em operações sem garantias	Juros tendem a ser mais baixos: o bem financiado serve como garantia	Custo tende a ser mais baixo: o bem financiado serve como garantia
Prazos geralmente mais curtos	Prazos geralmente mais longos	Prazos mais curtos no leasing operacional e mais longos no financeiro
Você usa o crédito da maneira que desejar	Recursos financeiros têm uma destinação específica	No final da operação, é possível renovar o contrato, devolver o bem ou comprá-lo

Conceito

No Financiamento Imobiliário, o comprador obrigatoriamente deve contratar o **SEGURO PRESTAMISTA HABITACIONAL**. Este seguro possui **modalidade obrigatória** (ou seja, não é opcional), não possui franquias ou carências (exceção para casos de suicídio antes de dois anos) e tem como finalidade primária, proteger **prejuízos causados por acontecimentos gerados de fora para dentro do imóvel** ou também da possibilidade não pagamento da dívida causado pela morte ou invalidez do cliente. Desta forma, dizemos que o seguro habitacional possui dois tipos de coberturas, que são:

- **DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL (DFI)**: Garante a indenização ou reconstrução do imóvel, caso ocorram danos físicos causados por riscos cobertos (**incêndio, queda de raio, explosão, vendaval, desmoronamento de paredes, rompimento de canos e tubulações não pertencentes ao imóvel segurado ou outra parte estrutural**), tendo como cobertura máxima o valor de avaliação do imóvel (atualizado pelo índice estipulado no contrato, quando for o caso);
- **MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE**: quitação do saldo devedor para a instituição financeira no caso de falecimento ou invalidez permanente do mutuário.

Além do seguro obrigatório, o financiador pode contratar coberturas adicionais para o imóvel, como por exemplo, seguro para danos ao conteúdo interno dos imóveis.

Conceito

Consórcio é a modalidade de compra baseada na união de pessoas físicas ou jurídicas em grupos, promovida por administradoras de consórcios, que são fiscalizadas pelo Banco Central, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, por meio de autofinanciamento, a aquisição de bens ou serviços. O grupo de consórcio tem prazo de duração e número de cotas previamente determinados. Os consorciados podem ser contemplados por sorteio ou através de lances, que correspondem a pagamentos antecipados de prestações, onde deve possuir regras, previamente previstas em contrato. Como o Consórcio não é um financiamento, ele não possui juros, mas sim, outros tipos de custos que são:

- **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:** taxa cobrada pela administração dos recursos.
- **FUNDO DE RESERVA:** é um cobrado valor sobre o valor do bem, para compor um fundo que poderá ser utilizado para situações contratualmente previstas (não pagamento de outros participantes). Caso não seja necessário a sua utilização, o valor é devolvido aos consorciados.
- **SEGURO DE VIDA:** possibilidade (opcional) de contratação junto a adesão.

As principais características dos consórcios são:

- Tende a ser mais barato que o financiamento, vide que não possui juros. Em contrapartida, a pessoa não tem a certeza da data da aquisição do bem;
- É uma modalidade para aquisição bens ou serviços para o longo prazo e não para o curto prazo, vide a incerteza da sua contemplação;
- Da mesma forma que nos financiamentos imobiliários, é possível a utilização do saldo do FGTS para a aquisição de imóveis através de consórcios imobiliários, tanto na utilização da amortização do saldo devedor, quanto na utilização para lances;
- A carta de contemplação do consórcio possui reajuste através de índices de inflação. Com isso, quando há uma inflação elevada, as parcelas a serem pagas, também possuíram uma correção elevada;
- Clientes que possuem dificuldade para acumular patrimônio, principalmente por falta de disciplina, acabam conseguindo se organizar para pagar compromissos firmados. Com isso, o consórcio se torna uma ferramenta de acumulação patrimonial “forçada” para atingir os objetivos do cliente.

Conceito

O crédito rural é o financiamento destinado ao segmento rural, como os produtores rurais (pessoa física ou jurídica), as cooperativas rurais ou pessoas que tenham atividades ligadas ao segmento (mesmo não sendo produtores rurais). Eles utilizam os recursos concedidos pelas instituições financeiras nessa linha de crédito de diversas maneiras na sua propriedade, podendo investir em: novos equipamentos e animais; custear matéria prima para o cultivo; comercializar e industrializar a produção; pesquisa; atividades florestais; entre outros. Essas atividades são as chamadas finalidades do crédito rural.

As finalidades do crédito rural, segundo Banco Central, podem ser descritas como:

- **CUSTEIO**: Destina-se a cobrir despesas normais dos ciclos produtivos, da compra de insumos à fase de colheita.
- **INVESTIMENTO**: Destina-se aplicações em bens ou serviços cujo benefício se estenda por vários períodos de produção;
- **COMERCIALIZAÇÃO**: Destina-se a viabilizar ao produtor rural ou às cooperativas os recursos necessários à comercialização de seus produtos no mercado.
- **INDUSTRIALIZAÇÃO**: Destina-se à industrialização de produtos agropecuários, quando efetuada por cooperativas ou pelo produtor na sua propriedade rural.

Conceito

O BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social) é um banco público, sendo o principal instrumento do Governo Federal para o financiamento de longo prazo e investimento em todos os segmentos da economia brasileira. O BNDES financia quase a totalidade dos setores da economia, dentre eles: infraestrutura; indústria, comércio e serviços; agropecuária; exportação; desenvolvimento regional; cultura; entre outros.

São passíveis de investimento pelo BNDES: implantação, expansão, modernização, ampliação e recuperação de empresas; produção e aquisição de máquinas e equipamentos novos, de fabricação nacional credenciados pelo BNDES; entre tantos outros. Em regra geral, o BNDES não financia itens usados e é destinado a empresas privadas; MEI; pessoas físicas (microempreendedor, produtor rural e transportador autônomo); e outros. Estas operações (empréstimos) podem ser de três tipos:

- **OPERAÇÃO DIRETA:** realizada diretamente com o BNDES ou através de mandatário;
- **OPERAÇÃO INDIRETA:** realizada por meio de instituição financeira credenciada, ou através do uso do Cartão BNDES;
- **OPERAÇÃO MISTA:** Combina a forma direta com a forma indireta não automática.

Principais Produtos

NOME DO PRODUTO	FINALIDADE DOS RECURSOS
<u>BNDES Finame:</u>	Produção e aquisição de máquinas e equipamentos novos.
<u>Cartão BNDES:</u>	Crédito rotativo pré-aprovado para as micro, pequenas e médias empresas e dos microempreendedores individuais.
<u>Procult:</u>	Programa criado para a cadeia produtiva da economia da cultura.
BNDES Automático	Projeto de investimento de até R\$ 20 milhões.
BNDES Finem	Projeto de investimento com valor superior a R\$ 20 milhões.
BNDES Microcrédito	Ampliar o acesso ao crédito entre os microempreendedores formais e informais.
BNDES <i>Project Finance</i>	Engenharia financeira suportada contratualmente pelo fluxo de caixa do projeto aprovado, sendo que os ativos e os recebíveis do projeto, são as suas garantidas.

Conceito

Refere-se a uma forma de direito real de garantia que consiste na transferência de algo móvel ou mobilizável (qualquer objeto que garante o direito imaterial). Os sujeitos que aqui atuam são o devedor e o credor. O devedor é o sujeito passivo da obrigação principal ou um terceiro que ofereça o ônus real, como um fiador. O credor é aquele que empresta o dinheiro e recebe um bem empenhado. Isso implica também receber a posse deste. Normalmente os juros são inferiores em função da garantia dada.

A CEF (Caixa Econômica Federal) é a maior atuante no mercado financeiro neste tipo de modalidade e segundo suas informações:

- O recurso é disponibilizado na hora, após o bem ser analisado, sem a necessidade de análise cadastral ou avalista, com os bens ficando em total segurança no cofre;
- É possível renovar o contrato de penhor quantas vezes precisar.
- Os limites de empréstimos podem chegar até 100% do valor da garantia;
- Os bens passarão por uma análise no exato momento;
- **Exemplos de bens:** joias; pratarias de valor; canetas de valor; relógios de valor.

❑ PÚBLICO:

➤ **FIES:** O Fundo de Financiamento Estudantil (**Fies**) é um programa do Ministério da Educação (MEC) destinado à concessão de financiamento a estudantes regularmente matriculados em cursos superiores presenciais não gratuitos e com avaliação positiva nos processos conduzidos pelo MEC. O FIES (I) possui taxa de juros zero, se enquadrando pessoas de até 3 salários mínimos. Já o FIES (II) e (III) os juros variam de acordo com o banco e é destinado para estudantes com até 5 salários mínimos.

➤ **PROUNI:** Programa que concede bolsas de estudo integrais e parciais de 50% em instituições privadas de educação superior, em cursos de graduação e sequenciais de formação específica, a estudantes brasileiros sem diploma de nível superior.

❑ **PRIVADO:** Normalmente, quando o estudante não conseguiu se encaixar nas regras do financiamento estudantil público, ele busca o financiamento privado. Nestes casos, as instituições financeiras repassam o valor financiado das mensalidades diretamente para a faculdade e o estudante assume o compromisso de efetuar o pagamento no futuro, da dívida com os juros e a correção monetária. Por não ser público, os juros tendem a ser mais elevados e com prazos de pagamentos também diferentes, podendo ser mensal, semestral ou anual.

Tabela Comparativa

ITENS	FIES	P-FIES
O que é?	É uma ação do Ministério da Educação que financia cursos superiores privados com avaliação positiva no SINAES.	Também é um financiamento estudantil e parecido com o FIES, mas com menos subsídios.
Categoria	Financiamento	Financiamento
Taxa de Juros	Taxa Real zero de juros	Varia de instituição para instituição
Renda Familiar	Até 3 salários mínimos	Até 5 salários mínimos
% de Financiamento	De 50% a 100% da semestralidade	100% da semestralidade
Pagamento	Após conclusão do curso	Após conclusão do curso
Modalidades	Modalidade I	Modalidades II e III