



Universidade Federal do Pampa

**Campus Santana do Livramento  
Graduação em Administração  
Trabalho de Curso**

## **UMA ANÁLISE SOBRE A REPRESENTATIVIDADE DO ALUGUEL PERANTE A RENDA: O PESO DO ALUGUEL NO ORÇAMENTO FAMILIAR**

Aycha Rafaela Huppés Vaz  
Felipe Gomes Madruga

**Resumo:** O orçamento familiar compreende a ideia de organizar as finanças da família, identificando as receitas mensais e as despesas, para que com estas informações seja formulado um planejamento mensal que auxilie a família no cumprimento de todas as suas obrigações financeiras. Este estudo teve como objetivo analisar os dados da empresa Linhares imóveis, que está localizada em Santana do Livramento, Rio Grande do Sul, Brasil, para identificar o peso do aluguel no orçamento familiar. O estudo caracterizou-se como uma análise do tipo exploratória de dados, com a abordagem quantitativa, que contou com a coleta de dados de 44 inquilinos que alugaram seus imóveis entre os anos de 2013 e 2017 e que estão com contratos ativos no momento. O principal resultado mostrou que em média, nos últimos 5 anos, o aluguel tem peso médio de 22,75% sobre o orçamento familiar, este é um bom resultado, visando que a indicação de especialistas em finanças é nunca deixar que o comprometimento de renda ultrapasse mais de 30% de seus rendimentos mensais.

**Palavras-chave:** Aluguel; Renda; Orçamento.

**Abstract:** The family budget includes the idea of organizing family finances, identifying regular income and expenses, enabling with this information that a monthly plan is formulated in aid of fulfilling all the family's financial obligations. This study aimed to analyze the data of the company Linhares Imóveis, situated in Santana do Livramento, Rio Grande do Sul, Brazil, in order to evaluate the amount of money, from the family budget, expend in rents. With a quantitative approach, the study was characterized as an exploratory type of data analysis, which included information collected from 44 tenants who have rented their properties between 2013 and 2017 and who have currently active contracts. The main result showed that on average, in the last 5 years, the rent has approximately 22.75% of influence on the family budget, this is a good result, aiming the indication of specialists in finance that your commitment should never exceed 30% of your monthly income.

**Keywords:** For rent; Income; Budget.

**Resumen:** El presupuesto familiar comprende la idea de organizar las finanzas de la familia, identificando los ingresos mensuales y los gastos, para que con estas informaciones se haya formulado una planificación mensual que ayude a la familia en el cumplimiento de todas sus obligaciones financieras. Este estudio tuvo como objetivo analizar los datos de la empresa Linhares inmuebles, que está ubicada en Santana do Livramento, Rio Grande do Sul, Brasil, para identificar el peso del alquiler en el presupuesto familiar. El estudio se caracterizó como un análisis del tipo exploratorio de datos, con el abordaje cuantitativo, que contó con la recolección de datos de 44 inquilinos que alquilaron sus inmuebles entre los años 2013 y 2017 y que están con contratos activos en el momento. El principal resultado mostró que en promedio, en los últimos 5 años, el alquiler tiene un peso promedio del 22,75% sobre el presupuesto familiar, este es un buen resultado, con el objetivo de que la indicación de expertos en finanzas es nunca dejar que el compromiso de renta supere más del 30% de sus ingresos mensuales.

**Palabras-clave:** Alquiler; Renta; Presupuesto.

## 1. INTRODUÇÃO

Atualmente, dentre as principais preocupações enfrentadas pelos brasileiros encontra-se conseguir quitar todas as suas obrigações financeiras mensais, fugindo do endividamento. Para Santos e Silva (2014), na sociedade econômica vivida atualmente, constatou-se um aumento significativo nos índices de endividamento, principalmente das famílias. Muitas vezes o que ocasiona o endividamento é a falta de planejamento financeiro.

É importante que exista dentro do orçamento familiar um planejamento e controle financeiro, desta forma é muito mais fácil se organizar, estabelecer suas despesas fixas, as despesas variáveis, e suas receitas, o que auxilia a controlar suas entradas e saídas de valores, de forma que se consiga quitar todas as suas contas sem ultrapassar seus limites.

Um grande problema que existe nos dias atuais é o déficit habitacional, ele se encontra bem elevado no país, pois existem muitas famílias que não possuem condições financeiras de adquirir o imóvel próprio, tendo como base os valores elevados em que os imóveis se encontram. Esta falta de condição financeira acaba deixando muitos brasileiros sem saída, levando-os diretamente a recorrer ao aluguel, este acaba comprometendo significativamente o orçamento familiar, porém esta seria a única opção encontrada por muitos para propiciar um lar adequado a suas famílias.

Frente a esse cenário, e a forte elevação nos valores de locação, notou-se a necessidade de aprofundar o entendimento sobre este tema. Neste artigo será feita uma análise dentro da empresa Linhares Imóveis, uma empresa do setor imobiliário, localizada em Santana do Livramento, um município do interior do Estado do Rio Grande do Sul, município este que tem como particularidade fazer parte de uma região de fronteira, estando na divisa com Rivera-Uruguai, e tem por objetivo analisar o perfil de cada um dos inquilinos que alugaram seus imóveis nos último 5 anos, e o perfil dos imóveis alugados neste mesmo período para assim responder o seguinte questionamento: **Qual o peso do aluguel no orçamento das famílias**

**Santanenses?** Tendo como objetivos específicos, observar o comportamento do valor do aluguel em Santana do Livramento, e além disso observar como este aluguel pesa no orçamento familiar.

Esta pesquisa será inédita, dado que não existem relatos de que algo semelhante tenha sido feito, desta forma, este trabalho servirá como fonte de dados para quem pretende realizar projetos de investimentos no município, e também para os órgãos públicos que venham a realizar projetos habitacionais já que os resultados encontrados apresentam-se bem interessantes como o valor do metro quadrado de locação considerado razoavelmente baixo comparado a outras cidades, fator interessante para quem tem interesse em vir a residir no município, e que o valor do aluguel não tem um peso muito elevado dentro do orçamento familiar.

Este artigo apresenta a sua estrutura dividida em cinco Capítulos capítulos. No primeiro capítulo encontra-se a introdução, onde está inserido o problema de pesquisa a ser estudado. No seguinte capítulo aborda o referencial teórico o qual apresenta os conceitos de Planejamento e Controle Financeiro das famílias, Educação Financeira, Evolução do Setor imobiliários e Déficit Habitacional. No terceiro capítulo apresenta-se a metodologia com os procedimentos metodológicos do estudo composto de caracterização da pesquisa, método escolhido, técnica de coleta e análise dos dados. O Quarto capítulo apresenta os resultados encontrados. Para finalizar o quinto capítulo apresenta as considerações finais.

## **2. REFERENCIAL TEÓRICO**

Neste capítulo será abordada a base teórica em que foi baseado este estudo, os itens a serem estudados são: Planejamento e Controle Financeiro das famílias, Educação Financeira, Evolução do Setor imobiliário e Déficit Habitacional.

O planejamento e controle familiar é de grande importância para a realização dos desejos dos consumidores, desejos estes, que são mais fáceis de serem atingidos através da educação financeira. O que ocorre é que muitas vezes esta educação não está disponível para a população, o que em um país com grandes níveis de déficit habitacional, acaba forçando as famílias que não tem condições de acesso ao crédito terem que comprometer parte de sua renda em alugueis, já que não tem condições de adquirir a casa própria

### **1.1 Planejamento e Controle Financeiro das famílias**

Elaborando um planejamento Financeiro é possível fixar metas de consumo, idealizar aquisições de médio e longo prazo. A realização de sonhos como a conquista da casa própria, aquisição de bens duráveis, todo o planejamento que se refere ao futuro da família passa pelo controle financeiro.

De acordo com o manual de orientação financeira Credirhodia (2003, p. 5):

Segundo números da última Pesquisa de Orçamentos Familiares divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), de cada 100 famílias brasileiras, 85 tiveram algum tipo de dificuldade em manter o orçamento familiar equilibrado.

Segundo relatos de Nakata (2012), o planejamento financeiro familiar tem como objetivo auxiliar a elaboração estratégias que gerem a acumulação de recursos financeiros que contribuam para a formação do patrimônio familiar. Conquistando etapas de suma importância na vida, como conquistar recursos para a compra de imóveis, para dar início ao próprio negócio, custear a faculdade dos filhos ou estar preparado para proteger sua família de quaisquer eventualidades. Podendo assim ver exatamente onde seu dinheiro está sendo aplicado, e passar a utilizá-lo da melhor maneira, além de organizar suas dívidas com objetivo de quitá-las.

De acordo com Martins e Soares Filho (2014), ter um controle sobre o que se ganha e sobre as despesas é fundamental para ter êxito financeiro. É constatado que com um controle financeiro é possível ter uma renda não muito elevada e uma boa qualidade de vida. O oposto também acontece, pessoas com rendimentos elevados e nenhum controle financeiro acabam vendendo o seu dinheiro se esgotar rapidamente devido à má utilização.

Para Dotto e Sozza (2011), o planejamento é indispensável para a construção da rotina financeira familiar, pois desta forma possibilita a organização do orçamento familiar e o estabelecimento das metas e auxilia em identificar como agir para atingi-las. Há necessidade de projetar onde, o quanto e como gastar, fazer levantamento de preços e qual a porcentagem que cada item vai requerer.

Após o levantamento total de receitas e despesas é necessário fazer uma planilha de gastos para melhor organização, como observado na tabela 1, ela é separada em 3 partes, receitas, despesas fixas e despesa variáveis, o que facilita para uma melhor organização das finanças:

**QUADRO 1: Controle do orçamento familiar.**

<b>CONTROLE DO ORÇAMENTO FAMILIAR</b>	
<b>RECEITAS</b>	<b>ENTRADAS</b>
Salários	
Outras receitas	
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$</b>
<b>DESPESAS FIXAS</b>	<b>SAÍDAS</b>
Aluguel	
Conta de água	
Conta de luz	
Plano de saúde	
Combustível	
Supermercado	

IPTU	
Material escolar	
<b>TOTAL DE DESPESAS FIXAS</b>	<b>R\$</b>
<b>DESPESAS VARIÁVEIS</b>	<b>SAÍDAS</b>
Viagem	
Restaurante	
Outros gastos variáveis	

Fonte: Elaborada pela autora.

Para que o orçamento familiar seja construído e vivenciado, é importante que se atinja ao menos, o ponto de equilíbrio, que significa tornar as despesas iguais às receitas, sem lucros ou prejuízos. (STRATE, 2010).

Objetivando se ter uma vida organizada e equilibrada é uma característica que se mistura com curto, médio e longo prazo. Desta forma as pessoas estão dispostas a se esforçarem para conseguirem criar e estabilizar um patrimônio.

Para melhor entendimento é bom definirmos quais os objetivos que se encaixam com cada indivíduo de acordo com sua necessidade, se será de curto, médio e longo prazo.

Martins e Soares Filho (2014) apud Instituto Akatu (2014, p.19) Define o como:

Curto Prazo –(menos de 1 ano): É preciso definir quais as necessidades a serem satisfeitas no consumo do dia a dia, como compra de roupas e alimentos, gastos de água e energia elétrica, pagamento de aluguel e outras contas de consumo corrente.

Médio Prazo –(De 1 a 5 anos): É o tempo para o qual se estabelecem metas relativas a itens de consumo durável, como, por exemplo, a compra ou troca do carro, ou a reforma da casa.

Longo Prazo – (Acima de 5 anos): Envolve planos para a compra de bens duráveis, como um imóvel ou a acumulação de recursos para a aposentadoria

Cada meta deverá ter um prazo pré estabelecido para ser atingida. Estes prazos irão direcionar as necessidades de poupança, e assim definir os valores de gastos que podem ser feitos cotidianamente, de forma que não comprometam o alcance das metas. Para auxiliar o cumprimento das metas estabelecidas é de suma importância o conhecimento sobre a Educação Financeira, pois ela apresenta os produtos disponíveis no mercado, auxilia a tomada de decisões de maneira consciente, assim ajudando a alocar de melhor forma os recursos disponíveis.

## 1.2 Educação Financeira

De acordo com Martins e Soares Filho (2014) a educação Financeira possui grande importância na formação do indivíduo, maior consciência sobre seus recursos financeiros. As pessoas acabam conhecendo melhor os produtos financeiros disponíveis no mercado, tomando melhores decisões no que se refere as aplicações de recursos, podendo estabelecer ao indivíduo um alívio de anos de cautela e economia.

É um processo educativo que, por meio de métodos próprios, elabora atividades para auxiliar os consumidores a gerenciarem a sua renda, poupar e fazer investimentos. São conhecimentos relevantes para que possa ser praticada uma atividade, trabalho, profissão e lazer, evitando as armadilhas apresentadas pelo capitalismo (NEGRI, 2010).

Neste sentido, Freitas (2016) diz que a educação financeira tem como objetivo a possibilidade de tornar o jovem independente posteriormente a adolescência, com a liberdade de decidir a sua própria vida, arcando com a consequência de suas escolhas. No ponto de vista de Savoia (2007), orientar-se financeiramente é um processo de difusão de conhecimentos que auxilia a expansão de capacidade nas pessoas, para que por meio de decisões certas administrem seus recursos pessoais.

Para ZERRENNER (2007):

Uma alternativa para reduzir os problemas causados pelo endividamento seria a educação financeira para adultos de baixa renda, estes indivíduos aprenderiam técnicas e instrumentos para fazerem o seu planejamento orçamentário que foi considerada a maior causa de problemas de endividamento.

O autor recomenda a inserção da disciplina Educação Financeira, como disciplina obrigatória nas escolas públicas, que segundo ele “também poderia ser uma saída antes dos problemas de endividamento acontecerem”.(ZERRENNER, 2007, p. 44).

A Educação Financeira tem como objetivo propiciar as crianças a entenderem o valor do dinheiro, gerir recursos e poupar. Proporcionar capacidades importantes que permitam viver de maneira autônoma. Possibilita que adultos façam projeções de grandes acontecimentos como: compra da casa própria, viagens, estudos e a preparação para a aposentadoria. (PINHEIRO, 2008).

Estas projeções exigem bastante dedicação para serem atingidas, acredita-se que inserindo a educação financeira nas escolas, evitará muitos problemas de endividamento futuros, facilitará também a organização financeira para realização de projetos, aquisição do imóvel próprio fator que exige uma boa organização financeira devido a elevação dos valores no mercado imobiliário atualmente.

### 1.3 Evolução do Setor Imobiliário

O Brasil iniciou seu sistema imobiliário tardiamente, no ano de 1964 foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o Banco Nacional de Habitação (BNH), as sociedades de Crédito Imobiliário (SCI), instituídas através da Lei nº 4.380, anteriormente a este ano não havia nenhum sistema de crédito regulamentado. No ano de 1968 houve a regulamentação da caderneta de poupança para o crédito Imobiliário, tornando-a assim a principal fonte de recursos para o setor (FARIAS, 2010).

No ano de 1997 foi regulamentada a Lei nº 9.514, dando início ao SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário), após estudos é confirmado que este seria o melhor para o Brasil. Para acompanhar o SFI foi criada a alienação fiduciária, que é um modelo de garantia de propriedades, móveis ou imóveis, que se baseia na transferência de bens como pagamento de uma dívida, a partir de um acordo firmado entre o credor e o devedor, outro fator de suma importância para o setor.

O aperfeiçoamento da regulamentação é sempre constante, posteriormente foram criadas as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)<sup>1</sup> e as Letras de Crédito Imobiliário (LCI)<sup>2</sup>. Instrumentos estes que ajudam a dar mais agilidade ao setor, e auxiliam famílias a conseguirem facilidade para adquirirem seu imóvel próprio diminuindo assim o déficit habitacional (FARIAS, 2010).

### 1.4 Déficit Habitacional

Segundo Sanguedo e Givisiez (2014), um balanço habitacional aparentemente é simples de ser calculado, subtrair-se o total de moradias existentes pelo total de famílias e se esse número for negativo haverá um déficit habitacional e quando o número de domicílios for maior que o número de família haverá um superávit habitacional.

Para a Fundação João Pinheiro – FJP (2013), entidade responsável pela estimativa adotada pelo Governo Brasileiro como referência, o déficit habitacional é entendido como a necessidade direta de construções de novas habitações.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2013):

O déficit habitacional pode ser dividido em duas classes: as famílias que moram em domicílios precários e as que coabitam com outras famílias. Fazem parte das habitações precárias os domicílios improvisados, os domicílios rústicos – ou seja, aqueles que não possuem paredes de material adequado –, os domicílios alugados com adensamento excessivo de moradores por dormitório (moradias urbanas em que há mais de três pessoas por dormitórios) e as moradias com ônus excessivo com aluguel, composto por famílias urbanas que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel. A segunda classe do déficit habitacional é composta pelas famílias

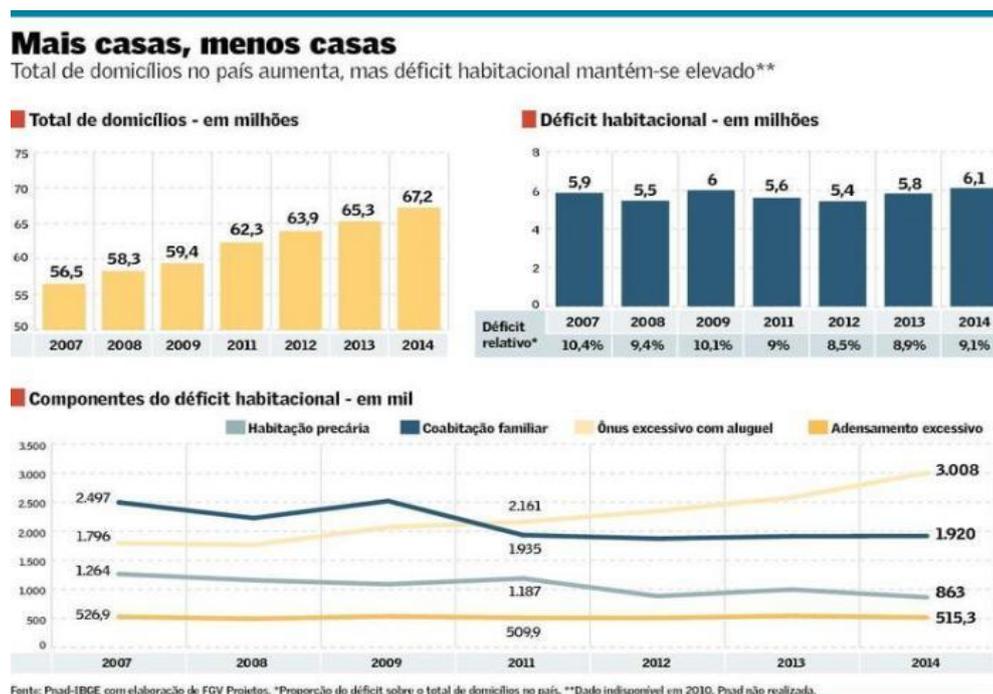
<sup>1</sup> **CCI** - é um título de crédito que representa créditos imobiliários – recebíveis de compra e venda de imóveis, contratos de locação, entre outros.

<sup>2</sup> **LCI** - são títulos de renda fixa emitidos por algumas instituições financeiras com o objetivo de financiar os empreendimentos imobiliários.

conviventes – mais de uma família dividindo a mesma moradia, mas que têm intenção de constituir moradia própria – e pelas famílias que moram em cortiços (cômodos alugados ou cedidos).

No ano de 2014 o déficit habitacional no Brasil chegou a 6,1 milhões de moradias, segundo a matéria encontrada no Blog Fernando Nogueira Costa, como mostra a Figura 1.

**FIGURA 1: Evolução dos domicílios e do déficit habitacional.**



Fonte: Blog Fernando Nogueira Costa.

Segundo o IBGE<sup>3</sup>, constatou-se um crescimento gradual no percentual dos domicílios alugados do ano de 2004 à 2014 de 15,4%, em 2004, para 18,5%, em 2014, enquanto o dos domicílios próprios apresentou, em 2014, o mesmo percentual de 2004, 73,7%.

### 3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Neste capítulo serão tratados os procedimentos metodológicos a serem utilizados para alcançar os objetivos definidos do presente estudo. Marconi e Lakatos (2009, p. 83) conceituam método como “o conjunto das atividades sistemáticas e

<sup>3</sup> **IBGE** - É a sigla do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, uma organização pública responsável pelos levantamentos e gerenciamentos dos dados e estatísticas brasileiras.

racionais que, com maior segurança e economia, permite alcançar o objetivo, traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões do cientista”.

Segundo Gil (2010, p. 1), “a pesquisa é desenvolvida mediante o concurso dos conhecimentos disponíveis e a utilização cuidadosa de métodos e técnicas de investigação científica”.

Este estudo é caracterizado como uma análise do tipo exploratória de dados, a pesquisa exploratória “tem como principal objetivo ajudar a compreender a situação-problema enfrentada pelo pesquisador” (MALHOTRA, 2006, p. 98).

A abordagem deste estudo caracteriza-se de natureza quantitativa, que de acordo com Malhotra (2006) esta abordagem procura quantificar os dados e, geralmente aplica-se a uma análise estatística.

Segundo Richardson (2012), “ O método de natureza quantitativa representa em princípio, a intenção de garantir precisão dos resultados, evitar distorções de análise e interpretação, possibilitando, conseqüentemente, uma margem de segurança quanto a interferências”.

A coleta de dados primários será feita sobre os valores de alugueis e rendas no município de Santana do Livramento-RS.

Os dados da empresa Linhares Imóveis serão coletados através da etapa quantitativa com o auxílio do proprietário e funcionários desta, será aplicada uma pesquisa documental, onde serão disponibilizados os documentos necessários que os inquilinos utilizaram para locar os imóveis.

Destes documentos utilizaremos os seguintes dados: data do contrato de locação, valor do aluguel e valor da renda familiar, esta pesquisa será feita entre os anos de 2013 e 2017 e contará com o fornecimento de dados de 44 inquilinos, que locaram os imóveis dentro deste período, os dados dos inquilinos serão distribuídos pelo ano de assinatura de seus contratos, informamos que nenhum dado pessoal dos inquilinos será divulgado.

O presente estudo utilizara a técnica de estatística descritiva, os dados irão passar por um tratamento de deflacionamento de séries financeiras, Sartori (2003), afirma que deflacionamento de séries é encontrar valores reais retirando os efeitos da desvalorização da moeda (inflação), para assim analisarmos o peso do aluguel no orçamento das famílias que alugam seus imóveis na imobiliária Linhares Imóveis localizada no município de Santana do Livramento no Estado do Rio Grande do Sul.

#### **4. RESULTADOS**

O estudo em questão foi desenvolvido através de uma pesquisa documental aplicada na empresa Linhares Imóveis que está localizada no município de Santana do Livramento, Estado do Rio Grande do Sul, Brasil, foram analisados os dados de 44 inquilinos que locaram seus imóveis no período de 2013 a 2017, com a finalidade de atingir o objetivo central da pesquisa que é observar o comportamento do valor do

aluguel em Santana do Livramento, e além disso observar como este aluguel pesa no orçamento familiar, mesmo com uma amostra pequena, espera-se que estes resultados sejam um valor aproximado referente ao que ocorre no setor de locação dentro do município, visando que existem poucas imobiliárias locais.

Os dados originais coletado estão no apêndice A, eles passaram por um tratamento de deflacionamento de séries financeiras para retirarmos os valores da inflação dos dados obtidos, para depois deste processo sim poder fazer comparativos temporais entre eles, logo explicaremos os procedimentos que foram utilizados para esse deflacionamento.

### **Deflacionamento dos dados**

Os dados obtidos abrangem os anos de 2013 a 2017, neste período não houve uma estabilidade econômica no país, o que significa que os valores não se mantiveram, o que ocorreu foram oscilações nos valores de produtos e serviços, elevações em taxas de juros e índices, o que é chamado de instabilidade econômica, que ocasiona muita inflação, que significa o aumento dos preços de modo geral. Por este motivo, os dados passaram por um tratamento de deflacionamento de séries financeiras.

Segundo Sartoris (2003), afirma que deflacionamento de séries é encontrar valores reais retirando os efeitos da desvalorização da moeda (inflação), para que os valores possam ser comparados e analisados pelo seu valor real. O índice<sup>4</sup> utilizado para fazer o deflacionamento foi o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), índice este que é considerado o índice oficial de inflação do país. Como esta pesquisa inicia sua coleta de dados no ano de 2013 optamos por usá-lo como ano base para os cálculos.

De acordo com Sartori (2003), para fazermos o deflacionamento devemos fazer os seguintes cálculos:

#### **PRIMEIRA ETAPA**

##### **Média anual do índice IPCA do ano base**

= somar todos os índices do ano /12 = Média anual

#### **SEGUNDA ETAPA**

##### **Média anual do índice IPCA do ano a ser deflacionado**

= somar todos os índices do ano /12 = Média anual

#### **TERCEIRA ETAPA**

##### **Encontrar o Deflator do ano a ser deflacionado**

=  $\frac{\text{Média ano base}}{\text{Média ano a ser deflacionado}}$  = Deflator

---

<sup>4</sup> **ÍNDICE** – Existem outros índices no mercado financeiro como: IGP-M, IPC, IPV entre outros, porém o mais indicado para o deflacionamento é o IPCA.

**QUARTA ETAPA**  
**Deflacionamento de séries financeiras**

= valor a ser deflacionado x deflator = Valor real

Logo abaixo temos a tabela 2 que demonstra todos os índices do IPCA dos anos de 2013 a 2017, que foram utilizados para o cálculo das médias anuais, e do cálculo do deflator, para posteriormente fazermos o deflacionamento de séries financeiras.

**QUADRO 2: Índices utilizados no deflacionamento – IPCA.**

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Janeiro</b>	3.633,4400	3.836,3700	4.110,2000	4.550,2300	4.793,8500
<b>Fevereiro</b>	3.655,2400	3.862,8400	4.160,3400	4.591,1800	4.809,6700
<b>Março</b>	3.672,4200	3.898,3800	4.215,2600	4.610,9200	4.821,6900
<b>Abril</b>	3.692,6200	3.924,5000	4.245,1900	4.639,0500	4.828,4400
<b>Mai</b>	3.706,2800	3.942,5500	4.276,6000	4.675,2300	4.843,4100
<b>Junho</b>	3.715,9200	3.958,3200	4.310,3900	4.691,5900	4.832,2700
<b>Julho</b>	3.717,0300	3.958,7200	4.337,1100	4.715,9900	4.843,8700
<b>Agosto</b>	3.725,9500	3.968,6200	4.346,6500	4.736,7400	4.853,0700
<b>Setembro</b>	3.738,9900	3.991,2400	4.370,1200	4.740,5300	4.860,8300
<b>Outubro</b>	3.760,3000	4.008,0000	4.405,9500	4.752,8600	
<b>Novembro</b>	3.780,6100	4.028,4400	4.450,4500	4.761,4200	
<b>Dezembro</b>	3.815,3900	4.059,8600	4.493,1700	4.775,7000	

Fonte: Ipeadata.

Com a média anual do ano base utilizado, foi feito o cálculo para chegar o valor do deflator de cada ano, para posteriormente poder fazer o deflacionamento de series financeiras dos dados coletados, para desta forma encontrarmos o valor real. Na tabela 3 logo abaixo podemos identificar a média anual do índice IPCA de cada ano de nossa análise, como também identificamos o valor do deflator utilizado para cada ano.

**QUADRO 3: Índices anuais e deflator.**

Ano	Índice Anual	Deflator
2013	3.717,8492	1,0000

2014	3.953,1533	0,9405
2015	4.310,1192	0,8626
2016	4.686,7867	0,7933
2017	4.831,9000	0,7694

Fonte: Elaborado pela autora.

### **Caracterização dos dados obtidos na aplicação da pesquisa documental após o deflacionamento**

A partir da análise documental aplicada na empresa Linhares Imóveis, localizada no município de Santana do Livramento, Rio Grande do Sul, Brasil, foram coletados os dados referente ao contratos de locações de 44 locatários, como pode-se observar na tabela 4, foi possível identificar através da pesquisa, que a maior parte da amostra é constituída por homens, assim como a maior parte da amostra também é constituída por empregados do setor privado, com relação a renda os valores variam, foi elaborada uma média geral de renda sendo esta R\$ 2.851.18.

Os alugueis pagos pelos locatários variam bastante também de acordo com o tipo e a metragem dos imóveis. Os imóveis locados pela imobiliária são constituídos em 95,45 % locação de apartamentos e apenas 4,54 % locação de casas. As metragens dos imóveis variam de acordo com o tipo de imóvel, as metragens menores são de apartamento enquanto as mais altas são de casas.

**QUADRO 4: Caracterização dos dados.**

<b>Tipo do Imóvel</b>	
42 Apartamentos	2 Casas
<b>Sexo</b>	
24 Homens	20 Mulheres
<b>Empregado do Setor</b>	
25 Privado	19 Público
<b>Renda Mínima e Máxima</b>	
R\$ 1.012,20	R\$ 5.642,86
<b>Aluguel Mínimo e Máximo</b>	
R\$ 460,09	R\$ 1.384,99
<b>Metragem Mínima e Máxima</b>	
60 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>

Fonte: Dados da pesquisa.

A imobiliária Linhares Imóveis possui atualmente 62 contratos de locações ativos entre casas e apartamentos, porem esta pesquisa foi elaborada com a análise de dados de 44 inquilinos que locaram seus imóveis no período de 2013 a 2017.

Como pode-se observar na tabela 5 abaixo nos primeiros anos da pesquisa se tem poucos contratos ativos, e vão aumento de quantidade no decorrer dos anos, o último ano de de pesquisa é o ano em que mais tem contratos ativos, com este número de contratos é possível atingir o foco desta pesquisa é fazer uma análise sobre a representatividade do peso do aluguel no orçamento familiar nos últimos 5 anos no município de Santana do Livramento, Rio Grande do Sul, Brasil.

**QUADRO 5: Contratos por ano de locação.**

<b>Ano de Locação</b>	<b>Contratos</b>
<b>2013</b>	2
<b>2014</b>	3
<b>2015</b>	10
<b>2016</b>	11
<b>2017</b>	18

Fonte: Dados da pesquisa.

Através dos dados coletados na empresa Linhares Imóveis como a renda dos locatários e valor de locação de seus respectivos imóveis elaboramos médias de rendas anuais e do peso anual em que elas tem no orçamento familiar nos últimos 5 anos.

Como pode ser observado na tabela 6, durante este período de 5 anos, os valores de renda tiveram algumas subas e quedas, como de mesma forma os valores de locação, oque ocasiona a mesma oscilação de valores com referência ao peso em que o aluguel tem no orçamento familiar. No ano de 2014 foi o momento em que o aluguel teve o menor peso sobre a renda nos últimos anos, já em 2017 o peso do aluguel sobre a renda subiu consideravelmente, acredita-se que neste período houve na cidade uma supervalorização do valor dos imóveis, oque ocasionou esta elevação.

A média dos últimos 5 anos é considerada boa, pois não compromete mais de 30% do orçamento familiar, como é o indicado por especialistas, que o comprometimento da renda não deve ultrapassar este percentual por uma margem de segurança financeira as famílias.

**QUADRO 6: Médias anuais de renda, aluguel e peso do aluguel.**

<b>ANO</b>	<b>MÉDIA DA RENDA</b>	<b>MÉDIA ALUGUEL</b>	<b>MÉDIA PESO DO ALUGUEL NA RENDA</b>
<b>2013</b>	R\$ 2.076,71	R\$ 530,00	25,61%
<b>2014</b>	R\$ 3.761,91	R\$ 536,07	15,22%
<b>2015</b>	R\$ 3.070,11	R\$ 560,68	23%

<b>2016</b>	R\$ 2.745,28	R\$ 534,37	22,97%
<b>2017</b>	R\$ 2.601,91	R\$ 635,01	26,97%
<b>MÉDIA</b>	R\$ 2.851,18	R\$ 559,23	22,75%

Fonte: Elaborado pela autora.

Geralmente no Brasil os valores utilização na locação de imóveis, são calculados de acordo com a avaliação do imóvel feita por um corretor de imóveis, este valor se torna um valor base para os cálculos, os valores de locação são de aproximadamente 0,5% a 0,6% do valor em que o imóvel foi avaliado. A avaliação dos imóveis é feita de acordo com o valor do CUB<sup>5</sup>, que de acordo com o site oficial significa:

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

Além dos dados do CUB, é levado em consideração o fator localização, entre outros.

Com base nos dados da pesquisa calculamos o valor de locação por metro quadrado como mostra a tabela 7 a seguir, foi calculado o valor a partir do ano de 2013 até o ano de 2017, além disso foi calculada uma média do valor do metro quadrado de locação referente aos últimos 5 anos, para acompanharmos a evolução dos valores e termos médias de um determinado período.

**QUADRO 7: Evolução do metro quadrado.**

	<b>M<sup>2</sup></b>
<b>2013</b>	R\$ 8,83
<b>2014</b>	R\$ 8,94
<b>2015</b>	R\$ 9,34
<b>2016</b>	R\$ 8,75
<b>2017</b>	R\$ 9,47
<b>MÉDIA</b>	R\$ 9,07

Fonte: Elaborado pela autora.

Segundo o site Zappro<sup>6</sup>, em maio do ano de 2017 foi feito um levantamento de valores, para identificar os valores que vem sendo cobrados sobre o m<sup>2</sup> de locação

<sup>5</sup> **CUB** - Custo Unitário Básico da Construção Civil

<sup>6</sup> **ZAPPRO** – É um site que tem como objetivo auxiliar o corretor de imóveis a acompanhar as novidades do mercado imobiliário, dar dicas importantes para melhorar as vendas e o contato com os clientes, além de manter o profissional bem informado das novidades da área.

em 11 de várias regiões do Brasil. Como podemos observar na figura 2, o valor médio do metro quadrado desta pesquisa resultou em R\$ 28,68 Observando que o valor mais alto identificado foi de R\$ 35,54 na cidade de São Paulo – SP e o valor mais baixo R\$ 16,45 em Curitiba – PR.

**FIGURA 2: Preço metro quadrado 11 cidades do Brasil em 2017.**



Fonte: Zappro.

Com base nesta informações, mesmo que de cidades muito maiores que o município de Santana do Livramento, podemos dizer que o valor do metro quadrado cobrado atualmente em Santana do Livramento é um valor consideravelmente baixo, comparado a grandes metrópoles do Brasil.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para um melhor entendimento sobre o tema, foram levantados dados teóricos sobre, Planejamento e Controle Financeiro das Famílias, Educação Financeira, Evolução do Mercado Imobiliário e Déficit Habitacional. O estudo teve como objetivo analisar os dados das diferentes famílias que locam seus imóveis pela imobiliária Linhares Imóveis, localizada em Santana do Livramento, Rio Grande do Sul, Brasil.

Este estudo foi elaborado por meio de uma pesquisa caracterizada do tipo exploratória de dados, com abordagem quantitativa e utilizou-se da pesquisa documental como método de coleta de dados. Foram delimitados dois objetivos específicos com o intuito de auxiliar na resposta do objetivo geral que são eles observar o comportamento do valor do aluguel em Santana do Livramento, e além disso observar como este aluguel pesa no orçamento familiar.

Como pode ser visto com base nos dados coletados da empresa foi calculada a média em que representa o peso do aluguel no orçamento das famílias santanenses e médias do valor do metro quadrado de locação, conseguiu se acompanhar a sua evolução nos últimos 5 anos e além disso estabelecer um valor médio deste período.

O estudo alcançou os objetivos esperados e traz informações interessantes como o valor do metro quadrado de locação considerado razoavelmente baixo comparado a outras cidades, fator interessante para quem tem interesse em vir a residir no município, e que o valor do aluguel não tem um peso muito elevado dentro do orçamento familiar, estes dados podem instigar ainda mais pesquisas deste tema em outras regiões. Os resultados encontrados servem como fonte de dados para a população local, também para quem pretende realizar projetos de investimentos, e ainda para os órgãos públicos que venham a realizar projetos habitacionais no município.

Tratando-se de um tema inédito, entende-se que novas pesquisas serão pertinentes e possíveis caminhos a serem seguidos seja explorar estes dados de outras regiões do Brasil. Em síntese, este artigo pretendia contribuir com a informação para a população local sobre valores de locações e o peso que representam no orçamento das famílias e acredita-se que tenha sido bem-sucedido, a partir daqui novos rumos devem ser explorados.

## REFERÊNCIAS

Blog Fernando Nogueira Costa, **Déficit Habitacional: Sem Casa, Sem Vida. 2017.** Disponível em: <<https://fermandonogueiracosta.wordpress.com/2017/03/09/deficit-habitacional-sem-casa-sem-vida/>>. Acesso em 11 de Novembro de 2017.

CREDIRHODIA, **Manual de orientação financeira.** Disponível em: <<http://www.credirhodia.com.br/documentos/orientacao-finaceira.pdf>> Acesso 03 de Novembro de 2017.

DOTTO, Marines Luiza Guerra; SOZZA, Antônio Luis. **O professor PDE e os desafios da escola pública paranaense: Administração e educação financeira a partir do orçamento familiar,** 2011. Disponível em: <[www.diaadiaeducacao.pr.gov.br/portals/cadernos/pde/pdebusca/producoes/pde\\_2010\\_2010\\_unioeste\\_dtec\\_artigo\\_antonio\\_luis\\_sozza](http://www.diaadiaeducacao.pr.gov.br/portals/cadernos/pde/pdebusca/producoes/pde_2010_2010_unioeste_dtec_artigo_antonio_luis_sozza)> Acesso em: 21 de Setembro de 2017.

FARIAS, Bianca Mara da Costa, “A evolução do mercado imobiliário brasileiro e o conceito de Home Equity”. 2010. Disponível em <[http://www.econ.puc-rio.br/uploads/adm/trabalhos/files/Bianca\\_Mara\\_da\\_Costa\\_Farias.pdf](http://www.econ.puc-rio.br/uploads/adm/trabalhos/files/Bianca_Mara_da_Costa_Farias.pdf)> Acesso em 27 de Maio de 2017.

CUB (Custo Unitário Básico). Disponível em <<http://www.cub.org.br/saiba-mais>> Acesso em 13 de Novembro de 2017.

FREITAS, N. **Educação financeira infantil.** Disponível em:<<http://www.newton.freitas.nom.br/artigos.asp?cod=209>> Acesso em: 08 de Junho 2017.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa.** São Paulo: 5ª Ed. Atlas S.A, 2010.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) Disponível em <<http://brasilensintese.ibge.gov.br/habitacao.html>> Acesso em 01 de Junho de 2017.

IPEADATA. **IPCA.** Disponível em <http://www.ipeadata.gov.br/Default.aspx> Acesso em 01 Novembro de 2017.

MALHOTRA, N. K. **Pesquisa de Marketing: uma orientação aplicada**. Porto Alegre: Ed. Bookman, 2006.

MARCONI, M. A. de; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de metodologia científica**. São Paulo: Ed. Atlas S.A, 2009.

MARTINS, Mirian Carla de França; SOARES FILHO, Valtuir. **Planejamento financeiro familiar como instrumento de prevenção ao endividamento do indivíduo case de um conjunto habitacional na região amazônica do brasil**. 2014 Disponível em: <[http://www.convibra.com.br/upload/paper/2014/33/2014\\_33\\_9338.pdf](http://www.convibra.com.br/upload/paper/2014/33/2014_33_9338.pdf) > Acesso em 01 de Junho de 2017.

NAKATA, R. **Planejamento Financeiro e O Planejamento Financeiro Familiar**. 2012.

NEGRI, A. L. L. **Educação Financeira para o Ensino Médio da Rede Pública: uma Proposta Inovadora**. São Paulo: Unisal americana, 2010.

PINHEIRO, R. P. **Educação financeira e previdenciária, a nova fronteira dos fundos de pensão**. São Paulo: Peixoto Neto, 2008.

RICHARDSON, R.J. **Pesquisa Social Métodos e Técnicas**. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2012.

SANGUEDO, Juliana Bastos; Givisiez, Gustavo Henrique Naves. Déficit habitacional e inadequação de moradias: um estudo de caso em são joão da barra- rj1. 2014 Disponível em <<http://187.45.187.130/~abeporgb/xxencontro/files/paper/761-781.pdf> > Acesso em 26 de Maio de 2017.

SANTOS, Adla Clara; SILVA, Maciel. Importância do Planejamento Financeiro no Processo de Controle do Endividamento Familiar: Um Estudo de Caso nas Regiões Metropolitanas da Bahia e Sergipe. 2014 Disponível em <<http://www.seer-adventista.com.br/ojs/index.php/formadores/article/view/396/413>> Acesso em 20 de Maio de 2017.

SANTOS, E. O. **Administração financeira da pequena e média empresa: manual do investidor** do Instituto de Estudos Financeiros (IEF). São Paulo: Atlas, 1984.

SARTORIS, A. **Estatística e Introdução à Econometria**. São Paulo: Ed. Saraiva, 2003.

SAVOIA, et al. **Paradigmas da educação financeira no Brasil**. Revista de Administração Pública, vol. 41, núm. 6, novembro-diciembre, pp. 1121-1141, Rio de Janeiro, 2007.

STRATE, Anete Berenice Schaeffer. **Implicações provenientes da elaboração de um orçamento familiar**. Univates, 2010. Disponível em :< <https://www.univates.br/bdu/bitstream/10737/107/1/AneteStrate.pdf>> Acesso em: 01 de Novembro de 2017.

ZAPPRO. Disponível em < <https://www.zappro.com.br/preco-medio-do-m%C2%B2-de-locacao-mantem-se-proximo-estabilidade-em-maio/>> Acesso em: 13 de Novembro de 2017.

ZERRENER, S. A. **Estudo sobre as Razões para o Endividamento da População de Baixa Renda**. 2007. Dissertação (Mestrado em Administração) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo.

## APÊNDICE A – QUADRO DE DADOS COLETADOS - DADOS ORIGINAIS

DATA DE LOCAÇÃO	VALOR ALUGUEL	VALOR DA RENDA	TIPO	METRAGEM	SEXO	EMPREGO
<b>2013</b>						
12.04.2013	R\$ 500,00	R\$ 2.153,21	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
15.08.2013	R\$ 560,00	R\$ 2.000,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Privado
<b>2014</b>						
21.03.2014	R\$ 500,00	R\$ 3.000,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
10.10.2014	R\$ 530,00	R\$ 3.000,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
01.12.2014	R\$ 680,00	R\$ 6.000,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Público
<b>2015</b>						
01.02.2015	R\$ 540,00	R\$ 4.500,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Público
01.04.2015	R\$ 560,00	R\$ 2.300,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Público
15.04.2015	R\$ 540,00	R\$ 2.500,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Privado
11.06.2015	R\$ 700,00	R\$ 2.000,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
11.08.2015	R\$ 700,00	R\$ 5.670,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Público
14.09.2015	R\$ 680,00	R\$ 1.302,32	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Público
11.10.2015	R\$ 700,00	R\$ 4.029,74	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Público
19.10.2015	R\$ 750,00	R\$ 2.747,39	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Público
05.11.2015	R\$ 580,00	R\$ 4.742,48	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Público
23.11.2015	R\$ 750,00	R\$ 5.800,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Privado
<b>2016</b>						
01.01.2016	R\$ 700,00	R\$ 3.930,48	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Privado
06.01.2016	R\$ 700,00	R\$ 5.231,13	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Público
08.01.2016	R\$ 580,00	R\$ 4.766,18	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Público
22.01.2016	R\$ 700,00	R\$ 2.537,55	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Público
05.02.2016	R\$ 580,00	R\$ 5.322,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
16.03.2016	R\$ 580,00	R\$ 2.136,44	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Privado
23.06.2016	R\$ 600,00	R\$ 1.276,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
01.07.2016	R\$ 720,00	R\$ 2.274,09	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Público
05.09.2016	R\$ 620,00	R\$ 2.545,31	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Público
10.10.2016	R\$ 880,00	R\$ 4.492,67	APTO	70 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
01.11.2016	R\$ 750,00	R\$ 3.556,32	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Privado
<b>2017</b>						
12.01.2017	R\$ 720,00	R\$ 6.954,73	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Público
19.01.2017	R\$ 700,00	R\$ 3.247,47	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
20.02.2017	R\$ 750,00	R\$ 3.001,55	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Privado
01.03.2017	R\$ 720,00	R\$ 2.803,14	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Público
13.03.2017	R\$ 640,00	R\$ 2.216,69	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
22.03.2017	R\$ 720,00	R\$ 2.964,72	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
27.03.2017	R\$ 720,00	R\$ 1.655,13	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Público
01.04.2017	R\$ 720,00	R\$ 2.653,01	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Privado
11.05.2017	R\$ 750,00	R\$ 2.088,98	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Privado
12.05.2017	R\$ 750,00	R\$ 25.961,77	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Público

26.05.2017	R\$ 750,00	R\$ 1.820,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
13.06.2017	R\$ 1.800,00	R\$ 6.242,34	CASA	150 m <sup>2</sup>	Mulher	Privado
14.06.2017	R\$ 720,00	R\$ 3.826,99	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Privado
14.06.2017	R\$ 720,00	R\$ 3.818,63	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
06.06.2017	R\$ 820,00	R\$ 2.826,92	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Público
04.07.2017	R\$ 780,00	R\$ 2.150,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Homem	Privado
30.09.2017	R\$ 1.350,00	R\$ 6.186,41	CASA	85 m <sup>2</sup>	Mulher	Privado
24.10.2017	R\$ 650,00	R\$ 3.030,00	APTO	60 m <sup>2</sup>	Mulher	Público