

#145

SEU
DINHEIRO

247

A SUA REVISTA DE FINANÇAS PESSOAIS

PORTABILIDADE NO FGTS

*Consumidor agora pode migrar
operações de crédito*

**O QUE VOCÊ PRECISA
SABER PARA INVESTIR
EM IMÓVEIS**

ESTUDO MOSTRA QUANDO
UMA PROPRIEDADE SE
VALORIZA OU NÃO

**APOSTE NO VALE
DO SILÍCIO**

FUNDO PERMITE
INVESTIR EM
APPLE, GOOGLE E
FACEBOOK

**AS MELHORES
MARCAS PARA
FRANQUIAS**

SAIBA QUAIS SÃO AS
CAMPEÃS, SEGUNDO
OS FRANQUEADOS

**CINCO ESCOLHAS
PARA A BOVESPA**

AÇÕES QUE
MERECEM EXPOSIÇÃO
MAIOR, EM TEMPOS
TURBULENTOS

OFERECIMENTO:

CAIXA
SEGUROS

PORTABILIDADE DE CRÉDITO COM FGTS ENTRA EM VIGOR

Conforme a norma, o cliente pode transferir o saldo devedor do imóvel para outro banco que ofereça juros mais baixos. Após escolher o melhor plano, o novo banco pagará a dívida original, e o contrato passará a valer

CAIXA



Da Agência Brasil

As novas regras para portabilidade de crédito imobiliário com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) começam a valer hoje (5). Conforme a norma, o cliente pode transferir o saldo devedor do imóvel para outro banco que ofereça juros mais baixos. Após escolher o melhor plano, o novo banco pagará a dívida original, e o contrato passará a valer. A modalidade está disponível em todos os bancos, além da Caixa Econômica Federal.

De acordo com a Circular 650, da Caixa, operadora do FGTS, publicada no dia 22 de abril, o valor e o prazo da operação não podem ser superiores ao saldo devedor e ao prazo remanescente da operação de crédito. Outra regra é que o sistema de amortização da operação de crédito objeto da portabilidade não pode ser alterado.

Se houver divergência entre as informações enviadas pelos bancos, a Caixa poderá rejeitar a transferência da dívida ou solicitar a complementação de informações. De acordo com a circular, os motivos que podem implicar negativa da transferência da dívida são o não recebimento de informações dos bancos envolvidos e o fornecimento de dados cadastrais e financeiros inconsistentes. O custo operacional acordado entre as instituições financeiras para fazer a portabilidade não poderá ser cobrado ou repassado ao devedor.



TUDO QUE VOCÊ PRECISA SABER PARA INVESTIR EM IMÓVEIS

Um estudo sobre a valorização de apartamentos residenciais em 19 bairros da cidade de São Paulo traz boas lições para os investidores imobiliários



Do Infomoney

Richard Rytenband, economista e especialista em métodos quantitativos pela FGV, visando a falta de estudos sobre o mercado imobiliário brasileiro, levantou dados sobre a valorização de apartamentos residenciais, provando que não estamos nem perto de uma bolha imobiliária e que o momento pode não ser tão ruim assim para investir em imóveis. “As séries históricas são raras, o que torna o debate muitas vezes uma disputa de retórica. Um exemplo é o debate nos últimos anos sobre uma possível bolha, os argumentos na grande maioria das vezes não vêm acompanhados de dados concretos, mas apenas impressões pessoais sobre o assunto”, explicou. “Quem não conhece o mercado deveria ser proibido de falar em bolha”, completou.

Segundo ele, o mais surpreendente é que sequer foi levantado durante este debate o patamar que os preços se encontravam antes da recente valorização. “Não estamos falando do ciclo dos imóveis nos anos 70 ou 80, mas simplesmente o comportamento durante o Plano Real. Afinal os imóveis se valorizaram a partir de um patamar já elevado ou o contrário?”, questionou.

Para responder parte desta questão, o especialista considerou o preço médio do metro quadrado de apartamentos residenciais em 19 bairros da cidade de São Paulo de agosto de 1994 (Plano Real foi implementado em julho de 1994) a março de 2014: Jardins, Itaim, Pinheiros, Moema, Campo Belo, Brooklin Novo, Vila Mariana, Perdizes, Morumbi, Vila Andrade, Santana, Mooca, Bela Vista, Lapa, Aclimação, Vila Carrão, Cidade Ademar, Santo Amaro e Ipiranga. Para a construção da série histórica, foram utilizados dados

do Datafolha e o índice Zap Imóveis e não foram considerados possíveis ganhos com locação, nem despesas para manutenção, condomínio e impostos. Já para deflacionar as séries, Rytenband utilizou três índices de preços diferentes, o IPCA apurado pelo IBGE, o IGP-M e INCC (que tem peso de 10% na formação do IGP-M, mas por se tratar de um índice de preços do setor de construção se justifica sua utilização no estudo) da FGV.

No período estudado, de agosto de 1994 a março de 2014, a inflação foi, segundo o IPCA, de 325,62%, de acordo com o IGP-M de 473,67% e para o INCC de 473,91%.



Do Infomoney

Isso significa que, na média, o que R\$ 1,00 comprava em agosto de 1994, em março de 2014 eram necessários de R\$ 4,25 a quase R\$ 5,73. Ou, visto de outra forma, R\$ 1,00 de agosto de 1994 hoje valeria o equivalente entre R\$ 0,23 a R\$ 0,17 (perda próxima ou superior a 80%).

Por fim, para comparar a valorização acumulada nos bairros com outras opções de investimentos o economista utilizou o CDI, a Poupança com rendimento no primeiro dia útil e o Ibovespa. Todos os dados foram coletados junto ao Banco Central e não foram considerados custos de transação e impostos.

Resultado do estudo

Observando a tabela em termos nominais, a ilusão monetária entra em cena. Segundo ele, um leigo observaria que ao longo do tempo os preços subiram sem parar e, a partir de 2008/2009, esta valorização se acelerou. “Em alguns bairros o preço do m² se multiplicou por mais de seis vezes desde agosto de 1994, diria um leigo”, afirmou.

Porém, quando deflacionamos as séries e eliminamos a ilusão monetária o quadro é totalmente diferente. Mesmo considerando como índice de inflação o IPCA, com o menor valor acumulado em relação aos demais índices até janeiro de 2009 apenas o bairro Itaim e Cidade Ademar apresentavam valorização real no período. Na média nos demais bairros a queda era de cerca de 20%, com destaque negativo para Morumbi (-34,51%).

Agora sob a ótica do IGP-M e INCC o quadro apresentado foi muito pior, com nenhum dos bairros com valorização real no período de agosto de 1994 a janeiro de 2011, período em que até alguns já falavam em bolha imobiliária.

Chama atenção que de agosto de 1994 a janeiro de 2009 alguns bairros como Jardins, Pinheiros, Campo Belo, Brooklin Novo, Morumbi, Vila Andrade, Santana, Moo



Do Infomoney

ca, Bela Vista e Vila Carrão acumulavam perdas próximas ou superiores a 40%. A efeito de comparação, o índice Shiller do mercado imobiliário americano registrou perdas similares com a explosão da última bolha imobiliária (exceto pelo fato que a queda americana foi mais rápida ocorrendo em poucos anos).

E mais surpreendente ainda é que mesmo considerando o período de agosto de 1994 a março de 2014, ou seja, mesmo com toda valorização recente, seis bairros ainda apresentavam perdas reais em março de 2014, e no caso do Jardins a valorização do período praticamente empatou com o IGP-M e INCC acumulado no período.

Quando comparada a valorização real dos bairros acumulada de agosto de 1994 a março de 2014 com a da Poupança, CDI e Ibovespa, até mesmo a poupança supera com folga todos os bairros. Não importando se deflacionado pelo IPCA ou IGP-M.

Rytenband explicou que, não se discute que ocorreu uma valorização significativa de 2008 a março de 2014 nos bairros estudados, afinal, mesmo considerando o IGP-M a valorização média acumulada neste intervalo foi de cerca de 70%. Porém não podemos ignorar que antes deste período de agosto de 1994 até 2011 o retorno real acumulado foi bem negativo. E o pior, até 2009, quando consideramos o IGP-M e INCC, as perdas reais acumuladas foram na média de 35%.

Durante este período em que o preço do m² nos bairros estudados se desvalorizava ano após ano, vale o registro que não houve menções, ou mesmo uma comoção na mídia.

A grande questão é: por que não foi dada atenção a um ciclo de baixa desta magnitude no período? Os analistas foram vítimas da ilusão monetária? Nos estudos apresentados sobre a possível bolha imobiliária não foram produzidas e analisadas séries históricas?

De acordo com o especialista, se há tanta comoção por uma possível queda (o que é perfeitamente natural ocorrer após a finalização do ciclo de alta), por qual razão esta queda de uma magnitude próxima à da bolha imobiliária americana (com a diferença que no caso brasileiro ocorreu aos poucos e um intervalo maior) foi ignorada?

Enfim, o fato é que este estudo deveria ser feito para outras cidades do país, e também para outros períodos para que os ciclos de alta e baixa dos imóveis sejam devidamente mapeados. “Apenas com embasamento técnico, ferramentas de análise e dados concretos poderemos argumentar sobre o risco x retorno do mercado imobiliário nas diferentes cidades e bairros do país”. Disse. “E com isso, de uma vez por todas, mostrar que nada mais natural que os imóveis se valorizarem e desvalorizarem num movimento cíclico. E que não é necessária a existência de uma bolha para uma grande queda nos preços”, finalizou.

INVISTA NO VALE DO SILÍCIO

*Fundo permite investir alavancado em Apple,
Facebook e Google sem risco de perda*



Do Infomoney

A XP Investimentos abriu, no dia 28 de abril, a captação para o fundo Capital Protegido VI, que vai investir nas gigantes norte-americanas Apple, Facebook e Google. O período para aplicações vai até as 12h do dia 9 de maio e o prazo de vigência é de 18 meses.

A estrutura do fundo, da categoria multimercado, permite que o investidor participe de uma alavancagem de duas vezes sobre a alta da cesta formada pelas três empresas, limitada a valorização de 15%. Ou seja, se o combo com estes papéis render 10% no período de vigência do fundo, o investidor terá um rendimento de 20%. Já se render 15%, o retorno para o cotista será de 30%, que é o limite máximo de valorização.

Já no caso de um cenário adverso, em que a cesta sofra desvalorização durante estes 18 meses, o investidor receberá, ao final da operação, o capital investido inicialmente, com a incidência de imposto de renda. A taxa de administração é de 1% - os custos já estão embutidos na estrutura de capital protegido.

“O Fundo de Capital Protegido VI é recomendado para investidores com um perfil conservador a moderado, já que o capital investido no início está garantido, mas, ao mesmo tempo, o retorno do investimento está ligado à valorização de ativos de renda variável”, diz o Sócio da XP Investimentos, Raony Zeferino.

Como investir

A aplicação mínima é de R\$ 5.000 e não existe limite máximo para investimento. De acordo com a XP, entre a data de

aplicação e o início do fundo, no dia 12 de maio, o capital investido renderá 90% do CDI (Certificado de Depósito Interbancário).

O vencimento do fundo será no dia 1º de outubro de 2015 e é importante lembrar que não é possível fazer resgates antes desta data. Portanto o investidor deve utilizar um capital que não vá necessitar durante este período de 18 meses.





AS CAMPEÃS DAS FRANQUIAS

*As melhores marcas para investir em 2014,
segundo os próprios franquizados*



Do Infomoney

A ABF (Associação Brasileira de Franchising) anunciou as marcas que levaram para casa o Selo de Excelência em Franchising 2014, concedido para aquelas que obtêm bom desempenho no relacionamento com os franqueados, na opinião dos próprios.

Das 225 inscritas, 197 conquistaram a chancela. Para chegar ao resultado, foram realizadas mais de 9,5 mil entrevistas com questionário aplicado em todas as áreas do setor, que mediu o nível de satisfação dos franqueados com a franqueadora.

“Ao participar da pesquisa, a empresa recebe um completo relatório com informações preciosas sobre pontos positivos da relação com os franqueados e outros que precisam ser melhorados”, afirmou a presidente da ABF, Cristina Franco. A validade da chancela é de um ano, ou seja, todas as empresas – chanceladas ou não – devem se inscrever anualmente para renovar ou validar o selo periodicamente.

As melhores do ano

O Selo é conferido às marcas em três categorias distintas, de acordo com o número de franqueados da rede e do tempo de atuação da empresa. Categoria Pleno concede o Selo às marcas com mais de três anos e com 10 ou mais franqueados, a Categoria Sênior é para aquelas com mais de cinco anos e com 30 ou mais franqueados e, Categoria Máster, com mais de 10 anos e mais de 60 franqueados.



CONFIRA ABAIXO 45 MARCAS QUE RECEBERAM O SELO DE EXCELÊNCIA EM FRANCHISING 2014:

Categoria

Marcas

Categoria Máster

<i>Água Doce Cachaçaria</i>	<i>China in Box</i>
<i>Arezzo</i>	<i>Dia%</i>
<i>Bob's</i>	<i>Divino Fogão</i>
<i>BR Mania</i>	<i>Drogarias Farmais</i>
<i>Carmen Steffens</i>	<i>Federal Invest</i>
<i>CCAA</i>	<i>Giraffas</i>
<i>Chilli Beans</i>	<i>Habib's</i>

Categoria Sênior

<i>All-Alternative Language Learning</i>	<i>CI</i>
<i>Apolar Imóveis</i>	<i>Chopp Brahma Express</i>
<i>Big X-Picanha</i>	<i>Domino's Pizza</i>
<i>Cacau Show</i>	<i>Dumond</i>
<i>Café do Ponto</i>	<i>First Class</i>
<i>Capodarte</i>	<i>Jin Jin</i>
<i>Camarão & Cia</i>	<i>Griletto</i>
<i>Hope Lingerie</i>	

Categoria Pleno

<i>Alphagraphics</i>	<i>Doutor Faz Tudo</i>	<i>Remax</i>
<i>Balone</i>	<i>Emagrecentro Fitness</i>	<i>Risotto Mis Gastronomia</i>
<i>Bibi</i>	<i>Gendai Japanese Fast Food</i>	<i>Salad Creations</i>
<i>Bon Grillê</i>	<i>Jan-Pro</i>	
<i>Casa da Empada</i>	<i>LavaSecco</i>	
<i>Dídio Pizza</i>	<i>Mundo Verde</i>	

*ABF

ACÇÕES PARA TEMPOS TURBULENTOS

*É hora de aumentar a exposição em
5 papéis da bolsa; veja quais*



Do Infomoney

A Coinvalores recomenda aumentar a exposição em cinco ações nesta semana: Bematech (BEMA3), Magazine Luiza (MGLU3), Ambev (ABEV3), Ultrapar (UGPA3) e Ecorodovias (ECOR3).

De acordo com a corretora, a Bematech, no primeiro trimestre de 2014 concentrou um elevado número de inaugurações no varejo o que beneficia sua unidade de hardware, bem como a divisão de softwares foi favorecida pelo reajuste anual dos contratos e a aquisição feita no início deste ano.

Em relação à Magazine Luiza, a Coinvalores disse que espera um bom crescimento das vendas, principalmente, por conta dos produtos, ar condicionado, smartphones e televisores.

Já para a Ambev, a corretora disse que as fortes quedas de seus papéis configuram interessante momento de posicionamento, sobretudo pela divulgação do resultado do primeiro trimestre de 2014, que deve trazer bons números.

Sobre a Ultrapar, a companhia divulgará bons resultados no dia 14/05, que devem se destacar em meio ao volátil cenário que se apresenta.

Por fim, em relação à Ecorodovias, a corretora afirmou que a companhia deve apresentar um sólido resultado, especialmente no tocante às rodovias sob sua concessão. “O tráfego de veículos comerciais se destacou no primeiro trimestre. No que tange aos outros negócios de logística do grupo, esperamos o início de um movimento de recuperação”, afirmou.



VEJA AS AÇÕES RECOMENDADAS:

Empresa	Ticker	Recomendação	Preço-alvo*	Upside**
<i>Bematech</i>	<i>BEMA3</i>	<i>Aumentar exposição</i>	<i>R\$ 12,20</i>	<i>+46,3%</i>
<i>Magazine Luiza</i>	<i>MGLU3</i>	<i>Aumentar exposição</i>	<i>R\$ 11,00</i>	<i>+44,2%</i>
<i>Ambev</i>	<i>ABEV3</i>	<i>Aumentar exposição</i>	<i>R\$ 20,60</i>	<i>+26,4%</i>
<i>Ultrapar</i>	<i>UGPA3</i>	<i>Aumentar exposição</i>	<i>Em revisão</i>	<i>-</i>
<i>Ecorodovias</i>	<i>ECOR3</i>	<i>Aumentar exposição</i>	<i>R\$ 17,40</i>	<i>+30,5%</i>

* Preço-alvo para 12 meses

** Potencial de valorização em relação ao fechamento de 02 de maio