

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS
Ciências Contábeis com Ênfase em Controladoria

Jessiane Cristina dos Santos
Ludmila Carla Oliveira Araújo
Nayara Martins Lima
Patrícia de Fátima Fonseca

**ORÇAMENTO FAMILIAR: quais os aspectos relacionados ao orçamento familiar que
são relevantes na aquisição da casa própria?**

Belo Horizonte
2013

Jessiane Cristina dos Santos
Ludmila Carla Oliveira Araújo
Nayara Martins Lima
Patrícia de Fátima Fonseca

**ORÇAMENTO FAMILIAR: quais os aspectos relacionados ao orçamento familiar que
são relevantes na aquisição da casa própria?**

Trabalho Interdisciplinar apresentado às
disciplinas: Contabilidade de Instituições
Financeiras e Mercado de Capitais,
Contabilidade e Orçamento Empresarial, Direito
Tributário, Ética Geral e Profissional - da
Pontifícia Universidade Católica de Minas
Gerais.

Belo Horizonte
2013

LISTA DE ABREVIATURAS

Art. – Artigo

Nº – Número

LISTA DE SIGLAS

BACEN – Banco Central do Brasil

CEF – Caixa Econômica Federal

CTN – Código Tributário Nacional

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IOF – Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários

IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano

IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

ITBI – Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos"

PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	5
1.1 Justificativa	5
1.2 Objetivo geral.....	6
1.2.1 Objetivos específicos	6
2 ORÇAMENTO FAMILIAR.....	7
2.1 Conceito	7
2.2 Elaboração do Orçamento Familiar	8
3 PLANILHA ORÇAMENTÁRIA	10
4 DEFINIÇÕES FINANCEIRAS	11
4.1 Bacen	11
4.2 Definições de Instituições Financeiras Bancárias	11
5 ÉTICA	12
6 A RELEVÂNCIA DOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO DO IMÓVEL	13
6.1 O Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos" (ITBI).....	14
6.1.2 Fato Gerador	14
6.1.3 Base de cálculo	15
6.1.4 Alíquotas e Cálculo do Imposto	16
6.1.5 Lançamento do ITBI	17
6.2 Escritura Pública	17
6.3 Registro do Imóvel	18
6.4 Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (IOF)	18
6.4.1 Incidência do IOF e sua isenção para fins habitacionais	18
6.4.2 Fato Gerador do IOF	19
6.4.3 Base de calculo e alíquota do IOF	20
6.5 Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)	21
6.5.1 Aspectos do Fato Gerador	22
6.5.2 Base de Cálculo	22
7 METODOLOGIA	23
8 ESTUDO DE CASO	24
9 CONSIDERAÇÕES FINAIS	26
REFERÊNCIAS	28
APÊNDICE A – PROGRAMA MINHA, CASA MINHA VIDA	30
APÊNDICE B – CONTABILIZAÇÃO FINANCIAMENTO HABITACIONAL...	32
APÊNDICE C – PLANILHA ORÇAMENTÁRIA FAMILIAR.....	33

1 INTRODUÇÃO

A Contabilidade é uma ciência que estuda o patrimônio das entidades, podendo ser aplicada a uma empresa, associação, família ou até mesmo, ao indivíduo. O indivíduo pode utilizar ferramentas da Contabilidade para calcular sua situação financeira, patrimonial e econômica, com o objetivo de compreender melhor suas fontes e aplicações de recursos.

Vivemos em uma sociedade de consumo, onde cada vez mais as famílias comprometem seu orçamento. Os indivíduos levam em consideração as facilidades de crédito e oportunidades de consumo, sem avaliar a sua real necessidade. Neste contexto, como é possível controlar então suas finanças pessoais e alcançar seus objetivos?

Para responder esta questão, tomamos por base o orçamento familiar, uma importante ferramenta que possibilita controlar as entradas e saídas de recursos num determinado período, o que permite ao indivíduo planejar suas finanças e tornar seus sonhos realidade sem extrapolar a sua renda.

O planejamento financeiro é uma ferramenta utilizada pelo indivíduo para administrar sua renda, seus investimentos, suas despesas, seu patrimônio e suas dívidas. Tendo como objetivo tornar realidade seus sonhos, desejos e objetivos, tais como: a aquisição da casa própria, a possibilidade de proporcionar melhor educação aos filhos, realizar a viagem dos sonhos etc.

Este estudo tem como objetivo, abordar o orçamento familiar na compra de um imóvel. Foi estudada a situação de uma família que mora de aluguel e almeja a “tão sonhada” casa própria. Com base neste aspecto, foi desenvolvida a seguinte problemática: **Quais os aspectos relacionados ao orçamento familiar que são relevantes na aquisição da casa própria?**

1.1 Justificativa

O tema deste trabalho foi escolhido devido à importância que tem o orçamento doméstico no que tange o controle patrimonial do indivíduo.

A gestão e planejamento financeiro familiar são de suma importância, para que o indivíduo tenha uma vida financeira equilibrada, alcançando seus objetivos, sem comprometer a tranquilidade de toda a família.

Na Inglaterra, a educação financeira já é um item obrigatório nos currículos escolares ao ensino médio, conforme Cebarsi citado pelo Manual de Educação Financeira, (2010).

O IBGE discorre sobre orçamento:

[...] a Pesquisa de Orçamentos Familiares possui múltiplas aplicações. Para a gestão pública, contribui para subsidiar o estabelecimento de prioridades na área social com vistas à melhoria da qualidade de vida da população, incluídas as políticas públicas temáticas nos campos da nutrição, orientação alimentar, saúde, moradia, entre outras. Para o setor privado, a pesquisa pode ser útil na definição de estratégias de investimentos em que o conhecimento do perfil do consumidor e da demanda por bens e serviços seja determinante”. (IBGE, 2004).

1.2 Objetivo geral

Analisar os aspectos do orçamento familiar que são relevantes para que uma família consiga adquirir sua casa própria por meio de financiamento e incentivo do governo.

1.2.1 Objetivos específicos

Os objetivos específicos deste trabalho são:

- a) Apontar a elaboração de um orçamento familiar;
- b) Abordar os meios de financiamentos utilizados na aquisição da casa própria;
- c) Demonstrar os impostos incidentes na operação de financiamento do bem;
- d) Analisar os aspectos morais e éticos que envolvem a contratação de um financiamento;
- e) Apresentar a contabilização do financiamento da casa própria pela Instituição Financeira.

2 ORÇAMENTO FAMILIAR

2.1 Conceito

De acordo com Zanela (2009), orçamento familiar é o planejamento das despesas e escolha de prioridades, constituindo o controle do fluxo de caixa e a geração de bem-estar. Possui como objetivo, auxiliar as famílias principalmente, aquelas denominadas de baixa renda, para efetuar o planejamento dos gastos, potencializando os recursos e melhorando a qualidade de vida.

Lunkes afirma que:

A origem da palavra orçamento deve-se aos antigos romanos, que usavam uma bola de tecido chamada de “fiscus” para coletar os impostos. Posteriormente, a palavra foi também utilizada para as bolsas de tesouraria e também para os funcionários que os usavam. No início da Idade Média, a tesouraria do Reino Unido era conhecida como “fisc”. (LUNKES, 2003, p.35)

Para Frankenberg:

Os conceitos do planejamento financeiro pessoal e familiar são amplamente difundidos há muitos anos em países adiantados como EUA, Grã-Bretanha e o Japão. No Brasil, foi somente depois da estabilização da nossa economia, a partir de meados de 1994, que começamos a tomar consciência da importância do planejamento financeiro pessoal. Antes o primordial para as famílias era driblar a alta dos preços. (FRANKENBERG, 1999, p.27).

Conforme Zanela (2009), o equilíbrio financeiro se espelha no gerenciamento empresarial, onde os gestores envolvidos elegem prioridades e controlam seus recursos para alcançarem seus objetivos. No que se refere ao conjunto familiar, os resultados podem se mostrar satisfatórios quando todos os membros da família colaboram, obtendo o máximo de satisfação, a partir do planejamento orientado que evite desperdícios.

De fato, estabelecer objetivos traz a ideia de que os membros de cada família, preocupados com a melhor utilização de seus recursos devem se reunir e em comum acordo, decidir sobre as condições financeiras relativas àquele grupo, em determinado momento, ou diante de perspectivas futuras. Entende-se que é o caminho para que cada membro esteja comprometido e faça sua parte. É a forma de garantir a estabilidade das finanças no presente e certamente, no futuro. (ZANELA, 2009.)

2.2 Elaboração do Orçamento Familiar

No site oficial do Banco Mercantil do Brasil é possível verificar como elaborar um orçamento familiar:

Primeiramente, para fazer o orçamento doméstico, é preciso na verdade, organização e bastante disciplina.

O orçamento doméstico é o primeiro passo para conhecer a real situação financeira da família e é ideal para entender por onde o dinheiro entra e escapa.

De início, é preciso levantar todos os recursos ganhos, tais como salários e rendas extras. Feito isso, é necessário estabelecer todas as despesas. Cada família tem as suas, mas algumas são comuns à maioria: aluguel, alimentação, plano de saúde, transporte, vestuário, lazer e presentes.

Para quem foge do computador, em um caderno, por exemplo, é possível anotar e somar todas as receitas, ou seja, aquilo que foi ganho. O passo seguinte é somar, separadamente, todas as despesas e subtraí-las da receita total. Caso o saldo seja positivo, ganho maior que despesa, o resultado é o equilíbrio financeiro e a possibilidade de economia, uma poupança talvez. O contrário, ganho menor que despesa, significa um desequilíbrio que precisa ser ajustado. O resultado apresentará o valor real da dívida e o “tamanho do vermelho” que a família precisa negociar.

Em relação às receitas, é importante contar com o valor líquido recebido. Por exemplo, se um pai de família tem um salário de R\$ 1.000,00, com os descontos legais, torna-se R\$ 850,00 e é esse valor que deve ser considerado. Muitas vezes, o desequilíbrio surge dessa diferença. Os gastos são realizados levando em consideração a renda bruta, sem considerar os descontos. (Banco Mercantil do Brasil S.A, 2013).

O Banco Mercantil do Brasil salienta que é importante reservar uma quantia para quitar as pequenas despesas que acontecem a todo o momento. É o “dinheiro da carteira” para comprar o jornal, tomar um café, fazer um lanche. É válido ter atenção também para esses gastos do dia a dia. Alguém que gasta R\$ 2,00 por dia, na verdade, gasta R\$ 60,00 por mês. Esse valor pode ser exatamente aquele que a família esperava economizar e nunca sabe onde foi parar. Para isso, as anotações terão a resposta certa.

Outra valiosa dica é estimar o orçamento para os próximos seis meses e, a cada mês, rever os valores lançados. Com todos esses cuidados, o orçamento familiar será bem administrado e, em pouco tempo, renderá frutos. (MERCANTIL, 2013)

O site Organize sua Vida, oferta algumas dicas para controlar algumas despesas fixas como alimentação, aluguel, telefone, água, luz:

- a) **Supermercado:** fazer uma lista de compras antes de sair de casa para verificar que é realmente necessário comprar; pesquisar e calcular preços; evitar levar crianças para as compras e estar bem alimentado.
- b) **Aluguel:** atentar-se à data de vencimento, assim como às penalidades previstas em contrato. Programar o vencimento para datas posteriores a do recebimento do seu salário. Não deixar o pagamento de IPTU fora do planejamento orçamentário.
- c) **Energia Elétrica:** aproveitar a luz do dia, abrindo as janelas e não deixando lâmpadas ligadas sem necessidade. Acumular as roupas da semana para passar de uma só vez.
- d) **Água:** fechar a torneira ao escovar os dentes, lavar os pratos, não tomar banhos exageradamente demorados e verificar regularmente se não há vazamentos.
- e) **Telefone:** ligações demoradas e de longa distância devem ser feitas durante a noite, que a tarifa é reduzida.

Benigno Ares (2013) classifica as formas de pagamento disponibilizadas no comércio:

- a) **Compras à Vista:** optar por esta forma de pagamento, pois poderá obter descontos.
- b) **Compras à Prazo:** ficar atento às taxas de juros cobradas no financiamento; comparar o preço à vista com o total das parcelas e lembrar que mesmo no parcelamento “sem acréscimo” geralmente estão embutidos altos juros; atrasos no pagamento da prestação de financiamento implicam multa de até 2%.
- c) **Cartão de Crédito:** ter controle das despesas realizadas com cartão, incluindo as anuidades. Pagar a fatura integralmente na data de vencimento, além de evitar multa de 2% por atraso no pagamento, os juros cobrados no parcelamento do saldo devedor são muitos altos.

Segundo Abraham Lincoln citado por Silva (2007):

“Não criarás prosperidade se desestimulares a poupança. Não criarás estabilidade permanente baseada em dinheiro emprestado. Não evitarás dificuldades financeiras

se gastares mais do que ganhas. Não poderás ajudar os homens de maneira permanente se fizeres por eles aquilo que eles podem fazer por si próprios”. (SILVA, 2007)

De acordo com Silva (2007), atualmente nas formas de produção e comércio globalizados verifica-se uma expansão da renda interna, sendo uma característica marcante do cenário econômico brasileiro desde o advento do Plano Real, levando os consumidores a aumentarem suas propensões de consumo, que não bem administrado, pode levar a derrocada financeira da família.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE):

“Para a obtenção da despesa total média mensal são totalizadas as despesas médias mensais classificadas em três grandes grupos: despesas correntes, aumento do ativo e diminuição do passivo. As despesas correntes são formadas por dois tipos de despesas: despesas de consumo, constituídas dos seguintes grupamentos: alimentação, habitação, vestuário, transporte, higiene e cuidados pessoais, assistência à saúde, educação, recreação e cultura, fumo, serviços pessoais e despesas diversas; e mais as outras despesas correntes, integradas por impostos, contribuições trabalhistas, serviços bancários, pensões, mesadas, doações e outras”. Ao grande grupo “aumento do ativo” correspondem as despesas com a aquisição de imóvel, a reforma de imóvel e outros investimentos e o último grande grupo, “diminuição do passivo”, contabiliza as despesas com pagamentos de empréstimos, carnês e prestações de imóvel”. (IBGE, 2004).

3 PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

De acordo com Instituto Federal do Sul de Minas (2013), a planilha orçamentária é um instrumento que auxilia na organização do orçamento familiar, facilitando a visualização dos ganhos e gastos dentro do planejamento mensal. Nesta ferramenta, são registradas todas as contas com seu respectivo valor, possibilitando a família verificar como o salário é distribuído. A planilha pode ser usada por qualquer indivíduo, não sendo necessário ter conhecimentos específicos na área de finanças conforme planilha do Apêndice C.

A família deve adaptar a planilha da melhor forma, acrescentando e excluindo itens de acordo com os que são presentes no seu dia-a-dia.

Com o uso correto da planilha, fica mais fácil gerenciar o orçamento familiar de maneira mais eficiente e eficaz.

4 DEFINIÇÕES FINANCEIRAS

4.1 Bacen

Niyama e Gomes (2005), definem o Banco Central como o executor das políticas monetárias e cambiais do país. Tendo como função controlar a oferta da moeda e do crédito.

Niyama e Gomes (2005) afirmam que as principais funções do BACEN são:

- a) Emitir moeda papel e moeda metálica;
- b) Executar os serviços de meio circulante;
- c) Determinar os percentuais de recolhimento compulsório;
- d) Receber os recolhimentos compulsórios e também dos depósitos voluntários a vista das instituições financeiras;
- e) Realizar operações de redesconto e empréstimos a instituições financeiras;
- f) Efetuar o controle dos capitais estrangeiros [...] (NIYAMA E GOMES, 2002, p.27)

De acordo com Niyama e Gomes (2002), a instalação sede do BACEN está situada na Capital do Brasil (Brasília) e tem representantes nas principais capitais do país: Belém, Belo Horizonte, Curitiba, Fortaleza, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro, Salvador e São Paulo.

4.2 Definições de Instituições Financeiras Bancárias

De acordo com Niyama e Gomes as instituições financeiras são grupos que operam com ativos monetários. Dentre eles, podemos citar:

- a) Bancos comerciais;
- b) Caixas Econômicas;
- c) Banco do Brasil;
- d) Cooperativas de Crédito;
- e) Bancos Múltiplos com Carteira Comercial.

4 ÉTICA

Atualmente, vive-se em uma sociedade pós-moderna que trouxe muitas transformações no modo de agir e pensar do ser humano. Uma delas, foi à valorização do individualismo (cada homem passou a pensar apenas no seu próprio eu). Em consequência disso, a sociedade está passando por uma crise de princípios e valores morais/éticos. Para corroborar com a presente afirmação mencionada, podem-se citar a título de exemplo, os desvios financeiros feitos pelos políticos para atender interesse próprio que seriam usados em prol da sociedade. Lembrando que existem outros inúmeros casos sobre o individualismo do homem. Sendo abordada neste estudo, a ética no processo do financiamento de um imóvel por uma determinada família, observando a situação tanto na visão do indivíduo, quanto do profissional que está ligado a operação na Instituição Financeira.

Ao analisar uma família que está fazendo um orçamento com a Caixa Econômica Federal, com o intuito de sair do aluguel e comprar a “tão sonhada” casa própria, verifica-se que as prestações ficaram bem acima do valor que eles poderiam pagar; então a família resolve sonegar “alguns dados”, para pleitear um financiamento junto ao Governo Federal, conhecido como o programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Ao sonegar os documentos percebe-se um Egoísmo ético por parte dessa família, que Vázquez (2005), define como a forma que o indivíduo age para atender o seu próprio interesse, ou seja, realiza apenas o que seja favorável para si. Tendo em vista, que esse projeto do governo é destinado para pessoas de baixa renda, mas então o que fez a família tomar essa atitude?

Ao se levantar o histórico familiar, foi visto, que a casa alugada a onde eles moram é classificada como área de risco e que inclusive houve perda de alguns eletrodomésticos ocasionada pela chuva.

Vázquez (2005), afirma que este grupo familiar está sofrendo por coação externa, ou seja, os fatores externos estão forçando a família a sonegar alguns documentos para conseguirem ajuda do Governo.

A coação Externa por muitas vezes, deixa o indivíduo sem escolha e sem a noção das suas atitudes, pois a família não precisava ter sonegado os documentos, eis que a renda bruta dessa família estava de acordo com os requisitos básicos do “Programa Minha Casa, Minha Vida” e por morar em área de risco tinha prioridade em conseguir o benefício.

Por outro lado, segundo o Jornal o globo, recentemente a Polícia Federal está realizando uma operação para investigar possíveis desvios destinados ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

Ademais, o profissional que foi responsável por analisar os documentos e assim, com o seu trabalho, ajudar as famílias com baixa renda, na realização do sonho da aquisição do imóvel, está fraudando/desviando os recursos financeiros para o bem próprio.

Nalini (2004), defini a ética como a ciência do comportamento moral dos seres humanos em sociedade. Tendo como objeto da ética a moral. E seu alicerce os bons valores.

Contudo, se for comprovada a fraude, constata-se uma atitude antiética deste profissional, indo contra o código de ética da sua profissão.

Para corroborar com a presente afirmação, seguem trechos do código de ética profissional da Caixa Econômica Federal: (Aborda-se o código de ética da Caixa Econômica, pois o estudo de caso do presente trabalho, foi realizado com a Instituição e a mesma é detentora/responsável pelo projeto Minha Casa, Minha Vida).

[...] Não admitimos qualquer relacionamento ou prática desleal de comportamento que resulte em conflito de interesses e que estejam em desacordo com o mais alto padrão ético.

... Temos compromisso permanente com o cumprimento das leis, das normas e dos regulamentos internos e externos que regem a nossa Instituição. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2013).

Portanto, percebe-se que a ética é de extrema importância tanto no âmbito individual, quanto profissional visto que, com a sua aplicação, pode-se viver em harmonia numa sociedade individualista, de acordo com a ética, a moral e os bons costumes, estando o indivíduo disposto a agir de acordo com o seu papel social.

6 A RELEVÂNCIA DOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO DO IMÓVEL

Antes de adquirir um imóvel, o indivíduo deve estar ciente que além do próprio valor do bem, algumas despesas e impostos devem ser pagos e os mesmos possuem valores significativos diante do total a ser desembolsado.

Os principais, dentre os envolvidos na aquisição de um imóvel são: o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), cobrado pela prefeitura, a escritura pública, cobrada

pelo cartório e o registro do imóvel, cobrado pelo tabelionato de notas e o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) devido ao Município, após a aquisição do imóvel.

6.1 O Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos" (ITBI)

Conforme site oficial da Prefeitura de Belo Horizonte, o Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos" (ITBI) é cobrado pelo município nos casos de transferência, transmissão ou cessão de propriedade de imóveis como casas, apartamentos, salas, lojas e galpões. O pagamento do tributo é condição para o registro em cartório da transferência do imóvel.

A legislação define e estabelece as condições de cobrança do ITBI, previsto no inciso II do artigo 156 da Constituição Federal/1988, como segue:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

O ITBI deve ser pago quando há envolvimento de gastos pecuniários, ou seja, quando envolver recursos financeiros. Conforme site oficial da Prefeitura de Belo Horizonte, nas negociações envolvendo venda, o responsável pelo recolhimento do ITBI é o comprador. Os transmitentes ou cedentes respondem solidariamente pelo pagamento do tributo, no caso de permuta do imóvel, os dois lados envolvidos dividem o pagamento do tributo, de forma solidária. (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2013).

6.1.2 Fato Gerador

Conforme Cassone (2003), o fato gerador é o que gera a obrigação tributária, o mesmo deve enquadrar-se rigorosamente dentro dos termos da lei, no caso do ITBI, o fato gerador ocorre no momento do registro.

De fato, o Art. 1º da Lei 9.532/08 dispõe que “o fato gerador ocorre com o registro do título translático de propriedade do bem imóvel, na sua respectiva matrícula imobiliária perante o ofício de registros de imóveis competente”.

Conforme o art. 1.245 do Código Civil Brasileiro, quanto ao momento da transmissão, transfere-se, entre vivos, a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

6.1.3 Base de cálculo

A base de cálculo do imposto é o valor venal do Imóvel neste caso, o valor a ser pago pelo contribuinte na transferência da propriedade. A Prefeitura de Belo Horizonte, segundo site oficial, atribui um valor para o imóvel que servirá de base de cálculo do ITBI. (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2013).

A Prefeitura de Belo Horizonte dispõe que no cálculo do valor do imóvel são considerados:

- a) área de terreno;
- b) área de construção;
- c) fração ideal do terreno;
- d) a idade da construção;
- e) localização;
- f) melhorias públicas existentes na rua em que o imóvel estiver localizado (água, luz, telefone, arborização, etc.);
- g) padrão de acabamento do imóvel;
- h) tipo de construção ou tipo de ocupação

O tipo de construção segundo a Prefeitura de Belo Horizonte, é a forma que foi dada à construção, como casa, barracão, galpão, etc., por outro lado, o tipo de ocupação é a destinação que é dada ao imóvel.

A Legislação Consolidada 5.492/88, institui o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos - ITBI , sua base de cálculo segundo art. 5º “é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, no momento da transmissão ou cessão”. (BRASIL, 1988):

Art. 5º da Legislação Consolidada 5.492/88:

Art.5º - A base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, no momento da transmissão ou cessão.

§ 1º - O valor será determinado pela administração tributária, através de avaliação com base nos elementos constantes do Cadastro Imobiliário ou o valor declarado pelo sujeito passivo, se este for maior.

§ 2º - O sujeito passivo fica obrigado a apresentar ao órgão fazendário declaração acerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, na forma e prazo regulamentares. § 3º - Na avaliação serão considerados, dentre outros, os seguintes elementos, quanto ao imóvel:

I - Zoneamento urbano.

II - Características da região.

III - Características do terreno.

IV - Características da construção.

V - Valores aferidos no mercado imobiliário.

VI - Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

§ 4º - Nos casos a seguir especificados a base de cálculo será:

I - na transmissão do domínio útil, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;

II - na transmissão de domínio direto, 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel;

III - na instituição ou venda do direito real de usufruto, uso ou habitação, inclusive a transferência onerosa ao nu proprietário, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;

IV - na transmissão da nua propriedade, 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel;

V - nas tornas ou reposições verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente da meação ou quinhão, ou parte ideal consistente em imóveis.

§ 5º - O lançamento será efetuado e revisto de ofício, com base nos elementos disponíveis, nos seguintes casos:

I - o contribuinte ou o responsável não apresentar a declaração a que se refere o § 2º ;

II - a declaração apresentada contiver inexatidão, erro, omissão ou falsidade quanto a quaisquer elementos nela consignados;

III - o valor da base de cálculo consignado na declaração for inferior àquele determinado pela administração tributária, nos termos do § 1º;

IV - o contribuinte ou o responsável deixar de prestar informação ou de atender a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa quanto à declaração apresentada (parágrafo acrescido da lei 8.147/00). (BRASIL, 1988).

6.1.4 Alíquotas e Cálculo do Imposto

As alíquotas de ITBI segundo art. 7º da Lei 8.147 de 29 de Dezembro de 2000, é o percentual que será aplicado sobre a base de cálculo (no caso do ITBI, valor venal do imóvel) para que se chegue ao valor do imposto. A Prefeitura de Belo Horizonte dispõe que a alíquota do ITBI é de 2,5% (dois e meio por cento).

No caso de uso do FGTS ou financiamentos pelo Sistema Financeiro de Habitação a alíquota é de 0,5%. Portanto, caso o indivíduo adquira um imóvel de R\$ 170 mil, financiando R\$ R\$119 mil, o ITBI será calculado da seguinte forma: 0,5% sobre R\$ 119 mil e 2,5% sobre os R\$ 51 mil de entrada. O valor que deverá ser pago de ITBI será de R\$ 1.870,00.

6.1.5 Lançamento do ITBI

Em Belo Horizonte, segundo site oficial da Prefeitura, o ITBI é um imposto lançado ordinariamente por declaração, à guia é emitida a partir do processamento da Declaração de Transação Imobiliária “inter vivos” (DTIIV), sendo apresentada pelo contribuinte em duas vias, na Central de Atendimento Presencial BH Resolve, ou nas Administrações Regionais Venda Nova ou Barreiro.

6.2 Escritura Pública

O art. 108 do Código Civil brasileiro dispõe sobre a escritura pública sendo essencial, no que diz respeito à transferência de bens imóveis:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. (BRASIL, 2002)

O preço do serviço varia de acordo com o valor do imóvel. Todo ano, o Tribunal de Justiça divulga uma tabela, que está sempre disponível no site www.sinoregmg.org.br.

A Escritura Pública traz a validade do negócio jurídico exigido por Lei, a mesma proporciona maior segurança jurídica às pessoas que a formalizam o Registro do imóvel no Cartório de Tabelionato de Notas do seu município.

A escritura pública é registrada no cartório por agente que detém a função pública, transmitindo assim, a propriedade de determinado bem imóvel. Quando o imóvel é financiado, é importante salientar que, uma vez que o contrato é emitido pelo banco, o mesmo tem força de escritura pública. Neste caso, o indivíduo deve dar a devida atenção, ao pagamento do ITBI e o registro do imóvel.

6.3 Registro do Imóvel

O Registro do Imóvel é tabelado e seu valor e os prazos para pagamento variam de estado para estado, de acordo com o valor do imóvel. As tabelas estão disponíveis no site do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), o valor é pago no momento do registro da compra, o mesmo é cobrado pelo Cartório. Este procedimento é realizado pós o pagamento do ITBI e da escritura.

6.4 Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (IOF)

O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (IOF) é um imposto federal, ou seja, somente a União tem competência para instituí-lo, como está previsto no artigo 153, da Constituição Federal/1988:

Art. 153. Compete à União instituir impostos sobre:

V - operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários;

§ 1º - É facultado ao Poder Executivo, atendidas as condições e os limites estabelecidos em lei, alterar as alíquotas dos impostos enumerados nos incisos I, II, IV e V. (BRASIL, 1988).

6.4.1 Incidência do IOF e sua isenção para fins habitacionais

Conforme o art. 2º do Decreto nº 6.306/ 2007, O IOF incide sobre:

Art. 2º O IOF incide sobre:

I - operações de crédito realizadas:

a) por instituições financeiras (Lei nº 5.143, de 20 de outubro de 1966, art. 1º);

b) por empresas que exercem as atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção de riscos, administração de contas a pagar e a receber, compra de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (factoring) (Lei

nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 15, § 1º, inciso III, alínea "d", e Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, art. 58);

c) entre pessoas jurídicas ou entre pessoa jurídica e pessoa física (Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, art. 13);

II - operações de câmbio (Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, art. 5º);

III - operações de seguro realizadas por seguradoras (Lei nº 5.143, de 1966, art. 1º);

IV - operações relativas a títulos ou valores mobiliários (Lei nº 8.894, de 1994, art. 1º);

V - operações com ouro, ativo financeiro, ou instrumento cambial (Lei nº 7.766, de 11 de maio de 1989, art. 4º). (BRASIL, 2007).

Conforme o art. 9º do Decreto nº 6.306/ 2007, é isento o IOF para fins habitacionais, como segue:

Art. 9º É isenta do IOF a operação de crédito:

I - para fins habitacionais, inclusive a destinada à infra-estrutura e saneamento básico relativos a programas ou projetos que tenham a mesma finalidade (Decreto-Lei nº 2.407, de 5 de janeiro de 1988);

6.4.2 Fato Gerador do IOF

Conforme o art. 3º do Decreto nº 6.306/ 2007 o fato gerador do IOF “é a entrega do montante ou do valor que constitua o objeto da obrigação, ou sua colocação à disposição do interessado”. (BRASIL, 2007).

Art. 3º O fato gerador do IOF é a entrega do montante ou do valor que constitua o objeto da obrigação, ou sua colocação à disposição do interessado (Lei nº 5.172, de 1966, art. 63, inciso I).

§ 1º Entende-se ocorrido o fato gerador e devido o IOF sobre operação de crédito:

I - na data da efetiva entrega, total ou parcial, do valor que constitua o objeto da obrigação ou sua colocação à disposição do interessado;

II - no momento da liberação de cada uma das parcelas, nas hipóteses de crédito sujeito, contratualmente, a liberação parcelada;

III - na data do adiantamento a depositante, assim considerado o saldo a descoberto em conta de depósito;

IV - na data do registro efetuado em conta devedora por crédito liquidado no exterior;

V - na data em que se verificar excesso de limite, assim entendido o saldo a descoberto ocorrido em operação de empréstimo ou financiamento, inclusive sob a forma de abertura de crédito;

VI - na data da novação, composição, consolidação, confissão de dívida e dos negócios assemelhados, observado o disposto nos §§ 7º e 10 do art. 7º;

VII - na data do lançamento contábil, em relação às operações e às transferências internas que não tenham classificação específica, mas que, pela sua natureza, se enquadrem como operações de crédito.

§ 2º O débito de encargos, exceto na hipótese do § 12 do art. 7º, não configura entrega ou colocação de recursos à disposição do interessado.

§ 3º A expressão "operações de crédito" compreende as operações de:

I - empréstimo sob qualquer modalidade, inclusive abertura de crédito e desconto de títulos (Decreto-Lei nº 1.783, de 18 de abril de 1980, art. 1º, inciso I);

II - alienação, à empresa que exercer as atividades de factoring, de direitos creditórios resultantes de vendas a prazo (Lei nº 9.532, de 1997, art. 58);

III - mútuo de recursos financeiros entre pessoas jurídicas ou entre pessoa jurídica e pessoa física (Lei nº 9.779, de 1999, art. 13). (BRASIL,2007).

6.4.3 Base de calculo e alíquota do IOF

A Lei nº 5.172, de 1966, dispõe sobre base de cálculo do IOF:

Art. 64. A base de cálculo do imposto é:

I - quanto às operações de crédito, o montante da obrigação, compreendendo o principal e os juros;

II - quanto às operações de câmbio, o respectivo montante em moeda nacional, recebido, entregue ou posto à disposição;

III - quanto às operações de seguro, o montante do prêmio;

IV - quanto às operações relativas a títulos e valores mobiliários:

a) na emissão, o valor nominal mais o ágio, se houver;

b) na transmissão, o preço ou o valor nominal, ou o valor da cotação em Bolsa, como determinar a lei;

c) no pagamento ou resgate, o preço.

Art. 65. O Poder Executivo pode, nas condições e nos limites estabelecidos em lei, alterar as alíquotas ou as bases de cálculo do imposto, a fim de ajustá-lo aos objetivos da política monetária.

Art. 66. Contribuinte do imposto é qualquer das partes na operação tributada, como dispuser a lei.

Art. 67. A receita líquida do imposto destina-se a formação de reservas monetárias, na forma da lei.(BRASIL, 1966).

O art. 6º do Decreto nº 6.306/ 2007 dispõe sobre a alíquota do IOF:

Art. 6º O IOF será cobrado à alíquota máxima de um vírgula cinco por cento ao dia sobre o valor das operações de crédito (Lei nº 8.894, de 1994, art. 1º). .(BRASIL, 2007).

Segundo art. 22 do Decreto nº 6.306/ 2007, para caso de vinculado a financiamento de imóvel habitacional, realizado por agente do Sistema Financeiro de Habitação, a alíquota do imposto fica reduzida a zero.

6.5 Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é um tributo municipal cobrado sobre qualquer bem imóvel situado na zona urbana do município. O Imposto é previsto na Constituição Federal/1988:

“Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000)

I – ser progressivo em razão do valor do imóvel; e (Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000)

II – ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000).” . (BRASIL,1988).

6.5.1 Aspectos do Fato Gerador

De acordo com o Art. 32 do Código Tributário Nacional (CTN), o imposto é de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana, o mesmo tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

- a) sujeito ativo: Municípios (CF, art.156,I);
- b) sujeito passivo: proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou possuidor a qualquer título (CTN/66, art.34).

6.5.2 Base de Cálculo

Conforme o Art.33do Código Tributário Nacional (CTN), a base de calculo do IPTU é o valor venal do imóvel, disposto pela lei Municipal. Este valor, por diversos fatores, pode sofrer alterações de um ano para outro.

7 METODOLOGIA

Segundo Vergara (2007), a metodologia identifica qual modelo científico apresentado pelo projeto, descrevendo os passos a serem seguidos na realização do mesmo.

Vergara (2007,) qualifica a pesquisa em relação a dois aspectos, quanto aos fins e quanto aos meios.

Quanto aos fins, este trabalho foi elaborado a partir de uma pesquisa exploratória, onde buscamos conhecer com maior profundidade o assunto e proporcionar maiores informações sobre ele, de modo a torná-lo mais claro.

Quanto aos meios, neste estudo foi utilizado método bibliográfico, o que inclui a utilização de livros, sites, revistas e artigos, de maneira a contribuir para o enriquecimento do aprendizado, a pesquisa bibliográfica “é o estudo sistematizado desenvolvido com base em material publicado em livros, revistas, jornais, redes eletrônicas, isto é, material acessível ao público em geral.” (Vergara, 2007, p.48).

Conforme Marconi e Lakatos (2003), o levantamento bibliográfico permite colocar o pesquisador em contato direto com estudos e pesquisas escritas sobre determinado assunto tendo como base as obras que possam auxiliar no melhor entendimento do assunto estudado.

Todas as fontes de pesquisas foram selecionadas observando as relevâncias para melhor resultado do objetivo proposto.

8 ESTUDO DE CASO

Para corroborar que a elaboração do orçamento familiar é importante na economia de gastos de uma família e principalmente para aquisição da casa própria, tomamos uma família que seja composta pelo marido, pela mulher e por um filho de 12 anos.

Atualmente a família não possui casa própria e paga mensalmente R\$ 500,00 de aluguel, sendo que sua renda bruta é de R\$ 3.000,00. Dessa forma, passa a cogitar a ideia de adquirir sua casa própria. Para alcançar seus objetivos, a família decide rever os gastos e elaborar um orçamento onde seja possível economizar renda para compra de um imóvel.

Primeiramente, a família poderia elaborar a planilha orçamentária a fim de verificar quais são os seus maiores gastos; analisar como reduzi-los e conseguir poupar parte da sua renda.

Logo após, poderá analisar a aquisição de um imóvel no valor de R\$ 170.000,00.

Em seguida a família terá que se informar em uma instituição financeira sobre as condições de financiamento de um imóvel. Optando pela CEF obterá os seguintes dados:

- a) Assinatura do Contrato: 01/11/2013
 - b) Valor do Imóvel: R\$ 170.000,00
 - c) Prazo de Pagamento: 360 meses
 - d) Entrada: R\$ 52.044,04 (poderá ser abatida pelo saldo do FGTS).
 - e) Cota máxima de financiamento: 80%, que corresponde a um valor financiado de R\$ 117.955,96.
 - f) Juros Nominais: 8,5101% a.a. + TR%
 - g) Juros Efetivos: 8,85% a.a. + TR%
 - h) 1ª prestação: R\$ 900,11
 - i) Despesas: R\$ 6.000,00 (Prefeitura, Cartório, etc)
- Ao analisar sua renda bruta, vimos que a família poderá se beneficiar pelo programa Minha Casa, Minha Vida. Esse programa é atendido somente pela CEF e assim obterá as seguintes informações:
- j) Valor do Imóvel: R\$ 170.000,00
 - k) Prazo de Pagamento: 360 meses
 - l) Subsídio Complemento: R\$ 2.113,00
 - m) Entrada: R\$ 48.020,17 (poderá ser abatida pelo saldo do FGTS).

- n) Cota máxima de financiamento: 80%, que corresponde a um valor financiado de R\$ 119.866,83.
- o) Juros Nominais: 5,5000% a.a. + TR%
- p) Juros Efetivos: 5,6407% a.a. + TR%
- q) 1ª prestação: R\$ 900,00
- r) Despesas: R\$ 6.000,00 (Prefeitura, Cartório, etc)

Avaliando os dados acima, pode-se perceber que para uma família com renda baixa, é possível financiar um imóvel tanto pelas transações normais de uma instituição financeira, quanto pelo PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida). A diferença entre os dois financiamentos estão na taxa de juros nominal e efetivo.

Comparando as informações de ambos, é possível observar que no caso da família estudada, o governo subsidia 1,24% do valor venal do imóvel, fazendo com que o valor da entrada diminua e o valor do financiamento aumente.

Com isso, ressaltamos que o orçamento familiar é uma ferramenta de extrema importância para que uma família consiga atingir seus objetivos financeiros, pois é ele que possibilita visualizar as entradas e saídas de recursos num determinado período de forma detalhada.

Logo, é importante a adoção do orçamento familiar no planejamento doméstico, a fim de controlar as despesas e receitas com o objetivo de alcançar estabilidade financeira.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na Sociedade em que vivemos cada vez mais as famílias comprometem seu orçamento familiar. Isso ocorre, devido ao descontrole das finanças pessoais, onde os indivíduos gastam mais do que ganham e sem planejar e controlar os gastos, muitos são levados ao endividamento.

O orçamento familiar apresentado neste estudo é de suma importância para que o indivíduo tenha uma vida financeira equilibrada, sendo capaz de planejar suas próprias finanças podendo assim, administrar melhor seus bens, de forma a alcançar seus objetivos. Sendo um instrumento de análise e decisão, o orçamento permite ao indivíduo a projeção de receitas e despesas, assim como o acompanhamento das mesmas.

A Contabilidade aplicada neste contexto organiza os fatos, transmitindo informações de extrema relevância ao planejamento dos gastos e aplicações de excedentes em algum bem, como é o caso de um imóvel. Sendo assim, verificamos a importância da contabilidade como ferramenta para o controle orçamentário e fazer valer de suas ferramentas para controle pessoal é imprescindível para o crescimento e auto realização do indivíduo.

Foram abordados neste estudo, dois meios de financiamento de um imóvel, tanto pelas transações normais de uma instituição financeira, quanto pelo PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida), comparando as informações de ambos, foi observado que no caso da família estudada, o governo subsidia 1,24% do valor venal do imóvel, fazendo com que o valor da entrada diminua e o valor do financiamento aumente. Foi observado ainda, que a principal diferença entre os dois financiamentos é a taxa de juros nominais e efetivos. Vale ressaltar, contudo que, o valor subsidiado pelo governo não é sempre similar, já que alterna de acordo com o valor de cada imóvel em fase de aquisição.

Em toda e qualquer movimentação, é importante que o indivíduo observe além do valor da operação ou o valor do bem, os aspectos tributários, ou seja, algumas despesas e impostos obrigatórios, pois os mesmos possuem valores relevantes diante do total a ser desembolsado e podem comprometer a aquisição ou manutenção do bem, caso não sejam previamente orçados e estudados.

Analisando os aspectos morais e éticos envolvidos neste estudo, podemos destacar a importância de ser um indivíduo e profissional ético, não só para o cumprimento das Leis e

veracidade das informações prestadas, mas também no que diz respeito à influência sofrida por ele. Além disso, é importante atentar-se à coação externa, que influencia as atitudes do indivíduo e observar a infringência da ética, da moral e o que a sociedade espera do mesmo.

Ao ligarmos a televisão, somos bombardeados por denúncias sobre as condutas antiéticas tomados por profissionais de várias áreas. Por isso, ressalta-se que a ética é imprescindível na vida do profissional, pois é com ela que o homem consegue elevar a sua moral. Lembrando que o código de ética deve estar sempre presente e aplicado na vida profissional, pois o código regula o desempenho de uma determinada profissão.

Por fim, através da contabilização do financiamento exposta no Apêndice B, podemos inferir que, antes da liberação do contrato de financiamento, a instituição financeira se resguarda em conta classificada como “credores por recursos a liberar”, do pagamento de despesas por parte da pessoa física contratante.

Em contrapartida, a pessoa contratante, para ter seu contrato de financiamento aprovado, necessita pagar despesas obrigatórias firmadas previamente, como por exemplo, taxas à Prefeitura, ao Cartório, dentre outras.

Enfim, podemos observar ainda que, a instituição financeira antes do recebimento da 1ª parcela do financiamento, contabiliza suas rendas auferidas por juros, ou seja, ao aprovar o financiamento de um imóvel, calcula o rendimento que terá com a operação. Isso não é visto amplamente pelo contratante, pois é identificável somente pela contabilidade da instituição financeira.

Assim, diante de todas as abordagens feitas neste Trabalho Interdisciplinar, podemos concluir que o mesmo foi de suma importância na agregação de conhecimento, no que tange a estabilidade financeira que podemos adquirir por meio de um orçamento familiar. Ainda, esperamos que o mesmo, seja entendido na relevância que possui para a sociedade, já que abordou um tema eficaz no alcance de objetivos, ora comuns (ex.: capacidade de economia de renda), ora específicos (ex.: casa própria, carro novo).

Aproveitamos para agradecer aos professores que estiveram dispostos a nos orientar de forma paciente e profissional e a nós, componentes do grupo, que ao final conseguimos atingir nossos objetivos de forma harmoniosa e coerente.

REFERÊNCIAS

ARES, Benigno. **Seu guia de finanças pessoais**. Disponível em: < http://www.financenter.com.br/Index.cfm/Fuseaction/Secao/Id_Secao/422>. Acessado em: 23 out 2013.

BRASIL. Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Regulamenta o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários - IOF. **Diário Oficial da União**. Disponível em:< <http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Decretos/2007/dec6306.htm>. Acesso em: 15 out.2013.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Denominado Código Tributário Nacional. **Diário Oficial da União**. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172.htm. Acesso em: 10 out. 2013.

BRASIL. Lei nº 5.492, de 28 de Dezembro de 1988. Dispõe sobre o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos – ITBI. **Diário Oficial da União**. Disponível em:< <http://www.fazenda.pbh.gov.br/internet/legislacao/formkey.asp?key=17>> Acesso em: 15 out. 2013.

BRASIL. Lei nº 8.147 de 29 de Dezembro de 2000. Altera a legislação tributária municipal e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Disponível em:< <http://www.fazenda.pbh.gov.br/iptu/legisla/lei8147.htm>. Acesso em: 15 out. 2013.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 11 out.2013.

BRASÍLIA. **Presidência da Republica**. Lei nº 11.977, de 7 de Julho de 2009. Aprova o Programa Minha Casa, Minha Vida.2009.

CASSONE, Vittorio. **Direito Tributário**. 15.ed. São Paulo:Atlas,2003.

CERBASI, Gustavo. **O que é planejamento financeiro?** Disponível em: <<http://www.maisdinheiro.com.br/artigos/o-que-e-planejamento-financeiro.html>> Acesso em 24 nov. 2010.

FRANKENBERG, Louis. **Seu futuro financeiro: você é o maior responsável**. Rio de Janeiro: Campus, 1999.

IBGE, Pesquisa de Orçamentos Familiares 2002-2003. **Primeiros Resultados: Brasil e Grandes Regiões**. Rio de Janeiro: IBGE, 2004.

MARCELINO, Augusto. PF Realiza Operação Para investigar fraudes no minha casa, minha vida. **Jornal O Globo**,2013. Disponível em: <http://oglobo.globo.com/pais/pf-realiza->

operacao-para-investigar-fraudes-no-minha-casa-minha-vida-9068965>. Acesso em: 22 set. 2013

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003. 311 p.

MERCANTIL DO BRASIL. Educação Financeira. **Orçamento**. Disponível em: <<http://mercantildobrasil.com.br/BemVindoAoMB/EducacaoFinanceira/Familia/Orcamento/Paginas/default.aspx>>. Acessado em 20 out. 2013.

NALINI, Renato José. **Ética Geral e Profissional**. 4. ed. São Paulo: 2004

NIYAMA, Jorge Katsumi; GOMES, Amaro L. Oliveira. **Contabilidade de Instituições Financeiras**, São Paulo, n.2, p. 27, 2005.

ORÇAMENTO doméstico: **dicas para economizar**, Disponível em: <<HTTP://www.organizesuavida.com.br/portal2010/materias/ver/224/orcamento-domestico-dicas-para-economizar>> Acessado em: 23 out 2013.

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS. Biblioteca. **Trabalhos Acadêmicos**. Disponível em: <http://www.pucminas.br/documentos/normalizacao_monografias.pdf>. Acessado em 24 out. 2013.

SILVA, Frederico Barbosa da; ARAÚJO, Herton Ellery & SOUZA, André Luis, O Consumo Cultural das Famílias Brasileiras, *in* Silveira, Fernando Gaiger e outros (orgs.), **Gasto e Consumo das Famílias Brasileiras Contemporâneas**, Vol. 2, p.105-141, 2007, Brasília, IPEA.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e Relatórios de Pesquisa em Administração**. – 10ª ed. – São Paulo: Atlas, 2007.

ZANELA, Ângelo Brião. Disponível em <<http://www.unochapeco.edu.br/static/files/trabalhos-canais/Extens%C3%A3o/Educa%C3%A7%C3%A3o/Angelo%20Briao%20Zanela.pdf>> Acessado em 20 out. 2013.

VÁSQUEZ, Sánchez Adolfo. **Ética**. 26. ed. Rio de Janeiro: 2005

APÊNDICE A - PROGRAMA MINHA, CASA MINHA VIDA

De acordo com o PAC o projeto Minha Casa, Minha Vida do Ministério do Planejamento é um programa habitacional para a contratação de unidades habitacionais com prioridade às famílias de baixa renda. Traz aperfeiçoamento das regras de financiamento e aprimoramento das moradias em relação à primeira fase (2009-2011). Tendo como parceria os Estados, Municípios, empresas e movimentos sociais.

Tem como meta reduzir o déficit habitacional brasileiro, um dos problemas mais crônicos do país. A meta do programa, que entra agora em sua segunda fase (2011-2014), é construir dois milhões de unidades habitacionais, das quais 60% voltadas para famílias de baixa renda. Em 2010, após um ano de atividade, o programa Minha Casa, Minha Vida atingiu a meta inicial de um milhão de contratações.

Sendo amparada pela lei nº 11.977, de 7 de Julho de 2009, o programa desenvolve projetos habitacionais para as áreas urbanas e rurais. Possibilita o financiamento da casa própria em 360 meses (30 anos) com juros menores, e dependendo do valor venal do imóvel podem ser concedidos descontos de até R\$ 25.000,00, chamados de subsídios.

O programa, na área urbana, é dividido por 3 faixas de renda mensal: até R\$ 1.600 (faixa 1), até R\$ 3.100 (2) e até R\$ 5 mil (3). Na área rural, as faixas de renda são anuais: até R\$ 15 mil (1), até R\$ 30 mil (2) e até R\$ 60 mil (3). Além da construção das unidades habitacionais, fazem parte desse eixo as áreas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e Urbanização de Assentamentos Precários.

A lei do projeto “Minha Casa, Minha Vida”, prevê prioridade á algumas pessoas para conseguirem o benefício:

Art. 3º Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais);

II - faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal para cada uma das modalidades de operações;

III - prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas;

IV - prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e

V - prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência. (BRASÍLIA,2009)

Atualmente o Programa Minha Casa, minha Vida é um dos meios mais procurados na compra de um imóvel, tendo em vista o grande incentivo do Governo para a aquisição da “tão sonhada” casa própria.

APÊNDICE B – CONTABILIZAÇÃO FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Contabilização do Financiamento de imóvel junto à CEF*:

Aprovação do Contrato

D -	Financiamento Habitac. (Família)	R\$	117.955,96
C -	Credores por recursos a liberar		

Despesas

D -	Depósito a vista PF (Família)	R\$	6.000,00
C -	Rendas Financiam. Habitac.		

Liberação

D -	Credores por recursos a liberar	R\$	117.955,96
C -	Depósito a vista PJ		

Remuneração do Contrato (Juros)

OBS: A instituição Financeira não informou o valor o qual seria remunerada, porém supondo juros de R\$ 5.000,00, a contabilização ficaria da seguinte maneira:

D -	Financiamento Habitac.	R\$	5.000,00
C -	Rendas Financiamen. Habit.		

Pagamento 1ª prestação

D -	Depósito a vista PF (Família)	R\$	900,11
C -	Financiamento Habitacional		

* Baseado no Estudo de Caso. As informações são reais, sendo que foram simuladas diretamente na instituição financeira.

APÊNDICE C- PLANILHA ORÇAMENTÁRIA FAMILIAR

Rendas/Quanto vai entrar		jan	fev	mar	...	
	Salário total da família					
	Aposentadoria					
	Renda extra					
1- Total de renda da família		0,00	0,00	0,00		,00

Gastos/Quanto vai sair		jan	fev	mar	...	
Principais gastos		jan	fev	mar	...	
	Aluguel					
	Prestação da casa					
	Condomínio					
	Prestações do carro					
	Transporte (ônibus, táxi, gasolina, metrô)					
	Mensalidade escolar					
	Seguros					
	Consórcio					
	Poupança, capitalização, outros investimentos					
	Supermercado e/ou sacolão					
	Fatura do cartão de crédito					
	Conta de telefone (e/ou internet)					
	Conta de água					
	Conta de luz					
	Gás					
	Cheques pré-datados					
	Saúde (consultas, planos, farmácia)					
	Outras prestações (empréstimos, financiamentos, carnês)					
Outros gastos		jan	fev	mar	...	
	Roupas					
	Gastos com beleza (manicure, cabelo)					
	Presentes					
	Lazer (passeios, cinema, lanchonete)					
	DVD, CD, livros					
	Emergências					
	Gastos do dia a dia*					
3- Total de despesas do mês		0,00	0,00	0,00		0,00

Seu bolso mês a mês		jan	fev	mar	...	
1 TOTAL de quanto entra						0,00
3 TOTAL de quanto sai						0,00
SALDO		0,00	0,00	0,00		

Fonte: IF SUL DE MINAS, 2013