

PLANO DE NEGÓCIO PARA AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE DA VENDA DE CONSÓRCIOS E FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS EM UMA CASA LOTÉRICA

CARLA GRIS

Fundação Instituto de Administração - FIA
carla.gris@gmail.com

EDUARDO BRAGA

USP - Universidade de São Paulo
professor.braga@uol.com.br

ÁREA: TECNOLÓGICA

SUBÁREA: FINANÇAS

**TÍTULO: PLANO DE NEGÓCIO PARA AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE DA
VENDA DE CONSÓRCIOS E FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS
EM UMA CASA LOTÉRICA**

PLANO DE NEGÓCIO PARA AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE DA VENDA DE CONSÓRCIOS E FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS EM UMA CASA LOTÉRICA

INTRODUÇÃO

O empresário lotérico tem enfrentado dificuldades para o crescimento de seu negócio. Apesar de a mídia divulgar constantemente recorde nas arrecadações de venda de jogos, esse panorama não reflete a realidade enfrentada pelo setor.

Com custos crescentes e tarifas de serviços e preços de produtos regulados pela Caixa Econômica Federal, o empresário não consegue balancear sua receita operacional, uma vez que os reajustes nos preços e tarifas não acompanham os índices de inflação, apresentando defasagem superior a 100% nos últimos anos.

Diante deste cenário uma alternativa ao empresário é a diversificação, oferecendo produtos adicionais ao mix tradicional das casas lotéricas, ampliando sua atuação como correspondente bancário.

Este trabalho visa responder a seguinte questão: Quais são as vantagens e os riscos para o empresário lotérico ao diversificar seu negócio através da venda de consórcios e financiamentos imobiliários e qual é a viabilidade financeira deste empreendimento?

O objetivo central deste trabalho será avaliar a viabilidade financeira da venda de consórcios e financiamentos imobiliários em uma casa lotérica já estabelecida: ABC Lotérica (nome fictício).

Com base nas projeções calculadas serão avaliados os indicadores de desempenho para determinação da viabilidade do investimento.

Com base nos resultados apurados, serão descritos as vantagens e riscos do investimento visando subsidiar a tomada de decisão do investidor.

A proposta deste estudo é oferecer uma contribuição prática, pois, se os resultados se mostrarem favoráveis ao investimento, o plano será executado na empresa ABC Lotérica.

Além disso, este estudo poderá ser compartilhado com os consultores da divisão responsável na Caixa Econômica Federal, Caixa Loterias, para que os resultados sejam avaliados e ações possam ser propostas, objetivando a melhoria das condições para a venda dos produtos financiamento e consórcio imobiliário pelas casas lotéricas.

A ABC Lotérica foi fundada em 1970 e está localizada na cidade de São Paulo. A empresa comercializa os produtos tradicionais de jogos e já atua como correspondente bancário, porém ainda não realiza a venda de produtos de crédito imobiliário. O atual proprietário administra a empresa desde dezembro de 2009 e pretende expandir sua atuação como correspondente bancário.

CONTEXTO INVESTIGADO

De acordo com os estudos apresentados por Bueno (2012, p. 35-46) a loteria se inicia no Brasil no contexto da crise do final do ciclo do ouro, ainda no período da colônia.

O primeiro sorteio de loteria ocorreu no ano de 1784 na capitania de Minas Gerais. O momento histórico era de permanentes conflitos por territórios, proliferação de bandos armados, desaparecimentos de cargas e homens, mortes, desordem política e crescente insurreição contra os abusivos impostos reais, fatos que alguns anos depois culminariam na Inconfidência Mineira.

Foi diante deste cenário de crise e da necessidade imediata de caixa que Dom Luis da Cunha Meneses, governador-geral da capitania de Minas Gerais, adotou a venda de bilhetes que dariam direitos a prêmios mediante sorteio. Foi a saída encontrada para evitar o aumento ou a criação de novos impostos.

Meneses encaminhou à Câmara Municipal ofício para realizar o primeiro sorteio lotérico do Brasil em 30 de março de 1784. O projeto foi aprovado e a primeira extração lotérica brasileira teve início no dia 5 de outubro do mesmo ano.

Em 1960 Jânio Quadros é eleito com a promessa de acabar com a corrupção e as loterias passam a ser seu alvo devido a diversas denúncias de fraudes, principalmente nas concessões. Assim, em 1961 através do decreto no. 50.954 (BRASIL, 2013a), Jânio rescinde os contratos de concessão e passa a administração das loterias para a Caixa Econômica Federal.

Mesmo com a renúncia de Jânio e com a forte pressão dos antigos concessionários particulares, o governo não cedeu e manteve a decisão. O primeiro sorteio realizado sob responsabilidade da Caixa Econômica ocorreria em 15 de setembro de 1962.

Em 1967 o decreto-lei no. 204 (BRASIL, 2013b) regulamentaria de maneira definitiva a realização das loterias, declarando ser esta atividade de competência da União e execução exclusiva da Caixa Econômica Federal, vetando a possibilidade de concessão. (BUENO, 2012, p. 47-67).

Atualmente a Caixa autoriza a abertura de unidades lotéricas através de autorizações concedidas mediante licitação. As unidades lotéricas funcionam sob regime de permissão regulamentado pela lei 8.987 (BRASIL, 2013c) e pela Circular Caixa nº. 621 (CEF, 2013a).

Desde 2008 o processo de novos permissionamentos é contínuo. A partir de estudo de potencialidade de mercado a Caixa avalia os municípios e locais que poderão receber novas unidades e então divulga as licitações via editais na imprensa oficial. Novas unidades somente são liberadas quando o estudo de viabilidade conclui que, mesmo com a expansão de lotéricas pré-existentes, não será possível suprir a demanda.

Os candidatos selecionados na licitação efetuam o pagamento de tarifa de permissão e iniciam as atividades após treinamento adequado, padronização do local físico e instalação dos equipamentos fornecidos pela Caixa Econômica.

As loterias possuem regras específicas para destinação dos valores arrecadados, bem como para comissionamento aos empresários lotéricos.

A Tabela 1 apresenta detalhadamente a destinação dos valores arrecadados para cada uma das loterias atualmente comercializadas.

Tabela 1: Destinação dos valores arrecadados pelas loterias – referência maio 2013

| Destinação dos Valores Arrecadados | Loterias de Bilhetes | | Prognósticos Numéricos | | | | Prognósticos Esportivos | | Específica |
|--|----------------------|----------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|----------------|----------------|
| | FEDERAL | INSTANTÂNEA | MEGASENA | LOTOFÁCIL | QUINA | DUPLASENA | LOTECA | LOTOGOL | |
| Prêmio Total | 70,00% | 45,00% | 51,00% | 51,00% | 51,00% | 51,00% | 45,00% | 45,00% | 46,00% |
| Fundo Nacional da Cultura | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | |
| Comitê Olímpico Brasileiro | 1,70% | 1,70% | 1,70% | 1,70% | 1,70% | 1,70% | 1,70% | 1,70% | |
| Comitê Paralímpico Brasileiro | 0,30% | 0,30% | 0,30% | 0,30% | 0,30% | 0,30% | 0,30% | 0,30% | |
| Imposto de Renda Federal * | 19,50% | 2,10% | 13,80% | 13,80% | 13,80% | 13,80% | 12,00% | 12,00% | 13,80% |
| Prêmio Líquido * | 45,50% | 37,90% | 32,20% | 32,20% | 32,20% | 32,20% | 28,00% | 28,00% | 32,20% |
| Prêmio Bruto | 65,00% | 40,00% | 46,00% | 46,00% | 46,00% | 46,00% | 40,00% | 40,00% | 46,00% |
| Despesas de Custeio e Manutenção de Serviços | 20,00% | 30,00% | 20,00% | 20,00% | 20,00% | 20,00% | 20,00% | 20,00% | 20,00% |
| FIES -Crédito Educativo | 4,59% | 6,60% | 7,76% | 7,76% | 7,76% | 7,76% | 3,41% | 3,41% | |
| Seguridade Social | 1,96% | 15,40% | 18,10% | 18,10% | 18,10% | 18,10% | 7,95% | 7,95% | 1,00% |
| Fundo Penitenciário Nacional | 3,45% | 3,00% | 3,14% | 3,14% | 3,14% | 3,14% | 3,14% | 3,14% | 3,00% |
| Secretaria Nacional de Esportes | | | | | | | 10,50% | 10,50% | |
| Entidades de Práticas Desportivas | | | | | | | 10,00% | 10,00% | |
| Clubes de Futebol | | | | | | | | | 22,00% |
| Ministério do Esporte - ME | | | | | | | | | 3,00% |
| Fundo Nacional de Saúde | | | | | | | | | 3,00% |
| COB (85%) e CPB (15%) | | | | | | | | | 2,00% |
| Renda Bruta | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

Fonte: CEF, 2013b, 2013c, 2013d, 2013e, 2013f, 2013g, 2013h, 2013i, 2013j, adaptado pelo autor.

Além dos produtos indicados acima, as casas lotéricas realizam a prestação de serviços também regulamentada pela Circular Caixa nº 621 (CEF, 2013a), que consiste na atuação das unidades lotéricas como correspondente bancário no país. A unidade lotérica pode atuar apenas como correspondente da Caixa Econômica Federal prestando serviços conveniados e delegados e comercializando produtos do portfólio da Caixa.

As unidades lotéricas estão autorizadas a realizar os seguintes serviços:

- Pagamento de benefícios sociais: INSS, PIS, FGTS, Seguro Desemprego, Bolsa Família, Bolsa Atleta, Auxílio Aluguel, entre outros;
- Recebimento de contas de concessionários de serviços públicos: água, telefonia, energia elétrica, gás;
- Recebimento de títulos de cobrança (fichas de compensação) de todos os bancos;
- Crédito para celulares pré-pagos;
- Recolhimento de tributos federais, estaduais e municipais;
- Serviços financeiros para clientes da Caixa Econômica Federal: saques, depósitos e consulta de saldo de conta corrente e poupança.
- Serviços financeiros para clientes do Banco do Brasil: saques e consulta de saldo de conta corrente e poupança.
- Comercialização de produtos bancários da Caixa Econômica:
 - Abertura de contas corrente e poupança;
 - Seguros;
 - Financiamento Imobiliário;
 - Consórcios.
- Comercialização de produtos conveniados:
 - Venda de bilhetes de “zona azul”;
 - Crédito de “bilhete único”.

DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO-PROBLEMA

A oferta de crédito imobiliário tem apresentado crescimento muito expressivo nos últimos anos. No período de janeiro de 2010 a agosto de 2013 o saldo da carteira de financiamento imobiliário para pessoas físicas no Brasil teve um crescimento de 353% (BACEN, 2013a).

Avaliando os dados apenas do estado de São Paulo, o contexto para financiamento imobiliário também se mostra promissor. O volume de financiamento imobiliário concedido para

aquisição de imóveis residenciais e comerciais no período de janeiro de 2011 a junho de 2013 apresentou crescimento de 244% (BACEN, 2013d, 2013e, 2013f, 2013g, 2013h, 2013i).

Apesar do forte crescimento da oferta de crédito, a inadimplência da carteira de financiamento imobiliário para pessoa física não tem apresentado índices elevados nos últimos dois anos. A média de inadimplência de março de 2011 a agosto de 2013 foi de 2,10% com tendência de queda (BACEN, 2013b).

Já no mercado de consórcio de bens imóveis a quantidade de adesões apresentou queda de 2010 a 2012, mas é notada recuperação no 1º e 2º trimestres de 2013. Os valores para o país e para o estado de São Paulo apresentam comportamentos similares, mas vale ressaltar que em São Paulo a queda se mostrou menos acentuada que no restante do país, como se pode verificar na Figura 1.

Apesar do mercado de consórcio não apresentar números tão aquecidos quanto o mercado de financiamento, há neste nicho um potencial, pois permitirá ao lotérico ampliar seu público alvo.

Outro aspecto positivo do mercado imobiliário para o empresário lotérico é a crescente relação entre o valor financiado e o valor do imóvel. Este é um fator importante, uma vez que a remuneração paga pela CEF à unidade lotérica pela venda de consórcios e financiamentos está relacionada ao valor financiado.

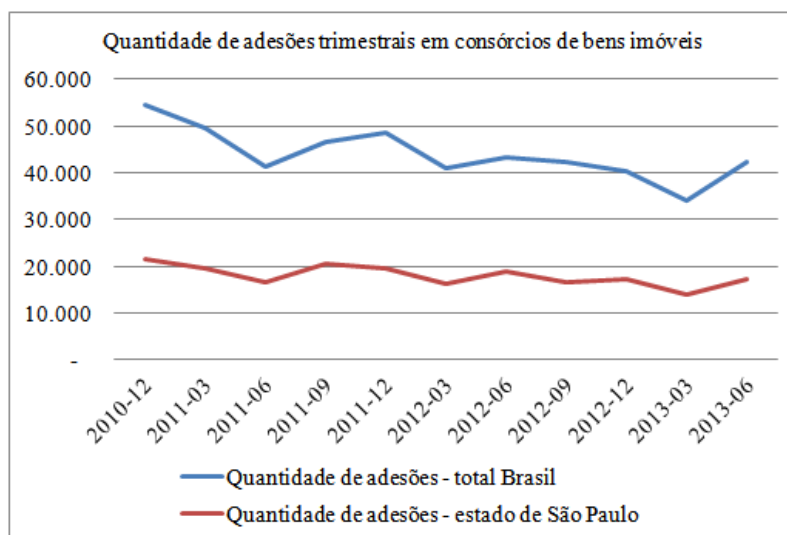


Figura 1: Adesões trimestrais em consórcios de bens imóveis – dez.10 a jun.13

Fonte: BACEN, 2013j, adaptado pelo autor.

Fator que também deve ser destacado como relevante para este estudo de viabilidade é a análise da taxa de desemprego na cidade de São Paulo, índice que vem caindo, apresentando média de 6,39% no período de janeiro de 2010 a julho de 2013 (Figura 2). Este dado traz maior segurança ao setor.

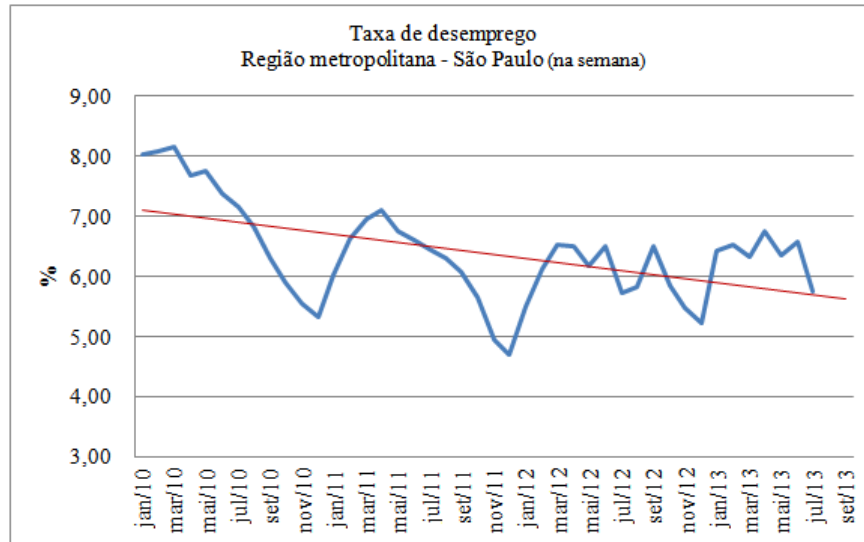


Figura 2: Taxa de desemprego na região metropolitana de São Paulo – jan.10 a set.13

Fonte: BACEN, 2013c, adaptado pelo autor.

Por último, é factível acreditar que ainda há espaço para a expansão do crédito imobiliário no Brasil quando se compara em outros países o volume desta carteira em relação ao seu PIB. Como se pode observar na Figura 3, o Brasil ainda apresenta números bastante conservadores.

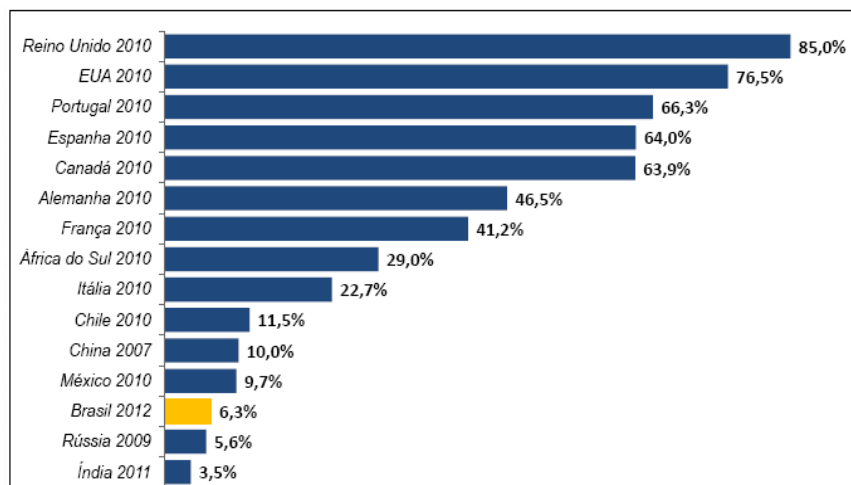


Figura 3: Crédito imobiliário x PIB no Brasil e em outros países

Fonte: SECOVI, 2013a.

ANÁLISE DA SITUAÇÃO-PROBLEMA

Apesar do objetivo dos produtos de consórcio e financiamento imobiliário ser o mesmo, isto é, aquisição de um imóvel, o perfil dos clientes pode variar.

O produto financiamento imobiliário é mais indicado ao cliente com pouco dinheiro em mãos e que precisa de um imóvel em curto prazo. É o produto indicado para clientes com perfil mais imediatista.

Já o produto consórcio imobiliário é indicado para clientes com um bom planejamento financeiro e que dispõe de maior prazo para aquisição do imóvel ou que, em caso de haver pressa para a aquisição, dispõe de poupança suficiente para ofertar como lance.

O consórcio é um produto atrativo também para investidores imobiliários, pois permite a alavancagem financeira. O sistema de consórcio possui uma modalidade chamada lance embutido que permite ao cliente usar parte do valor da própria carta de crédito como lance. Desta forma, o investidor conseguiria rapidamente aumentar seu capital disponível para aplicar em oportunidades imobiliárias.

Pode-se entender que, conforme seu perfil e situação de vida, o cliente deverá avaliar qual é o produto mais adequado a adquirir. Independe desta avaliação, tem-se como clientes potenciais de ambos os produtos:

- Casais jovens em busca de imóvel para constituírem família;
- Famílias ou indivíduos que residem em imóveis alugados e gostariam de ter um imóvel próprio;
- Pessoas em processo de divórcio ou recém-divorciadas, pois, em geral uma das partes precisará de um novo imóvel para residir;
- Profissionais liberais recém-formados em busca de imóveis para estabelecerem consultórios e escritórios;
- Profissionais liberais que utilizam imóveis alugados;
- Empresas que gostariam de adquirir seus pontos comerciais;
- Estudantes oriundos de outras cidades que vem a São Paulo para cursar o ensino superior.

Além de destacar os clientes potenciais e o perfil mais adequado para cada produto, é importante observar que alguns fatores se mostram favoráveis, pois contribuem para o aumento dos clientes potenciais ou para a oferta de crédito no mercado. São eles:

Pirâmide etária: o balanço do mercado imobiliário do 1º trimestre 2013 mostra que a região metropolitana de São Paulo apresenta uma distribuição etária muito favorável ao desenvolvimento econômico, pois a maior quantidade de sua população está no grupo considerado como população economicamente ativa (PEA) que inclui indivíduos entre 10 e 60 anos inseridos no mercado de trabalho (SECOVI, 2013b).

Número de casamentos e número de divórcios no Brasil é crescente: ainda segundo o balanço SECOVI, o número de casamentos cresceu 4,5% de 2009 para 2010 e o de divórcios 36,8%. Como citado anteriormente as duas situações favorecem o mercado imobiliário (SECOVI, 2013b).

A quantidade de lançamentos e projetos aprovados no município de São Paulo retomou trajetória de crescimento de acordo com o balanço SECOVI (2013c) do primeiro semestre de 2013.

“Feirões” da Caixa: a CEF realiza periodicamente leilões para venda de imóveis, nestes eventos agências, correspondentes bancários e lotéricas podem dispor de espaço para oferecerem seus produtos.

Programa “Minha Casa Minha Vida” da CEF: instituído em 2009 trouxe para o mercado uma parcela da população que não costumava ter acesso ao crédito imobiliário, ampliando assim os clientes potenciais. A lotérica, sendo um representante CEF, pode oferecer os produtos atrelados a este programa.

A remuneração ao correspondente bancário é feita através de comissão sobre as vendas. Na tabela abaixo foram apresentadas as taxas de remuneração aos lotéricos pela venda de consórcios e financiamentos imobiliários.

Tabela 3: Produtos a comercializar – referência ago. 2013

| Produto | Valor mínimo | Valor máximo | % Remuneração lotérico |
|---------------------------|---------------|----------------------------|-----------------------------|
| Consórcio Imobiliário | R\$ 70.000,00 | R\$ 700.000,00 | 2% sobre o valor da carta |
| Financiamento Imobiliário | R\$ 20.000,00 | Até 90% do valor do imóvel | 1% sobre o valor financiado |

Fonte: CEF, 2013k, 2013l, adaptado pelo autor.

Conforme dados do fechamento de 2012 divulgados pela ABECIP o valor médio dos financiamentos imobiliários foi de R\$ 183 mil e a taxa média de crescimento foi de 13% no período de 2005 a 2012 (ABECIP, 2013). Com base nesta informação utilizou-se o valor médio de R\$ 180 mil nas projeções de venda para 2014 e crescimento de 10% no valor médio para os anos seguintes.

Tabela 4: Projeção de vendas - financiamento imobiliário – 2014 a 2016

| Data | 2014 | | | 2015 | | | 2016 | | |
|--------------|------------|------------|----------------------------|------------|--------------|----------------------------|------------|--------------|----------------------------|
| | RS | 180.000,00 | RS | 198.000,00 | RS | 217.800,00 | | | |
| Valor médio | Quantidade | Valor | Receita Bruta ¹ | Quantidade | Valor | Receita Bruta ¹ | Quantidade | Valor | Receita Bruta ¹ |
| jan | 0 | - | - | 2 | 396.000,00 | 3.960,00 | 3 | 653.400,00 | 6.534,00 |
| fev | 0 | - | - | 2 | 396.000,00 | 3.960,00 | 3 | 653.400,00 | 6.534,00 |
| mar | 0 | - | - | 2 | 396.000,00 | 3.960,00 | 3 | 653.400,00 | 6.534,00 |
| abr | 0 | - | - | 3 | 594.000,00 | 5.940,00 | 4 | 871.200,00 | 8.712,00 |
| mai | 1 | 180.000,00 | 1.800,00 | 3 | 594.000,00 | 5.940,00 | 4 | 871.200,00 | 8.712,00 |
| jun | 1 | 180.000,00 | 1.800,00 | 3 | 594.000,00 | 5.940,00 | 4 | 871.200,00 | 8.712,00 |
| jul | 1 | 180.000,00 | 1.800,00 | 4 | 792.000,00 | 7.920,00 | 6 | 1.306.800,00 | 13.068,00 |
| ago | 2 | 360.000,00 | 3.600,00 | 4 | 792.000,00 | 7.920,00 | 6 | 1.306.800,00 | 13.068,00 |
| set | 2 | 360.000,00 | 3.600,00 | 4 | 792.000,00 | 7.920,00 | 6 | 1.306.800,00 | 13.068,00 |
| out | 2 | 360.000,00 | 3.600,00 | 6 | 1.188.000,00 | 11.880,00 | 7 | 1.524.600,00 | 15.246,00 |
| nov | 3 | 540.000,00 | 5.400,00 | 6 | 1.188.000,00 | 11.880,00 | 7 | 1.524.600,00 | 15.246,00 |
| dez | 3 | 540.000,00 | 5.400,00 | 6 | 1.188.000,00 | 11.880,00 | 7 | 1.524.600,00 | 15.246,00 |
| TOTAL | | | 27.000,00 | | | 89.100,00 | | | 130.680,00 |

¹Receita Bruta Financiamento = comissão de 1% sobre o valor financiado

Fonte: elaborado pelo autor.

Tabela 5: Projeção de vendas - consórcio imobiliário – 2014 a 2016

| Data | 2014 | | | 2015 | | | 2016 | | |
|--------------|------------|------------|----------------------------|------------|-----------------|----------------------------|------------|-----------------|----------------------------|
| | RS | 105.000,00 | RS | 110.250,00 | RS | 115.762,50 | | | |
| Valor médio | Quantidade | Valor | Receita Bruta ¹ | Quantidade | Valor Consórcio | Receita Bruta ¹ | Quantidade | Valor Consórcio | Receita Bruta ¹ |
| jan | 0 | - | - | 1 | 110.250,00 | 2.205,00 | 2 | 231.525,00 | 4.630,50 |
| fev | 0 | - | - | 1 | 110.250,00 | 2.205,00 | 2 | 231.525,00 | 4.630,50 |
| mar | 0 | - | - | 2 | 220.500,00 | 4.410,00 | 3 | 347.287,50 | 6.945,75 |
| abr | 0 | - | - | 2 | 220.500,00 | 4.410,00 | 3 | 347.287,50 | 6.945,75 |
| mai | 0 | - | - | 2 | 220.500,00 | 4.410,00 | 3 | 347.287,50 | 6.945,75 |
| jun | 1 | 105.000,00 | 2.100,00 | 3 | 330.750,00 | 6.615,00 | 4 | 463.050,00 | 9.261,00 |
| jul | 1 | 105.000,00 | 2.100,00 | 3 | 330.750,00 | 6.615,00 | 4 | 463.050,00 | 9.261,00 |
| ago | 1 | 105.000,00 | 2.100,00 | 3 | 330.750,00 | 6.615,00 | 5 | 578.812,50 | 11.576,25 |
| set | 1 | 105.000,00 | 2.100,00 | 4 | 441.000,00 | 8.820,00 | 5 | 578.812,50 | 11.576,25 |
| out | 2 | 210.000,00 | 4.200,00 | 4 | 441.000,00 | 8.820,00 | 5 | 578.812,50 | 11.576,25 |
| nov | 2 | 210.000,00 | 4.200,00 | 4 | 441.000,00 | 8.820,00 | 6 | 694.575,00 | 13.891,50 |
| dez | 2 | 210.000,00 | 4.200,00 | 5 | 551.250,00 | 11.025,00 | 6 | 694.575,00 | 13.891,50 |
| TOTAL | | | 21.000,00 | | | 74.970,00 | | | 111.132,00 |

¹Receita Bruta Consórcio = comissão de 2% sobre o valor da carta de crédito

Fonte: elaborado pelo autor.

Como o objetivo deste plano é avaliar a introdução dos novos produtos de financiamento e consórcio imobiliário, a projeção de vendas dos demais produtos já comercializados foi simplificada. Os cálculos consideraram a média dos anos anteriores: 2011, 2012 e parcial 2013. A projeção mensal foi calculada apenas para o ano de 2014. Para os anos seguintes foi utilizada a mesma projeção de 2014, uma vez que não há perspectiva de reajuste nas tarifas e comissões CEF no curto prazo e também não há expectativa de expansão de vendas destes produtos. O quadro abaixo apresenta os valores estimados para os produtos tradicionais.

Tabela 6: Projeção de vendas – produtos tradicionais – 2014 a 2016

| PRODUTOS | 2014 | | 2015 | | 2016 | |
|---|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | Valor | Receita Bruta | Valor | Receita Bruta | Valor | Receita Bruta |
| LOTECA | 14.462,74 | 1.265,33 | 14.462,74 | 1.265,33 | 14.462,74 | 1.265,33 |
| LOTOFACIL | 308.320,16 | 26.974,62 | 308.320,16 | 26.974,62 | 308.320,16 | 26.974,62 |
| TIME | 29.869,30 | 2.613,23 | 29.869,30 | 2.613,23 | 29.869,30 | 2.613,23 |
| LOTOGOL | 849,38 | 74,31 | 849,38 | 74,31 | 849,38 | 74,31 |
| QUINA | 245.573,14 | 21.484,95 | 245.573,14 | 21.484,95 | 245.573,14 | 21.484,95 |
| MEGA | 735.311,78 | 64.331,69 | 735.311,78 | 64.331,69 | 735.311,78 | 64.331,69 |
| LOTOMANIA | 55.982,85 | 4.897,88 | 55.982,85 | 4.897,88 | 55.982,85 | 4.897,88 |
| DUPLA | 45.192,09 | 3.953,81 | 45.192,09 | 3.953,81 | 45.192,09 | 3.953,81 |
| RASPADINHA | 17.164,81 | 2.169,17 | 17.164,81 | 2.169,17 | 17.164,81 | 2.169,17 |
| B.FEDERAL | 44.709,46 | 9.996,27 | 44.709,46 | 9.996,27 | 44.709,46 | 9.996,27 |
| Serviços Bancários e produtos conveniados CEF | 70.795,46 | 68.820,27 | 70.795,46 | 68.820,27 | 70.795,46 | 68.820,27 |
| Produtos conveniados SERVLOT | 11.743,57 | 42.064,82 | 11.743,57 | 42.064,82 | 11.743,57 | 42.064,82 |
| TOTAL | | 248.646,37 | | 248.646,37 | | 248.646,37 |

Fonte: elaborado pelo autor.

Desta forma a projeção total da receita bruta da ABC Lotérica pode ser verificada a seguir.

Tabela 7: Projeção da receita bruta – 2014 a 2016

| Projeção | 2014 | 2015 | 2016 |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Receita Bruta TOTAL | R\$ 296.646,37 | R\$ 412.716,37 | R\$ 490.458,37 |

Fonte: elaborado pelo autor.

CONTRIBUIÇÃO TECNOLÓGICA/SOCIAL

Segue na Tabela 8 a avaliação do investimento através dos cálculos de taxa interna de retorno, valor presente líquido e *payback*, considerando as receitas e os investimentos não abordados neste artigo. Para esta avaliação foi utilizada a taxa de 15% como taxa mínima de atratividade e o prazo considerado no cálculo foi até o ano de 2016, alinhado com o período de projeções realizadas.

O investimento se mostra viável, o VPL é positivo e a taxa interna de retorno de 43% é bem superior à taxa de atratividade mínima de 15% solicitada pelo empresário. O capital investido seria recuperado já no segundo ano após o investimento.

Tabela 8: Avaliação do investimento – ABC Lotérica

| | Entradas | Saídas | Fluxo de caixa livre |
|------|------------|------------|----------------------|
| 0 | | R\$ 57.648 | R\$ (57.648) |
| 2014 | R\$ 37.573 | | R\$ 37.573 |
| 2015 | R\$ 35.576 | | R\$ 35.576 |
| 2016 | R\$ 40.834 | | R\$ 40.834 |

| | |
|----------------|-------------------|
| <i>i</i> (TMA) | 15% |
| VPL | R\$ 28.774 |
| TIR | 43,0% |
| <i>Payback</i> | inferior a 2 anos |

TMA = taxa mínima de atratividade
VPL = valor presente líquido
TIR = taxa interna de retorno
Payback = prazo para retorno do capital investido

Fonte: elaborado pelo autor.

Conclui-se a avaliação com a descrição dos riscos e oportunidades para o negócio.

| Análise Interna | |
|---|---|
| Forças | Fraquezas |
| <p>Boa localização da ABC Lotérica – região central e de comércio consolidado.</p> <p>Oportunidades de parcerias na região (faculdades, imobiliárias, comércio em geral).</p> <p>Disponibilidade de local físico para alocação de nova equipe.</p> <p>O negócio exige pouco investimento inicial.</p> <p>Sócio administrador com bom relacionamento com a regional CEF, o que facilitará parcerias para participação em “feirões” e no atendimento aos clientes.</p> <p>Marca CEF reconhecida no setor de crédito imobiliário.</p> <p>Foco na qualidade do atendimento.</p> | <p>Necessidade de um maior detalhamento para acompanhamento dos custos, visando melhor gestão financeira.</p> <p>A rotatividade da equipe tradicional é alta, o que exige em alguns momentos dedicação extraordinária do administrador para recompor a equipe.</p> <p>Despesas fixas elevadas em relação à receita.</p> |
| Análise Externa | |
| Oportunidades | Ameaças |
| <p>Momento vivido pelo Brasil e pela região metropolitana de São Paulo em relação a sua pirâmide etária.</p> <p>Mercado imobiliário em expansão, conforme análise do setor.</p> <p>Número de casamentos e divórcios em crescimento.</p> | <p>Inflação crescente pode pressionar a elevação da taxa de juros da economia, o que reduziria a demanda por crédito.</p> <p>Concorrentes da região.</p> <p>Falta de crescimento do público a respeito do produto consórcio imobiliário pode ser um entrave às vendas.</p> |

O estudo apresentado se mostrou viável financeiramente, indicando ao empresário lotérico que a comercialização dos produtos de financiamento e consórcio imobiliário será benéfica para a empresa, melhorando seus indicadores de desempenho.

Vale ressaltar que uma possível implantação necessitará de acompanhamento rigoroso e periódico, pois, mesmo tendo-se trabalhado com estimativas conservadoras, trata-se de um mercado dinâmico e fortemente influenciado pelo cenário macroeconômico.

Além disso, recomenda-se o desenvolvimento de um novo estudo para a empresa focado na gestão de custos. Pela avaliação dos materiais recebidos durante a elaboração deste trabalho se pode notar que um acompanhamento mais detalhado e com ferramentas de gestão mais apropriadas poderão auxiliar o empresário na redução de custos e despesas operacionais, auferindo assim um melhor resultado.

Recomenda-se também ao empresário que submeta este plano à CEF para avaliação da possibilidade de utilização de uma linha de crédito com custo mais baixo, como, por exemplo, a linha BNDES automático para pequenas empresas. Uma vez que a venda de consórcios e financiamentos imobiliários poderia ser considerada meio de fomento ao desenvolvimento social, existe a possibilidade de avaliação positiva do plano o que resultaria em prospecções ainda melhores para o negócio.

REFERÊNCIAS

ABECIP – Associação brasileira das entidades de crédito imobiliário e poupança. **Coletiva de imprensa ABECIP: desempenho 2012 e expectativas 2013.** Disponível em: <http://www.abecip.org.br/imagens/apr_col_230113.pdf>. Acesso em: 5 out. 2013c.

BACEN. **SGS – sistema gerenciador de séries temporais:** série 20612 - saldo da carteira de crédito com recursos direcionados - pessoas físicas - financiamento imobiliário total. Disponível em: <<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>>. Acesso em: 15 set. 2013a.

_____. _____. série 21151 - inadimplência da carteira de crédito com recursos direcionados - pessoas físicas - financiamento imobiliário total. Disponível em: <<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>>. Acesso em: 15 set. 2013b.

_____. _____. série 10782 - taxa de desemprego na região metropolitana de São Paulo (na semana). Disponível em: <<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>>. Acesso em: 15 set. 2013c.

_____. **Financiamentos imobiliários para aquisição por unidades da federação:** jan. 2013 a jun. 2013. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/fis/SFH/port/est2013/06/Quadro_2_6_1.pdf>. Acesso em: 5 out. 2013d.

_____. _____. ago. 2012 a jan. 2013. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/fis/SFH/port/est2013/01/Quadro_2_6_1.pdf>. Acesso em: 5 out. 2013e.

_____. _____. mar. 2012 a ago. 2012. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/fis/SFH/port/est2012/08/Quadro_2_6_1.pdf>. Acesso em: 5 out. 2013f.

_____. _____. out. 2011 a mar. 2012. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/fis/SFH/port/est2012/03/Quadro_2_6_1.pdf>. Acesso em: 5 out. 2013g.

_____. _____. mai. 2011 a out. 2011. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/fis/SFH/port/est2011/10/Quadro_2_6_1.pdf>. Acesso em: 5 out. 2013h.

_____. _____. dez. 2010 a mai. 2011. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/fis/SFH/port/est2011/05/Quadro_2_6_1.pdf>. Acesso em: 5 out. 2013i.

_____. **Sistema Financeiro Nacional:** consórcios – banco de dados – dados por unidade da federação – dez. 2010 a jun. 2013. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/?CONSORCIOBD>>. Acesso em: 5 out. 2013j.

BRASIL. **Decreto nº 50.954**, de 14 de julho de 1961. Dispõe sobre a execução do serviço da loteria federal e dá outras providências. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1960-1969/decreto-50954-14-julho-1961-390555-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 10 mai. 2013a.

_____. **Decreto-lei nº 204**, de 27 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre a exploração de loterias, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0204.htm>. Acesso em: 10 mai. 2013b.

_____. **Lei nº 8.987**, de 13 de fevereiro de 1995. Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18987cons.htm>. Acesso em: 24 mai. 2013c.

BUENO, Eduardo; ROCHA, Elizário Goulart. **Sorte grande:** 50 anos das loterias da Caixa Econômica Federal. 1ª ed. Porto Alegre: Buena Ideiais, 2012.

CEF – Caixa Econômica Federal. **Circular Caixa nº 621**, de 19 de abril de 2013: regulamentação das permissões lotéricas. Disponível em: <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/circularescaixa/loterias/CIRCULAR_CAIXA_621_2013.pdf>. Acesso em: 10 mai. 2013a.

_____. **Loteria federal:** distribuição de arrecadação. Disponível em: <<http://www1.caixa.gov.br/loterias/loterias/federal/distribuicao.asp>>. Acesso em: 15 mai. 2013b.

_____. **Loteria instantânea:** distribuição de arrecadação. Disponível em: <<http://www1.caixa.gov.br/loterias/loterias/loteriainst/distribuicao.asp>>. Acesso em: 15 mai. 2013c.

_____. **Mega-sena:** distribuição de arrecadação. Disponível em: <<http://www1.caixa.gov.br/loterias/loterias/megasena/distribuicao.asp>>. Acesso em: 15 mai. 2013d.

_____. **Lotofácil:** distribuição de arrecadação. Disponível em: <<http://www1.caixa.gov.br/loterias/loterias/lotofacil/distribuicao.asp>>. Acesso em: 15 mai. 2013e.

_____. **Quina:** distribuição de arrecadação. Disponível em: <<http://www1.caixa.gov.br/loterias/loterias/quina/distribuicao.asp>>. Acesso em: 15 mai. 2013f.

_____. **Dupla sena:** distribuição de arrecadação. Disponível em: <<http://www1.caixa.gov.br/loterias/loterias/duplasena/distribuicao.asp>>. Acesso em: 15 mai. 2013g.

_____. **Loteca:** distribuição de arrecadação. Disponível em: <<http://www1.caixa.gov.br/loterias/loterias/loteca/distribuicao.asp>>. Acesso em: 15 mai. 2013h.

_____. **Lotogol:** distribuição de arrecadação. Disponível em: <<http://www1.caixa.gov.br/loterias/loterias/lotogol/distribuicao.asp>>. Acesso em: 15 mai. 2013i.

_____. **Timemania:** distribuição de arrecadação. Disponível em: <<http://www1.caixa.gov.br/loterias/loterias/timemania/distribuicao.asp>>. Acesso em: 15 mai. 2013j.

_____. **Simulador habitação.** Disponível em: <<http://www8.caixa.gov.br/siopiinternet/simulaOperacaoInternet.do?method=inicializarCasoUso>>. Acesso em: 11 set. 2013k.

_____. **Consórcio imobiliário.** Disponível em: <<http://www.caixaconsorcios.com.br/portal/site/CaixaConsorcios/menuitem.2b0749064b2bb856b39e01b130e001ca/?vgnnextoid=a86714dd9e572110VgnVCM100000790110acRCRD>>. Acesso em: 11 set. 2013l.

SECOVI. **Balanco do mercado imobiliário em 2012.** Disponível em: <<http://balanco.secovi.com.br/2012/>>. Acesso em: 18 mai. 2013a.

_____. **Balanco do mercado imobiliário 1º trimestre 2013.** Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/balancomercado-1trimestre2013.pdf>>. Acesso em: 5 out. 2013b.

_____. **Balanco do mercado imobiliário 1º semestre 2013.** Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/balancomercado2-2013.pdf>>. Acesso em: 5 out. 2013c.