

UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DE CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL

MAYARA DAL SANTO DA LUZ

**ANÁLISE DOS EFEITOS DA CRISE ECONÔMICA NO SETOR
IMOBILIÁRIO PARANAENSE**

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

CAMPO MOURÃO
2016

MAYARA DAL SANTO DA LUZ

**ANÁLISE DOS EFEITOS DA CRISE ECONÔMICA NO SETOR
IMOBILIÁRIO PARANAENSE**

Trabalho de Conclusão de Curso de graduação, apresentado à disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso 2, do curso superior de Engenharia Civil do Departamento Acadêmico de Construção Civil - da Universidade Tecnológica Federal do Paraná – UTFPR, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Orientador: Prof.º Dr. Genilson Valotto Patuzzo

CAMPO MOURÃO

2016



Ministério da Educação
Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Câmpus Campo Mourão
Diretoria de Graduação e Educação Profissional
Departamento Acadêmico de Construção Civil
Coordenação de Engenharia Civil



TERMO DE APROVAÇÃO

Trabalho de Conclusão de Curso

ANÁLISE DOS EFEITOS DA CRISE ECONÔMICA NO SETOR IMOBILIÁRIO PARANAENSE

por

Mayara Dal Santo da Luz

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi apresentado às 11h00min do dia 13 de junho de 2016 como requisito parcial para a obtenção do título de ENGENHEIRO CIVIL, pela Universidade Tecnológica Federal do Paraná. Após deliberação, a Banca Examinadora considerou o trabalho aprovado.

Prof. Dr. Marcelo Guelbert

(UTFPR)

Prof^a. Dr^a. Luciene Galdino Ricardo

(UTFPR)

Prof. Dr. Genilson Valotto Patuzzo

(UTFPR)
Orientador

Responsável pelo TCC: **Prof. Me. Valdomiro Lubachevski Kurta**

Coordenador do Curso de Engenharia Civil:

Prof. Dr. Marcelo Guelbert

A Folha de Aprovação assinada encontra-se na Coordenação do Curso.

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar a Deus que acompanhou e guiou o meu caminho durante esta jornada. Permitindo que isso acontecesse, me dando forças para vencer cada dificuldade encontrada.

A minha mãe, Arlete, que sempre esteve ao meu lado me apoiando, acreditando em mim e sem medir esforços para que eu conseguisse chegar até aqui.

Ao meu irmão Thiago, e a toda minha família, por sempre se fazerem presentes, incentivando-me e apoiando-me ao longo desses anos de curso.

Agradeço também aos meus amigos, o grupo, que fizeram parte desses cinco anos, por todo o companheirismo, apoio, participação e todo o amor, tornando-se minha família de Campo Mourão. Obrigada!

As minhas colegas de apartamento, que fizeram parte dessa conquista: Dandara, Danielle e Lara, obrigada por toda compreensão e por toda a paciência, fazendo com que a vida em Campo Mourão se tornasse mais fácil.

Também a Universidade Tecnológica Federal do Paraná, seu corpo docente, direção e administração, principalmente a equipe do departamento de Engenharia Civil, por todo o conhecimento compartilhado.

Ao meu orientador, Professor Dr. Genilson Valotto Patuzzo por orientar-me na elaboração deste trabalho, por seu suporte, interesse, pelas suas correções e todo o conhecimento passado. E principalmente por me proporcionar grandes ensinamentos.

E por fim, a todos aqueles que fizeram parte desta etapa de minha vida, de forma direta ou indireta, ajudando-me a concretizar mais esta parte de minha vida, e por fazerem desses 5 anos os melhores de minha vida! Muito obrigada!

RESUMO

DA LUZ, M. D. S. **Análise dos efeitos da crise econômica no setor imobiliário paranaense.** 2016. 60 páginas. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado) - Universidade Tecnológica Federal do Paraná. Campo Mourão, 2016.

Desde 2004 até 2013 o Brasil apresentou um elevado crescimento econômico, o que ocasionou um excessivo aumento nos preços dos imóveis, além de um aumento na procura (demanda) por imóveis, pois estes eram vistos como investimentos. Isso motivou o mercado imobiliário a promover e aumentar o número de lançamentos de novos empreendimentos. Com o início da crise econômica em 2015, os preços têm sofrido uma queda real, junto com o poder de compra dos brasileiros e o estoque de imóveis tem aumentado significativamente devido à queda da demanda. Levando-se em conta que a construção civil é um importante parâmetro para medir o crescimento econômico de um país, o presente trabalho traz uma análise do mercado imobiliário brasileiro e os impactos que a crise econômica vem causando no mesmo, com foco no estado do Paraná. Para a elaboração do trabalho, realizou-se pesquisas em documentos disponibilizados por sites do governo, de instituições que medem o crescimento da construção civil e de empresas privadas. Os dados encontrados foram utilizados para fazer uma análise na cidade de Curitiba, no estado do Paraná. Além disso, fez-se uma pesquisa qualitativa (de campo) nas cidades de Maringá e Campo Mourão, no estado do Paraná, na qual buscou-se saber como está o mercado atual e quais são as perspectivas futuras. E concluiu-se que com a crise, para conseguir vender os imóveis em estoque as incorporadoras estão oferecendo descontos e vantagens ao comprador, fato que não era observado com o mercado em alta. Assim os proprietários de imóveis à venda estão preferindo passá-los para a locação, pois as vendas caíram de forma vertiginosa e quem está disposto a comprar um imóvel, querem por preços muito abaixo do que está sendo pedido, assim os proprietários estão desistindo da venda e locando os imóveis.

Palavras-chave: Mercado imobiliário. Venda imóveis. Crise econômica.

ABSTRACT

DA LUZ, M. D. S. **Análise dos efeitos da crise econômica no setor imobiliário paranaense.** 2016. 60 páginas. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado) - Universidade Tecnológica Federal do Paraná. Campo Mourão, 2016.

Brazil's economic development from 2004 until 2013 led to an excessive rise of property prices, besides increasing the demand for properties, which were seen as investment. This motivated property market to promote and increase the number of new projects releases. As economic crisis began in 2015, prices experienced a real fall, along with Brazilians' purchasing power and the stock of properties has increased significantly due to falling demand. Considering that the construction industry is an important parameter to measure the economic growth of a country, this paper presents an analysis of the Brazilian property market and the impact that the economic crisis is causing in, focusing on State of Paraná. To prepare this work, researches was done on documents provided by the government sites, institutions that measure the growth of construction industry and private companies. The data gathered were used to make an analysis in the city of Curitiba, state of Paraná. In addition, there was a field research in the cities of Maringa and Campo Mourão, in Parana state, which was used to know how is the current market and what are the future prospects. The conclusion was that to be able to sell properties in the inventory during crisis, sellers are offering discounts and benefits to the buyer, a fact that was not observed with the booming market. So the owners of properties for sale are preferring to pass them to the lease, as sales fell steeply and who is willing to buy a property, want at prices far below from what is being asked, so the owners are giving up the sale and leasing properties.

Keywords: Property market. Property sell. Economic Crisis.

LISTA DE GRÁFICOS

| | |
|--|----|
| Gráfico 1 - Variação do PIB brasileiro e participação do setor da construção civil no mesmo..... | 11 |
| Gráfico 2 - Unidades habitacionais financiadas pelo SFH, 1964-2004 | 20 |
| Gráfico 3 – Comparação entre o volume de imóveis usados ofertados para locação e venda em Curitiba..... | 42 |
| Gráfico 4 – Quando o mercado imobiliário maringaense começou a sentir os efeitos da crise econômica..... | 43 |
| Gráfico 5 - Possibilidade do preço do imóvel chegar ao patamar de 2009 em Maringá..... | 43 |
| Gráfico 6 - Aumento na ocorrência de distratos em Maringá | 44 |
| Gráfico 7 - Perspectiva de melhora no mercado imobiliário em Maringá. | 44 |
| Gráfico 8 - Quando a crise começou a afetar o mercado imobiliário mourãoense | 47 |
| Gráfico 9 - Preço dos imóveis em queda em Campo Mourão | 47 |
| Gráfico 10 - Possibilidade do preço do imóvel chegar ao patamar de 2009 em Campo Mourão..... | 47 |
| Gráfico 11 - Aumento na ocorrência de distratos na região de Campo Mourão..... | 47 |
| Gráfico 12 – Perspectiva de melhora no mercado imobiliário em Campo Mourão.... | 47 |

LISTA DE QUADROS

| | |
|---|----|
| Quadro 1 – Variação do PIB brasileiro no período de 2004 a 2015..... | 10 |
| Quadro 2 – Estrutura Analítica da Política Monetária..... | 18 |
| Quadro 3 – Resultados da pesquisa de campo feita em Maringá..... | 43 |
| Quadro 4 – Resultados da pesquisa de campo feita em Campo Mourão..... | 47 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|---|----|
| Tabela 1 – Financiamento imobiliário com taxas reguladas..... | 25 |
| Tabela 2 – Financiamento imobiliário com taxas de mercado..... | 25 |
| Tabela 3 – Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006 | 28 |
| Tabela 4 – CUB Curitiba – Padrão R8N..... | 38 |
| Tabela 5 – Valor do m ² para venda em Curitiba de acordo com o Índice FipeZap de imóveis anunciados..... | 39 |
| Tabela 6 – Oferta de imóveis residenciais usados para locação em Curitiba | 41 |
| Tabela 7 – Oferta de imóveis residenciais usados para venda em Curitiba | 41 |
| Tabela 8 – Número de imóveis vendidos em Campo Mourão..... | 45 |
| Tabela 9 – Forma de pagamentos dos imóveis vendidos entre 2015 e 2016 | 45 |

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUÇÃO | 10 |
| 2. OBJETIVOS | 13 |
| 2.1 OBJETIVO GERAL..... | 13 |
| 2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS..... | 13 |
| 3. JUSTIFICATIVA | 14 |
| 4. REFERENCIAL TEÓRICO | 16 |
| 4.1 PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO..... | 16 |
| 4.2 POLÍTICA ECONÔMICA..... | 17 |
| 4.2.1 POLÍTICA FISCAL | 17 |
| 4.2.2 POLÍTICA MONETÁRIA..... | 18 |
| 4.3 BREVE HISTÓRICO DA POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA | 19 |
| 4.4 INFLAÇÃO | 24 |
| 4.5 TAXA DE JUROS | 24 |
| 4.6 INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO | 25 |
| 4.6.1 FIPEZAP | 26 |
| 4.6.2 ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR | 26 |
| 4.6.3 ÍNDICE GERAL DE PREÇOS | 27 |
| 4.6.4 ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR | 27 |
| 4.6.5 ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO | 27 |
| 4.6.6 CUSTO UNITÁRIO BÁSICO | 28 |
| 5. METODOLOGIA | 30 |
| 6. DESENVOLVIMENTO | 31 |
| 7. RESULTADOS E DISCUSSÕES | 37 |
| 8. CONSIDERAÇÕES FINAIS | 48 |
| REFERÊNCIAS | 50 |
| ANEXO A | 59 |
| ANEXO B | 60 |

1. INTRODUÇÃO

A construção civil é um importante parâmetro para verificar o crescimento econômico de um país, tendo em vista sua participação no Produto Interno Bruto (PIB) que representa em torno de 8,6% do PIB total do país, segundo a câmara brasileira da indústria da construção. Em virtude da sua importância na participação do setor produtivo brasileiro é de suma importância o acompanhamento deste setor, pois emprega milhares de trabalhadores.

De 2004 a 2013 o PIB brasileiro apresentou uma taxa de crescimento significativa, conforme demonstrado no Quadro 1. Esse crescimento culminou ao aumento da demanda por imóveis, tanto residenciais como comerciais e isto se traduziu em um efeito conhecido na economia da oferta e demanda e fez com que os preços dos imóveis aumentarem excessivamente, pois a oferta não supria a demanda. Situação hoje inversa.

| Ano | Variação (%) |
|-------------|--------------|
| 2004 | 5,70 |
| 2005 | 3,20 |
| 2006 | 4,00 |
| 2007 | 6,10 |
| 2008 | 5,20 |
| 2009 | -0,30 |
| 2010 | 7,50 |
| 2011 | 2,70 |
| 2012 | 1,00 |
| 2013 | 2,70 |
| 2014 | 0,10 |
| 2015 | -3,80 |

Quadro 1 – Variação do PIB brasileiro no período de 2004 a 2015.
Fonte: IBGE (2015).

E mesmo com o PIB caindo nos últimos tempos, como demonstra o Quadro 1, a

participação da construção civil no mesmo tem aumentado nos últimos tempos, como demonstra o gráfico, feito com base em dados retirados do IBGE, a seguir:

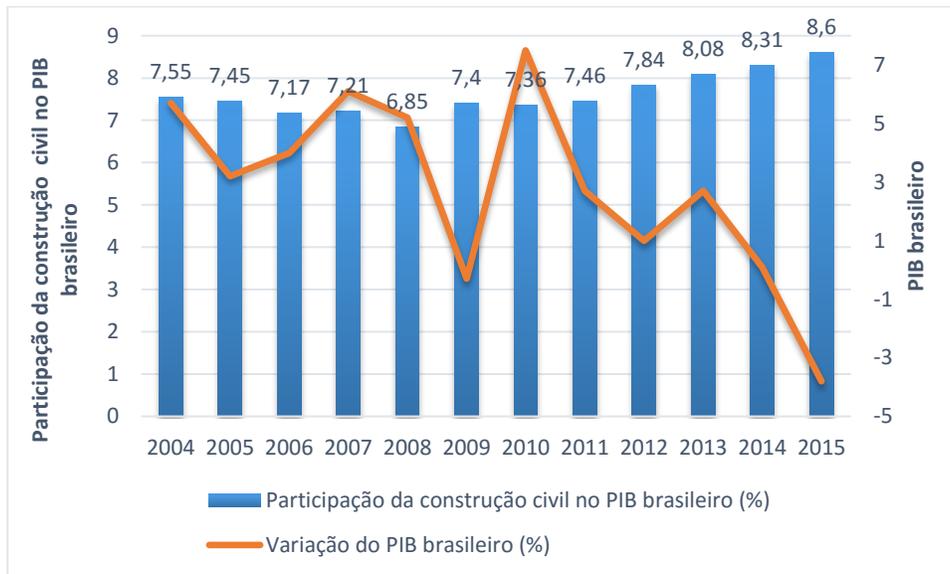


Gráfico 1 – Variação do PIB brasileiro e participação do setor da construção civil no mesmo.
Fonte: Elaboração própria, (2016).

Outro fato motivador no aumento dos preços, foi o incentivo ao crédito habitacional, oferecido em parceria com a caixa econômica federal. Além do lançamento de programas para o acesso a habitação para pessoas das classes mais baixas, como o Minha Casa, Minha Vida e o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC 1 e 2), todos estes promovidos e incentivados pelas políticas econômicas de caráter expansionista adotadas pelo governo.

Com a oferta de crédito para todas as faixas de renda, a compra de imóveis passou a ser um dos principais investimentos dos brasileiros, tendo em vista a estabilidade econômica da época e as condições para pagamento que as construtoras ofertavam. Assim, o mercado que estava aquecido, inflacionou ainda mais. Como podemos ver nos dados apresentados por Da Costa (2011), nos meses de janeiro a outubro de 2010, foram utilizados R\$ 44,9 bilhões de reais para financiamentos com recursos da poupança, dando um total de 69% a mais que no mesmo intervalo de 2009, além de ter dobrado os financiamentos em relação a 2007. Todos estes fatos azeitado pela população no anseio em realizar o tão famigerado sonho da casa própria.

Dessa forma as novas políticas econômicas adotadas pelo governo de Dilma Rousseff, de caráter restritivo, afetaram drasticamente o setor financeiro nacional

diminuindo a oferta de monetária na economia e concomitantemente afetando diretamente o setor da construção civil. Mesmo com a estabilização dos preços em 2015, os salários não têm acompanhado o aumento da taxa de inflação, há também o aumento do nível de desemprego, assim, provocando um refreio na venda de imóveis, aumentando o nível dos estoques de unidades prontas.

Tendo em vista que muitos brasileiros ainda não possuem casa própria, e que as condições para a oferta de crédito hoje estão mais restritas, devido as novas políticas implementadas, como citado acima, alterando as condições financeiras dos possíveis compradores, dessa forma os bancos tornam-se mais restritivos e exigem mais garantias. A restrição dos bancos, de acordo com Lima (2015), vem do fato que o número de depósitos na poupança diminuiu, além de um aumento no número de saques da mesma, de onde são retirados a maior parte dos recursos para financiamentos imobiliários, tendo em vista que a poupança não é mais atrativa para investimentos¹, e propulsada pelo número de saques para pagamento de dívidas, e para arcar com despesas promovida pelo desemprego.

Neste sentido, o presente trabalho visa apresentar uma análise de como a crise econômica vem afetando o mercado imobiliário no Brasil e precisamente a paranaense com a novas medidas restritivas do governo iniciada no começo de 2015, com o advento da crise econômica e seu impacto nos preços dos imóveis.

¹ Por sua rentabilidade estar menor que a variação da inflação. Sendo que em 2015 a poupança rendeu 8,07% enquanto a inflação, de acordo com o IPCA, foi de 10,67%. (CALCIOLI, 2016)

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GERAL

O estudo tem como objetivo analisar o setor imobiliário paranaense e quais são os impactos da crise econômica nos preços dos imóveis a partir das medidas restritivas iniciada em 2015.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Pesquisar a elevação de preços dos imóveis a partir de 2013.
- Avaliar o cenário do setor imobiliário a partir de 2009.
- Comparar os dados do mercado antes e pós crise.
- Analisar o atual mercado imobiliário das cidades de Curitiba e Maringá, fazendo breves considerações do mercado de Campo Mourão.

3. JUSTIFICATIVA

Devido ao fato de que a crise econômica pela qual o país está ² passando afeta diretamente o setor imobiliário, este trabalho apresenta uma análise teórico descritivo no que diz respeito aos estudos de como o setor imobiliário tem reagido com as medidas restritivas efetuadas pelo governo de Dilma Rousseff, levando em consideração a sua importância para a economia nacional.

O setor da construção civil é um dos mais importantes indicadores da economia de um país, tanto pelo número de trabalhadores que emprega e também devido a sua cadeia produtiva. Segundo Fadul (2015), em uma reportagem sobre um levantamento feito pela FIESP no início do ano de 2015, o setor da construção civil vem “ocupando 13,5% de toda a força de trabalho do país, a cadeia da construção movimentou, nos três primeiros meses deste ano, R\$ 253,6 bilhões”. Com base nestes dados, podemos ver a importância do setor na economia.

Sendo assim, a crise econômica traz consequências diretas para o setor da construção civil e para o setor imobiliário, com o crescente índice de desemprego e políticas restritivas ao crédito, o número de vendas de imóveis caiu, provocando assim um acúmulo de estoque de imóveis novos. Além de provocar a queda nas vendas de usados, terrenos e até mesmo no preço de aluguéis.

A questão principal é que a queda de vendas do mercado imobiliário afeta o setor como um todo, pois como citado anteriormente, a cadeia produtiva do setor é de grande impacto na economia. Dessa forma com os preços dos imóveis baixando e com o acúmulo de estoque, as construtoras seguram possíveis novos projetos por não haver compradores, cortam custos, reduzem o quadro de funcionários, causando uma queda generalizada em toda a cadeia produtiva do setor da construção, como um exemplo, na venda de materiais para construção, de acordo com a Exame.com (2015), as vendas em outubro de 2015 caíram 17,7% em relação ao mesmo período do ano passado.

² Crise iniciada por decisões errôneas do governo, como aumento de gastos públicos, adiamento de correções que deveriam ser feitas. Correções e gastos que começaram a ser sentidos no ano de 2015, com isso elevou-se a inflação, tirando a renda dos trabalhadores, de acordo com Leitão (2015), isso tudo agravado por incertezas política, o que gerou o receio de investidores, adiando o crescimento econômico.

Tendo em vista que 2015 tem sido um ano marcado pelo fechamento de inúmeras vagas de trabalho, retração de crédito, a população em geral, torna-se cada vez mais cautelosa ao fazer aquisições de imóveis. Além disso, há também o aumento do preço de materiais de construção, sendo assim, até reformas estão sendo evitadas.

Com isso, o número de consumidores que não conseguem mais pagar seus financiamentos imobiliários tem crescido. Financiamentos que foram feitos quando a situação econômica do consumidor era melhor, quando o índice de desemprego e custo de vida eram menores. Assim, o número de consumidores que pedem distrato, devolução do imóvel na planta, também tem aumentado.

De acordo com Alves (2015), com a elevada inadimplência até a Caixa Econômica Federal resolveu retomar os imóveis dos beneficiários da faixa 1, que tem renda mensal de até R\$ 1,6 mil, do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) que estão com prestações atrasadas há mais de três meses.

A mudança de postura em relação aos calotes da chamada faixa 1 do programa (...) se deve a dois fatores: o agravamento da crise, que não permite o governo ser leniente com a inadimplência em momento de frustração de recursos, e o temor da fiscalização dos órgãos de controle, já que até 95% desses imóveis são bancados com dinheiro público. (Alves, 2015).

Além disso, medidas para restrição do crédito estão sendo tomadas, sendo que o volume de dinheiro disponível para financiamentos tem abaixado, com os saques da caderneta de poupança e também com o escasseamento do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) utilizados nos programas MCMV.

4. REFERENCIAL TEÓRICO

4.1 PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

De acordo com a Advanced Financial Network - ADVFN (2015), de 2005 a 2014, o mercado imobiliário brasileiro vivenciou um forte crescimento, apoiado, principalmente, em um cenário de estabilidade da economia e em políticas de incentivo ao crédito imobiliário, através de uma política econômica expansiva do Governo Lula.

O desenvolvimento e a estabilização da economia, assim como a redução das taxas de juros nos últimos anos facilitam o acesso de uma grande parcela da população ao crédito imobiliário. O fato do percentual deste crédito ainda ser pequeno em relação ao PIB do Brasil (cerca de quatro por cento) (...) A redução das taxas de juros e uma política de incentivo ao crédito imobiliário aumentam a capacidade de compra dos pequenos investidores e tornaram o investimento em imóveis mais atraentes para quem deseja aumentar seu patrimônio financeiro. Em paralelo, a redução do desemprego e a estabilidade da economia, no período mencionado, proporcionaram a confiança necessária para a compra de imóveis e outros investimentos de longo prazo. (ADVANCED FINANCIAL NETWORK - ADVFN, 2015).

O aquecimento desse setor decorre do fato de que, no Brasil, ainda há um déficit habitacional, estimado em 7,9 milhões de moradias, segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), que é vinculado à Secretaria de Assuntos Estratégicos da Presidência da República.

Esse déficit representa o número de moradias que precisariam ser construídas para contemplar a parcela da população abrigada de maneira improvisada em favelas ou em habitações irregulares, o que corresponde a 14,9% dos domicílios existentes no país. (INSTITUTO FEDERAL SUL DE MINAS, 2015)

No entanto, o cenário em 2015 é totalmente adverso a última década, de acordo com o Secovi –SP (2015) em setembro as vendas de imóveis novos em São Paulo caíram 50% em relação a setembro de 2014.

O preço médio do metro quadrado dos imóveis anunciados para venda no Brasil apresenta uma queda real de 6,55% entre janeiro e outubro deste ano, de acordo com relatório do Índice FipeZap (2015, apud Exame.com, 2015).

4.2 POLÍTICA ECONÔMICA

A política econômica adaptada por um governo pode ter carácter expansionista ou restritiva. Como o próprio nome já diz, a expansionista visa a expansão da economia de forma geral, beneficiando todos os setores econômicos e conseqüentemente o aumento no PIB. No entanto, as restritivas são medidas de contenção econômica em que o governo promove medidas de ajustes econômicos e a consequência é a queda no PIB.

Assim dentre as políticas econômicas, podemos citar as que afetam o mercado imobiliário diretamente que são: a política fiscal e monetária.

A escolha dos fins da economia política sofre a influência das instituições políticas e dos paradigmas ideológicos em que se fundamentam as políticas públicas das nações. Para diferentes concepções ideológicas e estruturas políticas de poder, fixam-se diferentes objetivos de política econômica ou, pelo menos, se hierarquizam os objetivos sob critérios diferentes. (ROSSETI, 2002 p. 73).

4.2.1 POLÍTICA FISCAL

A política fiscal tem um grande efeito sobre a economia, pois os impostos e os gastos públicos afetam diretamente o nível de demanda na economia. O efeito da arrecadação influencia na renda disponível dos indivíduos conseqüentemente alterando a demanda. Assim como os gastos públicos também influenciam a demanda, onde um maior gasto público promove um aumento na demanda e a redução causa a situação inversa. Dessa forma Riani (2009) disserta sobre os efeitos causados pela política fiscal.

Os efeitos dos gastos públicos e da tributação dependem, em primeiro lugar de quanto é injetado ou retirado da economia. Uma vez que o nível de renda da economia depende da demanda agregada, o governo pode, claramente, aumentar ou diminuir o nível de renda por meio de sua política fiscal. Assim, a política fiscal torna-se o mais importante instrumento de política do governo. Ela opera de forma a manter um tolerável nível de estabilização econômica e de emprego. (RIANI, 2009 p.176)

A política fiscal reflete o conjunto de medidas pelas quais o Governo arrecada receitas e realiza despesas de modo a cumprir três funções: a estabilização macroeconômica, a redistribuição da renda e a alocação de recursos. A função estabilizadora consiste na promoção do crescimento econômico sustentado, com baixo desemprego e estabilidade de preços. A função redistributiva visa assegurar a distribuição equitativa da renda. Por fim, a função alocativa consiste no fornecimento eficiente de bens e serviços públicos, compensando as falhas de mercado. (TESOURO NACIONAL, 2015).

4.2.2 POLÍTICA MONETÁRIA

A política monetária está relacionada a oferta de moeda na economia, bem como as diferentes concepções a respeito dos efeitos da moeda na atividade produtiva. Assim, Carvalho et al. (2012, p. 5) destacam que o sistema monetário de um país é formado por seu Banco Central e seus bancos comerciais, o Banco Central é o encarregado de criar a moeda manual³, enquanto os outros criam a moeda escritural⁴.

Os métodos utilizados para a implantação desta política são:

| <i>Estrutura Analítica da Política Monetária</i> | | | |
|--|------------------------------|-----------------------------|--|
| Instrumentos de Política Monetária | Metas Operacionais | Metas Intermediárias | Objetivos finais de Política Monetária |
| Recolhimentos compulsórios | Taxa de juros de curto prazo | Taxa de juros a longo prazo | Inflação |
| Redesconto de liquidez | | | Nível de atividade econômica |
| Operação de mercado aberto | Reservas bancárias | Agregados monetários | Taxa de desemprego Estabilidade do sistema financeiro |

Quadro 2 – Estrutura Analítica da Política Monetária

Fonte: Carvalho et al. (2012 p.161).

Ainda para Carvalho et al. (2012, p. 158) o objetivo principal da Política monetária

³ São as moedas metálicas, o papel-moeda, as cédulas de dinheiro. (ROSSETI, 2002 p. 181).

⁴ São representadas pelos depósitos a vista em instituições bancárias. (ROSSETI, 2002 p. 182).

é a estabilidade de preços, controlando a oferta da moeda na economia, mas são objetivos também o alto nível de emprego, maior crescimento econômico, estabilidade na taxa de câmbio, manutenção da saúde do sistema financeiro e manutenção da confiança dos investidores estrangeiros.

4.3 BREVE HISTÓRICO DA POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA

O mercado imobiliário brasileiro veio evoluindo no decorrer dos anos e essas mudanças foram de grande valia para o qual nos encontramos nos dias atuais.

A FGV Projetos (2007, p. 4) destaca que até o ano de 1964 o mercado imobiliário brasileiro era totalmente instável, sendo assim, havia a necessidade de criar mecanismos reguladores. Assim em 1964 foi promulgada a Lei 4.380/1964 que garantia um processo de compra e venda de imóveis mais estável, com garantias. Com a regulamentação do mercado, criou-se o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH).

À época, a resposta do recém-implantado governo militar brasileiro a esse problema foi a criação do SFH, um mecanismo de captação de poupança de longo prazo para investimentos habitacionais, cuja ideia central era que a aplicação de um mecanismo de correção monetária sobre os saldos devedores e as prestações dos financiamentos habitacionais viabilizaria tais investimentos (de modo geral de longo prazo), mesmo em uma economia cronicamente inflacionária. (SANTOS, 1999 p.10).

De acordo com Abdalla (1996, apud Santos, 1999 p. 10), o Sistema financeiro de Habitação retirava seus recursos de duas fontes, do Fundo de Garantia por tempo de serviço (FGTS), da arrecadação do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE).

Assim como diz Santos (1999, p.11), os recursos do SBPE eram destinados a investimentos habitacionais feitos por empreendedores e construtoras, que agiam como intermediários, pois quando as unidades habitacionais estavam prontas, vendiam e os compradores responsabilizavam-se pelo pagamento do empréstimo. Já os recursos do

FGTS eram destinados à construção de habitações populares e cooperativas, por meio da Companhias de Habitação (COHAB), que atuavam como agentes financeiros e supervisionavam estas construções. Além de também atenderem os setores de saneamento e desenvolvimento urbano.

O órgão central do SFH era o BNH, responsável pelo gerenciamento do FGTS, pela normatização e fiscalização da aplicação dos recursos das cadernetas de poupança, e pela definição das condições de financiamento das moradias para os consumidores finais. Além disso, o BNH tinha a incumbência de garantir a liquidez do sistema diante de dificuldades conjunturais (derivadas, por exemplo, de eventuais problemas com a captação das poupanças voluntárias no curto prazo ou de elevações temporárias dos índices de inadimplência dos mutuários). (SANTOS, 1999 p.10).

Em relação ao Sistema Financeiro de Habitação, para Bonduki (2004, apud DUARTE; SANTOS, 2010 p. 5) “trata-se do órgão que financiou 4,5 milhões de unidades residenciais durante a sua existência, entre 1964 e 1986, o que representou 24% de todo o mercado habitacional produzido”.

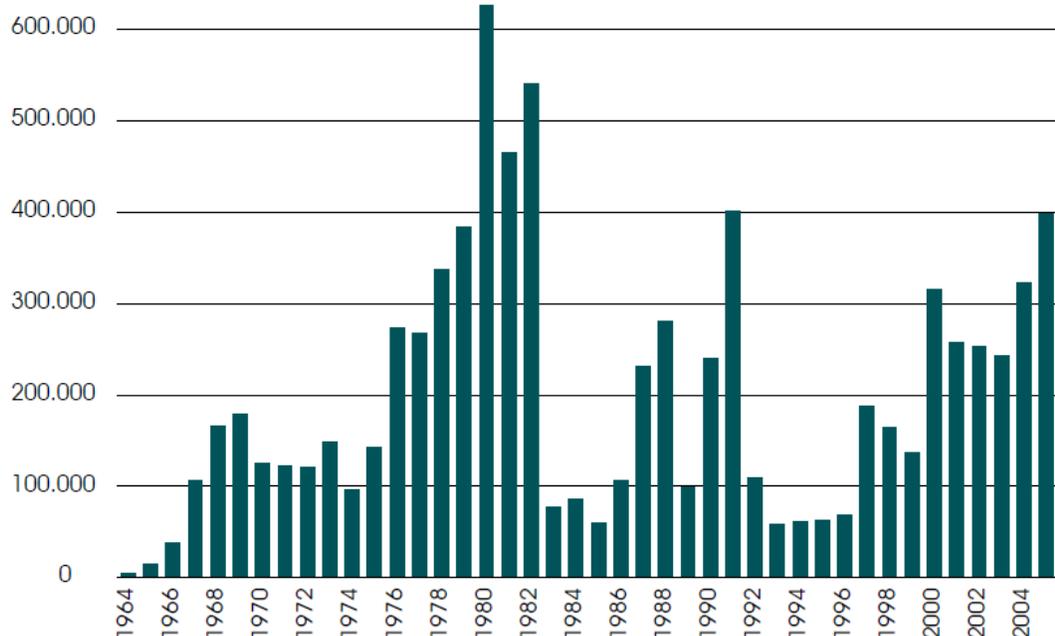


Gráfico 2 – Unidades habitacionais financiadas pelo SFH, 1964-2004,
Fonte: FVG Projetos (2007, p. 6).

De acordo com Do Carmo (2006, p. 38) com a situação econômica dos anos 80,

onde a inflação estava elevada, com os salários não acompanhando a elevação, o reajuste das parcelas dos mutuários de classe média foi maior que o reajuste salarial, resultando em um aumento da inadimplência. Além disso, com a recessão o número de desempregados aumentou, gerando assim um aumento nos saques do FGTS, assim extinguindo o BNH em 1986.

A dificuldade de recuperação do SFH está em grande parte relacionada às características intrínsecas ao próprio sistema, que vão além das políticas inconsistentes do final dos anos 80, da instabilidade macroeconômica ou do patamar da taxa de juros. A captação de recursos de curto prazo para a concessão de empréstimos de duração mais longa é um fator de instabilidade. Além disso, o modelo fundado na segmentação do mercado de crédito tende a ter sua capacidade de financiamento restrita ao tamanho desse *funding*, que é a poupança. (FGV PROJETOS, 2007 p.11).

Após a extinção do BNH, com a desarticulação da burocracia, e a falta de uma instituição especializada, a gestão da política habitacional foi marcada pela descontinuidade, pela fragmentação institucional, criando-se condições para o uso político dos recursos. (DO CARMO, 2006 P. 61).

De acordo com Do Carmo (2006, p.64) em 1995, sucedendo o governo de Itamar Franco, Fernando Henrique Cardoso (FHC) assume o governo do país, que ainda se encontrava em graves problemas econômicos e com a inflação elevada. O governo de FHC terminou de implantar o Plano Real, que foi herdado da gestão anterior, optando por uma política de altos juros para o controle da inflação e obtenção de superávits primários⁵, buscando a estabilização econômica.

As reformas propostas para a área habitacional nos dois mandatos de FHC, a partir de 1995, em muitos aspectos objetivaram dar respostas às limitações da política adotada no período precedente. Desta forma, apesar de tratar-se de uma nova política de intervenção no setor habitacional, o processo de formulação e implementação refletiu a herança histórica deixada a este governo. Não se começou uma nova política no nada. Muito ao contrário. A precariedade institucional, os entraves colocados pela falta de fontes de financiamento para atendimento da baixa renda, as carências habitacionais (...) e a situação macroeconômica do país foram elementos fundamentais para explicar os limites da implantação de uma nova política. Dizendo de outra forma, a trajetória da política foi limitada pelas opções dos formuladores de política no passado e pelo desenvolvimento da economia do país, numa situação de forte restrição fiscal. Podemos afirmar que, ao final do primeiro mandato deste governo, se delineava um antagonismo entre o que se pretendia na estratégia de desenvolvimento social e as medidas macroeconômicas adotadas. (DO CARMO, 2006 p. 62).

Segundo Do Carmo, (2006 p. 81) em 1996, foi lançado uma nova Política

⁵ É o resultado positivo de todas as receitas e despesas do governo, excetuando gastos com pagamento de juros. (SENADO FEDERAL, 2015).

Nacional de Habitação (PNH -1996), que tinha como público alvo a população de baixa renda, com medidas para garantir uma moradia habitável.

A PNH tinha mais flexibilidade ao acesso a moradia que o BNH, dando mais alternativas, Do Carmo (2006, p.91) ressalta que “as alternativas abririam o leque de escolhas aos mutuários, tanto no que concerne ao processo construtivo – como aquisição de imóvel novo ou usado, construção, reforma ou locação. ”

Ainda que sob o risco de simplificação excessiva, parece possível dividir as ações e os programas da Política Nacional de Habitação em três grandes grupos: (i) atuação no financiamento (a fundo perdido ou subsidiado) a estados e municípios para a reurbanização de áreas habitacionais muito degradadas com melhoria das habitações existentes/construção de novas habitações e instalação/ampliação da infraestrutura dessas áreas, ocupadas principalmente pelas camadas populacionais de renda inferior a três salários-mínimos mensais; (ii) atuação na provisão de financiamentos de longo prazo para a construção/melhoria de habitações destinadas principalmente à população de renda mensal até doze salários-mínimos mensais; e (iii) políticas voltadas para a melhoria da *performance* do mercado habitacional (ou *enabling market policies*), tanto na reformulação da legislação quanto no desenvolvimento institucional e tecnológico do setor. (SANTOS, 1999 p. 22).

Segundo Lopes (2012) em 2003 quando o governo Lula assumiu o poder, criou-se o Ministério das Cidades, fruto da transformação da Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República, o Ministério tem como o objetivo de reverter problemas urbanos, desenvolvendo políticas públicas de desenvolvimento urbano, habitação e transporte. Além de também abordar a parte de saneamento básico.

De acordo com Duarte e Santos (2010, p. 15) “Lançado em janeiro de 2007, o Programa de Aceleração do Crescimento é um conjunto de políticas econômicas planejadas inicialmente para quatro anos, com o objetivo de acelerar o crescimento econômico do Brasil. ”

Programas federais como o Plano de Aceleração do Crescimento (PAC) e o Minha Casa, Minha Vida (MCMV) incrementaram o volume de recursos aplicados nessa área, com parte significativa direcionada ao atendimento da população de baixa renda. Observa-se, com isso, um grande *boom* habitacional no Brasil, a partir daí. (MOREIRA, 2013 p. 22).

As medidas do PAC foram organizadas em cinco blocos: 1) Estímulo ao Crédito e ao Financiamento; 2) Desoneração e Aperfeiçoamento do Sistema Tributário; 3) Investimento em Infraestrutura; 4) Melhora do Ambiente de Investimento; 5) Medidas Fiscais de Longo Prazo. (MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO, 2015 slide 4).

O PAC 2 investirá R\$ 955 bilhões no período entre 2011 e 2014. Nesse período, o valor previsto para conclusão de obras totaliza R\$ 708 bilhões ou 74% do total

previsto. As demais obras, 26% do total, serão concluídas após 2014 e terão, no período de 2011 a 2014, uma previsão de execução de R\$ 247 bilhões. (1º BALANÇO PAC 2, 2015 p.30).

Segundo o 1º Balanço do PAC 2 (2015, p. 5) o programa está dividido em 6 novos eixos. “Os investimentos do PAC 2 estão organizados em seis diferentes eixos que compõem e organizam esta publicação: Transportes; Energia; Cidade Melhor; Comunidade Cidadã; Minha Casa, Minha Vida; e Água e Luz para Todos. ”

Em 2009 o Governo Federal lançou o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), segundo Duarte e Santos (2010, p. 16)

Desde o seu lançamento, o PMCMV já estava comprometido com muito mais do que universalizar o acesso ao direito à moradia. Na cartilha sobre o programa apresentada pelo Ministério das Cidades, estão apresentados seus principais objetivos: a) implementação do Plano Nacional de Habitação, construindo um milhão de moradias; b) aumento do acesso das famílias de baixa renda à casa própria; e c) geração de emprego e renda por meio do aumento do investimento na construção civil. A mesma cartilha informava que o PMCMV contribuiria para reduzir em 14% do déficit habitacional do País. (DUARTE; SANTOS, 2010 p. 16)

Desde 2007 o país registrou um grande crescimento no mercado imobiliário, de acordo com o Secovi-SP (2015)

Crescimento que foi acompanhado pelo restante do País, que fechou o balanço do ano com 196 mil imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com um total de R\$ 18 bilhões investidos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). Se comparado com os números de 2006, houve um crescimento de 86,3% em volume de unidades e 92,6% em valores. (SECOVI – SP, 2015).

No entanto, estes aumentos nos preços foram verificados até 2014. A situação para 2015 com as políticas de restrição ao crédito, através de política monetária restritiva, vem causando a diminuição da oferta de moeda no mercado e assim, temos uma crise econômica implantada no país e os preços dos imóveis começaram a baixar. Como salienta Yazbek (2015) que, com o índice de desemprego aumentando e com a restrição de crédito imobiliário, fica cada vez mais difícil a venda de imóveis. E também, faz a previsão de que em 2016 o preço dos imóveis voltará ao patamar de preços de 2011.

4.4 INFLAÇÃO

A inflação para Dornbusch, Fischer e Startz (2009, p. 38), “é a taxa de variação dos preços”. Gremaud et al. (2003, p. 337) define que a inflação “representa uma elevação dos preços monetários, ela significa que o valor real da moeda é depreciado pelo processo inflacionário. Assim, por definição, a inflação é um fenômeno monetário”.

Segundo Gremaud et al. (2003, p. 352) a inflação é medida por indexadores, que utilizam números-índices, entre eles o IPC –FIPE (Índice de preços ao consumidor, o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), o IPCA do IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), o IGP (Índice Geral de Preços) e o IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado).

4.5 TAXA DE JUROS

Há vários tipos de taxas de juros na economia, segundo Dornbusch, Fischer e Startz, (2009, p. 42), “essas taxas diferem de acordo com a classificação de crédito do tomador, a duração do empréstimo e muitos outros aspectos do contrato entre tomador e prestador.”

As taxas de juros nominais que vemos nos jornais expressam os retornos em moeda nacional (reais no caso do Brasil, dólares no caso dos Estados Unidos). As taxas de juros reais subtraem a inflação para dar um retorno em termos de moeda nacional com valor constante. (DORNBUSCH; FISCHER; STARTZ, 2009 p. 43).

Ainda segundo Dornbusch, Fischer e Startz, (2009 p. 180),

Taxas de juros mais altas elevam o custo de oportunidade de comprar bens duráveis para investimento e consumo, reduzindo, dessa maneira, a demanda agregada. (...) como um exemplo familiar, taxas de juros de empréstimos hipotecários mais altas diminuem a demanda pela construção de novos imóveis.

(DORNBUSCH; FISCHER; STARTZ, 2009 p.180)

Tabela 1 – Financiamento imobiliário com taxas reguladas.

| Financiamento imobiliário com taxas reguladas - Pessoa Física - Setembro/2015 | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------|---------------|
| Posição | Instituição | Taxas de juros | |
| | | % a.m. | % a.a. |
| 1 | BCO DO BRASIL S.A. | 0,93 | 11,77 |
| 2 | BCO SANTANDER (BRASIL) S.A. | 1,03 | 13,07 |

Fonte: Banco Central, (2015).

Tabela 2 – Financiamento imobiliário com taxas de mercado.

| Financiamento imobiliário com taxas de mercado - Pessoa Física - Setembro/2015 | | | |
|---|--------------------------------|-----------------------|---------------|
| Posição | Instituição | Taxas de juros | |
| | | % a.m. | % a.a. |
| 1 | BCO DO BRASIL S.A. | 1,01 | 12,81 |
| 2 | CH PIRATINI - CHP | 1,05 | 13,36 |
| 3 | BCO SANTANDER (BRASIL) S.A. | 1,21 | 15,59 |
| 4 | HSBC BANK BRASIL SA BCO MULTIP | 1,42 | 18,38 |
| 5 | APE POUPEX | 1,47 | 19,08 |

Fonte: Banco Central, (2015).

4.6 INDICADORES DO MERCADO IMOBILIARIO

Atualmente existem alguns indicadores de medição do mercado imobiliário que são de suma importância na análise deste mercado, sendo alguns de caráter nacional e outros específicos que serão referenciados abaixo.

4.6.1 FIPEZAP

O Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados é o primeiro indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil. O índice é calculado pela Fipe com base nos anúncios de apartamentos prontos publicados na página do ZAP Imóveis e em outras fontes da Internet, formando uma base de dados com mais de 500.000 anúncios válidos por mês. (FIPE, 2015).

Ainda segundo a Fipe, o índice FipeZap (2015) ampliado começou a ser calculado em junho de 2012, como o intervalo de tempo é pequeno para fazer-se uma variação interanual, o FipeZap utilizou séries anteriores, como o Índice FipeZap Composto, que tem seu início em 2010, e o índice FipeZap calculado para cidades isoladas.

4.6.2 ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR

O Índice de Preços ao Consumidor (IPC) mede a variação de preços de um conjunto fixo de bens e serviços componentes de despesas habituais de famílias com nível de renda situado entre 1 e 33 salários mínimos mensais. Sua pesquisa de preços se desenvolve diariamente, cobrindo sete das principais capitais do país: São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Recife, Porto Alegre e Brasília. (INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA - IBRE, 2015).

Segundo o Instituto Brasileiro de Economia (2015), os parâmetros de despesas utilizados foram obtidos por meio da Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF), realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), assim elaborou-se a abrangência setorial do Índice de Preços ao Consumidor (IPC). Os bens e serviços, que fazem parte do índice, estão divididos em oito grupos, 25 subgrupos, 85 itens e 338 subitens.

4.6.3 ÍNDICE GERAL DE PREÇOS

O IGP desempenha três funções. Primeiramente, é um indicador macroeconômico que representa a evolução do nível de preços. Uma segunda função é a de deflator de valores nominais de abrangência compatível com sua composição, como a receita tributária ou o consumo intermediário no âmbito das contas nacionais. Em terceiro lugar, é usado como referência para a correção de preços e valores contratuais. (INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA, 2015).

Ainda segundo o Instituto Brasileiro de Economia (2015), o Índice Geral de Preços (IGP) é formado pela média aritmética ponderada de três índices de preços, e seus pesos são calculados de acordo com o que cada um corresponde as parcelas da despesa interna bruta, calculadas com base nas Contas Nacionais. O Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA), com 60%, o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), com 30% e o Índice Nacional de Custos da Construção (INCC), com 10%.

4.6.4 ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR

De acordo com Gremaud (2003, p. 355) sobre o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), “O INPC é uma estatística contínua, de periodicidade mensal para todas as áreas. Todos os produtos são pesquisados ao longo dos períodos de referência e base de cálculo, de modo a refletir o movimento de preços. ”

Segundo o IBGE (2015),

A população-objetivo do INPC abrange as famílias com rendimentos mensais compreendidos entre 1 (hum) e 5 (cinco) salários-mínimos, cuja a pessoa de referência é assalariado em sua ocupação principal e residente nas áreas urbanas das regiões. (IBGE, 2015).

4.6.5 ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO

Segundo Portal Brasileiro de Dados Abertos (2015), o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), mede a inflação sobre serviços e produtos consumidos

por famílias, que tem o rendimento mensal de 1 (um) a 40 (quarenta) salários mínimos, quaisquer que sejam suas fontes de renda.

Para o Portal Brasileiro de Dados Abertos (2015),

Os preços obtidos são os efetivamente cobrados ao consumidor, para pagamento à vista. A Pesquisa é realizada em estabelecimentos comerciais, prestadores de serviços, domicílios e concessionárias de serviços públicos. (PORTAL BRASILEIRO DE DADOS ABERTOS, 2015).

4.6.6 CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

Segundo o Sinduscon-PR (2015), o Custo Unitário Básico (CUB) é considerado o principal indicador da construção civil, tendo como o objetivo disciplinar o setor imobiliário dando parâmetros para a determinação dos custos de imóveis, além de apresentar o desenvolvimento dos custos de edificações e servir como parâmetro para reajustes de preços para compra de apartamentos ainda em processo de construção.

As residências a serem analisadas nesse trabalho, são as R8-N, residências multifamiliar, padrão normal, com três quartos.

Tabela 3 – Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006.

| Sigla | Nome e Descrição | Dormitórios | Área Real (m ²) | Área equivalente (m ²) |
|-------|--|-------------|-----------------------------|------------------------------------|
| R8-N | Residência multifamiliar, padrão normal: garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda. | 3 | 5.998,73 | 4.135,22 |

Fonte: CUB-PR, (2015).

Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior. (LEI FEDERAL 4.591 1964, Art. 54).

5. METODOLOGIA

A fim de atingir os objetivos do trabalho, consultou-se documentos oficiais divulgados por sites do governo, instituições financeiras, instituições da construção civil e agências privadas. Além de livros, artigos e trabalhos de autores que estudaram com afinco o tema.

Com os dados coletados foram elaboradas tabelas afim de se fazer uma análise dos dados.

Na cidade de Curitiba, no estado do Paraná, a pesquisa foi realizada com base em dados liberados pelo Secovi-Curitiba, conseguindo-se assim realizar uma pesquisa quantitativa em relação ao número de imóveis usados postos à venda e a locação.

Realizou-se uma pesquisa qualitativa na cidade de Maringá, no estado do Paraná, onde analisou-se as previsões sobre o mercado imobiliário, com a aplicação de um questionário (anexo A), tendo em vista quais as perspectivas e visões futuras. Além disso, também na cidade de Maringá, foi realizada uma visita ao Secovi local, afim de lograr os dados para análise, pois os mesmos não são disponibilizados nos sites da instituição.

Na cidade de Campo Mourão, no estado do Paraná, também foi realizada uma pesquisa nas imobiliárias locais, com outro questionário (anexo B) questionário avaliando os níveis de venda dos anos de 2016 e de 2015, além de suas provisões futuras.

6. DESENVOLVIMENTO

O mercado imobiliário brasileiro, veio nos últimos anos crescendo de forma extraordinária. Isto gerou uma supervalorização nos imóveis, como cita ZAP (2016), após a crise de 2008 o mercado imobiliário brasileiro começou a reagir, com o fortalecimento e estabilidade econômica, segundo um levantamento feito pelo Banco de Compensações Internacionais (BID), num período de 5 anos ocorreu uma supervalorização dos imóveis, chegando a 121%, sendo que de 2008 a 2011 a valorização anual foi acima de 20%.

De acordo com Wiltgen (2011), em uma pesquisa feita no ano de 2011, onde foram estudadas três capitais, Porto Alegre, Rio de Janeiro e São Paulo.

Das três capitais pesquisadas desde 2009, a maior alta acumulada entre os imóveis novos foi encontrada em São Paulo, com valorização de 85%. No Rio, a alta foi de 79%, e em Porto Alegre, 63%. Entre usados, a maior valorização foi encontrada no Rio, onde a alta acumulada desde 2009 foi de 75%. Em São Paulo, a valorização foi de 62% e em Porto Alegre, de 50%. (WILTGEN, 2011).

No caso de Curitiba, segundo a Agência Curitiba de Desenvolvimento S/A (2016), “Em 2009, foram lançados em Curitiba 7.665 empreendimentos verticais, somando 7.099 apartamentos e 566 salas comerciais. O número de lançamentos foi 5,3% maior que 2008 (7.279 unidades).” Além disso, a Agência também ressalta que o preço médio do m² para venda de imóveis em Curitiba subiu entre 2009/2010, 45,8% para residências, enquanto a inflação do mesmo período medida pelo IPCA foi de 4,31%

Um dos fatores do aumento de vendas foi o aumento de empréstimos com recursos da poupança, segundo o Conselho Regional de Corretores de Imóveis – Paraná (CRECI-PR) (2016), em 2011 os recursos cresceram em 42%, chegando a R\$ 79,9 bilhões, em dezembro de 2010 o saldo das cadernetas de poupança no SBPE era de R\$ 299,9 bilhões, já o mesmo período de 2011 foi para R\$ 330,6 bilhões.

De acordo com ZAP (2016)

Em 2012, houve mais um incremento nos financiamentos, totalizando R\$ 82,8 bilhões, alta de 3,6% sobre 2011. Em 2013, os números bateram recorde, atingindo R\$ 109,2 bilhões, 32% a mais do que no ano anterior. Foram financiados 529,8 mil imóveis, alta de 17% ante os 453,2 mil de 2012. (ZAP, 2016).

Segundo o Índice FipeZap (2013), o Índice FipeZap Ampliado em 2013 apontou um aumento no preço médio do m² para venda de 13,7%, sendo que a única cidade que

apresentou alta menores que a inflação foi Brasília, onde o aumento do preço médio foi de 4,2% e a inflação do período era de 5,91%. Já Curitiba foi a cidade em que o preço médio apresentou a maior alta, com 37,3%.

Segundo a ZAP (2016), em 2014 o número de financiamentos teve um aumento de apenas 1,6% em relação a 2013. Mas esse aumento gerou em termos de dinheiro um gasto total com financiamento foi de R\$ 113 bilhões, um aumento de 5,3% em relação ao ano de 2013.

De acordo com o Índice FipeZap (2014), a valorização do imóvel em 2014 foi de 6,7% que é praticamente a metade do ano anterior, que foi de 13,7%, levando-se em conta que inflação fechou o mesmo ano em 6,41%, pode-se afirmar que os preços se mantiveram estáveis, sem nenhuma alta significativa. Nesse ano, em relação as 20 cidades acompanhadas pelo índice, o preço médio do m² fechou em R\$ 7.537, com a cidade com o m² mais alto sendo a de Rio de Janeiro, com R\$ 10.893, e a com o m² mais baixo a cidade de Contagem com R\$ 3.386.

Segundo SindusCon-SP (2015), entre 2014 e 2015 o setor da construção civil perdeu acima de 780 mil postos de trabalho.

Já em 2015, de acordo com SindusCon-SP (2016), em uma pesquisa realizada em parceria com a FGV, a construção civil perdeu 483 mil postos de trabalho, assim regressando ao mesmo nível de empregos de maio de 2010.

Ainda em 2015

No terceiro trimestre, o PIB da construção apresentou o pior resultado acumulado em três trimestres desde 2003. Entre os principais fatores que contribuíram para as estimativas pouco animadoras, estão crescimento expressivo do desemprego, retração dos investimentos públicos e privados e consequente diminuição da renda e da confiança das famílias e das empresas. (SINDUSCON-SP, 2015).

Além disso, SindusCon-SP (2015), ainda ressalta que há atrasos nos pagamentos do programa Minha Casa, Minha Vida e do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

As duas principais fontes de financiamento são a caderneta de poupança e o FGTS, como já citado, com o aumento do nível de desemprego e a diminuição da renda familiar, aumentam os saques, salienta a Folha de São Paulo (2015).

Em 2015 foram usados R\$ 75,6 bilhões para a compra de imóveis, financiados pelo SBPE, número 33% a menos em relação ao ano anterior, de acordo com REUTERS

(2016). Além disso, ressalta também que “A previsão da entidade é que esse montante caia para 60 bilhões de reais neste ano e recue para 50 bilhões em 2017. Isso significaria voltar a níveis anteriores a 2010”. Um dos fatores do panorama atual são os saques em cadernetas de poupança, que em 2015 foram de R\$ 53,6 bilhões e no primeiro trimestre de 2016 já somam R\$ 24 bilhões.

A caixa econômica federal vem alterando as normas para financiamentos desde o início de 2015, onde alterou o percentual quanto o mutuário conseguia financiar um imóvel usado, e no início de 2016 não foi diferente, de acordo com Almeida (2016), os imóveis usados passaram de 50% para 70% de seu valor financiado, isso para trabalhadores do setor privado, já para funcionários públicos, o aumento foi de 60% para 80% do valor do imóvel, esses valores são para imóveis que se enquadrem no Sistema Financeiro de Habitação. Já para imóveis que são enquadrados no Sistema Financeiro Imobiliário os financiamentos foram de 40% para 60% para funcionários do setor privado e de 50% para 70% para servidores públicos.

Além de alterar o percentual financiado, a caixa também tem alterado suas taxas de juros para financiamentos, só em 2015, de acordo com o Portal G1 de notícias (2015), as mesmas foram alteradas três vezes, fechando o ano em 9,90% ao ano para não correntistas na compra de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação, o SFH (que financia imóveis nos valores de R\$ 650 mil a R\$ 750 mil), e para correntistas e servidores públicos as taxas fecharam em 9,30%. Já para o Sistema financeiro imobiliário, o SFI, que financia imóveis acima de R\$ 750 mil, as taxas para não correntista ficaram em 11,50% ao ano, e para correntistas e servidores públicos em 11,20%. E em março de 2016, com o aumento da porcentagem financiada, segundo Almeida (2016), ocorreram novas alterações nas taxas, para não correntistas as taxas foram de 9,90% para 11,22% no SFH e no SFI de 11,50% para 12,50%. Já para correntistas foram de 9,50% para 10,50% no SFH e de 11,00% para 11,50% no SFI.

Para o programa Minha Casa, Minha Vida, de acordo com o Portal G1 de notícias, as taxas foram mantidas, as mudanças foram a criação da faixa intermediária de renda, que atende consumidores com renda entre R\$ 1.800 a R\$ 2.530, além do aumento de juros para famílias cuja a renda seja a partir de R\$ 2.350.

Segundo Teixeira e Libório (2015), essas alterações feitas devem-se ao fato que os recursos para financiamentos estarem escassos, outro motivo seria uma tentativa de impulsionar o mercado de imóveis novos, em uma tentativa de diminuir os estoques, que estavam e ainda estão elevados, sendo em São Paulo em 2015 os estoques chegavam a 27 mil unidades, enquanto no mesmo período em 2014 eram de 17 mil unidades.

A retração do consumidor em 2015 levou as construtoras focarem em imóveis prontos e reduzirem os lançamentos, ressalta Abdalla (2016), de janeiro a dezembro de 2015, 2.600 mil unidades foram colocadas à venda em Curitiba, um número que é 32% a menos que no mesmo intervalo em 2014. Em janeiro de 2016 apresentou-se uma oferta de imóveis abaixo de 10 mil unidades, o menor índice desde 2011, onde haviam 10.700 mil imóveis à venda. Isso deve-se ao fato do empenho em que as construtoras estão demonstrando para vender os estoques, como as condições de pagamentos oferecidas aos compradores.

Toda essa retração no setor imobiliário, com o refreio na produção de novos empreendimentos pelas quedas nas vendas, provocou a queda na venda de materiais para construção, que em outubro de 2015 apresentou uma baixa de 18%, de acordo com Rockmann (2015).

Além disso 2015 foi também um ano marcado pelos distratos, de acordo com Pelajo (2015), só no primeiro semestre de 2015, R\$ 3 bilhões foram cancelados em vendas, e esse é um levantamento de que conta com apenas sete empresas do setor da construção civil.

De cada 100 imóveis vendidos de janeiro a setembro 2015, 41 foram devolvidos, de acordo com Oscar (2016), as incorporadoras estão montando “times” para tratar apenas do assunto. Com a tamanha elevação, há empresas que estão propondo a troca do imóvel por um de menor valor, e oferecendo descontos.

Com a falta de pagamentos, além dos distratos, o número de imóveis que são retomados pelos bancos tem subido, destaca Oscar (2016), chegando a ser mais que o dobro do habitual, mas para as empresas de leilões mesmo com o maior número de imóveis, as vendas continuam iguais, com o fato de que os bancos ainda querem recuperar a totalidade da dívida, contudo a tendência do mercado é que os preços sejam revisados e baixem.

Sandrini (2016), ressalta que o FGTS que é o principal financiador do programa Minha Casa, Minha Vida, também dá sinais de esgotamento, em 2016 quase 90% do valor das moradias do programa serão financiadas com FGTS, que disponibilizará R\$ 60,7 bilhões. O FGTS que antes não era usado na faixa 1 programa, que são habitações para famílias com rendas até 3 salários mínimos, será usado para todas as faixas do programa. Mas agora, o Fundo terá que ser indenizado, no caso de inadimplência do comprador. O esgotamento deve-se ao fato que o FGTS também é usado como garantia para linhas de crédito consignado, além de que antes o Tesouro nacional só pagava o FGTS quando podia, mas isso foi considerado uma pedalada fiscal, sendo assim, diminuem-se os recursos disponíveis.

De acordo com Reuters (2016), em 2016 a caixa recebeu cerca de R\$ 7 bilhões do FGTS para financiamentos para imóveis de R\$ 225 mil a R\$ 500 mil, na linha pró-cotista, que só pode ser utilizada por trabalhadores com pelo menos três anos de vínculo com o FGTS, além de que o mutuário deve estar trabalhando e possuir pelo menos 10% do valor do imóvel na conta do FGTS. E no fim de abril de 2016 não havia mais dinheiro, o fundo já estava esgotado, isso deve-se ao dinheiro ter sido utilizado para atender uma demanda de contratos atrasados, que estavam aprovados desde outubro de 2015.

De acordo com Portal Brasil (2016), o senado federal aprovou uma medida provisória que assegura ao FGTS o ressarcimento em casos de inadimplência.

Atualmente, o FGTS financia a fundo perdido 95% das moradias para as faixas do programa voltadas para população de baixa renda. Os 5% restantes, o morador tem que honrar. Com a MP, caso isso não ocorra, os prejuízos serão bancados por meio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). (PORTAL BRASIL, 2016).

Em São Paulo, até o fim de abril o estoque estava em cerca de 26.000 imóveis, diz Barboza (2016), em fevereiro de 2016 houve um aumento das vendas em 14% em relação ao mesmo mês de 2015, mas tal aumento foi obtido através de descontos e promoções. Até o começo de abril de 2015 as incorporadoras ofereciam descontos de até 30% sobre o preço do imóvel, além disso, há incorporadoras que estão adotando medidas como aceitar imóveis como parte da entrada, não corrigir as parcelas até a entrega do imóvel, ou até mesmo oferecer desde ar-condicionado a móveis embutidos. Algumas chegaram a ponto de oferecer um ano de condomínio pago ou vale compras de supermercados.

De acordo com Hitara (2016) a busca por locação de residências tem crescido desde 2015 e as expectativas são que se igualem a procurar de imóveis para compra. Em março de 2016, a procura por imóveis para alugar chegou a 49%, enquanto a busca de imóveis usados para compra foi de 51%. O aumento na procura de locação deve-se a mudança das regras de financiamentos feitas pela Caixa em 2015, tendo em vista que a mesma é responsável por a maior parte dos financiamentos imobiliários do país. Além disso, os proprietários de imóveis têm preferido colocar o imóvel para locação ao abaixar o preço de venda.

Brasil Econômico (2016) destaca que, de acordo com o Índice FipeZap houve uma queda de 12,63% nos preços de locação, no período de março de 2015 a março de 2016.

Na cidade do Rio de Janeiro o número de oferta para locação subiu 213% de janeiro de 2012 a março de 2016, segundo o Portal CBN (2016), e o preço subiu cerca de 9,13% enquanto a inflação do período foi de 32%. A baixa do preço da locação deve-se ao fato da dificuldade de vendas e que é preferível alugar o imóvel do que deixá-lo vazio, apenas gerando custos, como o das taxas de condomínio.

Em Curitiba, em dezembro de 2015 foram fechados 37% de contratos de locação a mais que o mesmo mês de 2014, de acordo com Abdalla (2016), mas cresceu também o número de imóveis disponíveis para locação, que em dezembro de 2015 estavam em 30,9% a mais que no mesmo período de 2014.

Para Abdalla (2015), o aumento da procura pela locação na cidade de Curitiba deve-se as dificuldades encontradas para financiamentos, além da maior abertura dos proprietários em relação as negociações de preços e na adoção do seguro fiança, que é um seguro que substitui o fiador garantindo o pagamento do aluguel e dos encargos. Abdalla (2015) também destaca que o índice de inadimplência em Curitiba caiu em 2015, fato explicado por o inquilino não ter interesse de deixar o imóvel e pelos preços mais acessíveis.

7. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Neste item, serão apresentados os resultados das pesquisas feitas em documentos e sites de instituições da construção civil em relação a cidade de Curitiba, além das pesquisas de campo realizadas nas cidades de Campo Mourão e Maringá.

Ao se fazer a parte prática do trabalho foi observada uma grande dificuldade na coleta de dados, tendo em vista que as entidades responsáveis pelos dados não os disponibilizam, além de que a nível de Estado, a maior parte dos dados encontrados se direcionam a cidade de Curitiba. A coleta de dados também se deu através de visitas as imobiliárias nas cidades de Maringá e Campo Mourão, embora a pesquisa de campo não foi frutífera ao ponto esperado, pois as imobiliárias da cidade de Maringá só se dispuseram a dar seu parecer em relação ao mercado, mas sem a divulgação de dados, como o número de imóveis negociados.

Assim, tratamos os dados coletados e analisados e foi realizado uma comparação do custo unitário básico da construção civil (CUB) e o índice FipeZap de imóveis anunciados na região de Curitiba, a comparação foi feita a partir de 2013, pelo fato de que o índice FipeZap começou a ser calculado neste ano na cidade de Curitiba.

Com a pesquisa, contactou-se que o custo unitário básico da construção civil (CUB), na região de Curitiba aumentou conforme o tempo, em decorrência de fatores, como a inflação, fato que pode ser observado tabela 4. Já o valor do índice FipeZap do m², começou a cair em abril de 2014 voltando a subir de setembro até novembro do mesmo ano. Em dezembro de 2014 o valor de venda voltou a cair, e só voltando ao patamar de novembro de 2014 em outubro de 2015. A partir daí os valores oscilam, chegando em abril de 2016 em alta, o que pode ser observado na tabela 5.

Ao comparar os valores de venda aos custos do m², pode-se observar que enquanto o CUB de Curitiba apresentou alta constate, o valor dos imóveis anunciados de venda vem apresentando uma queda, com algumas oscilações, assim percebe-se que a venda de imóveis está ficando cada vez menos rentável ao proprietário, que antes obtinha lucros altos e facilidade na venda.

Tabela 4 – CUB Curitiba – Padrão R8N

| Período | Custo/m² |
|----------------|----------------------------|
| Janeiro/2013 | 1.077,14 |
| Fevereiro/2013 | 1.079,94 |
| Março/2013 | 1.083,96 |
| Abril/2013 | 1.086,25 |
| Maio/2013 | 1.087,41 |
| Junho/2013 | 1.089,82 |
| Julho/2013 | 1.134,50 |
| Agosto/2013 | 1.136,01 |
| Setembro/2013 | 1.138,60 |
| Outubro/2013 | 1.141,36 |
| Novembro/2013 | 1.143,46 |
| Dezembro/2013 | 1.145,70 |
| Janeiro/2014 | 1.146,44 |
| Fevereiro/2014 | 1.147,91 |
| Março/2014 | 1.150,63 |
| Abril/2014 | 1.153,13 |
| Maio/2014 | 1.154,98 |
| Junho/2014 | 1.156,33 |
| Julho/2014 | 1.200,32 |
| Agosto/2014 | 1.203,76 |
| Setembro/2014 | 1.205,54 |
| Outubro/2014 | 1.206,75 |
| Novembro/2014 | 1.208,52 |
| Dezembro/2014 | 1.209,37 |
| Janeiro/2015 | 1.211,36 |
| Fevereiro/2015 | 1.215,70 |
| Março/2015 | 1.217,90 |
| Abril/2015 | 1.223,35 |
| Maio/2015 | 1.228,34 |
| Junho/2015 | 1.235,25 |
| Julho/2015 | 1.292,05 |
| Agosto/2015 | 1.294,21 |
| Setembro/2015 | 1.296,76 |
| Outubro/2015 | 1.300,44 |
| Novembro/2015 | 1.303,77 |
| Dezembro/2015 | 1.305,67 |
| Janeiro/2016 | 1.307,43 |
| Fevereiro/2016 | 1.310,40 |
| Março/2016 | 1.311,90 |

Tabela 4 – CUB Curitiba – Padrão R8N- Continuação

| Período | Custo/m ² |
|------------|----------------------|
| Abril/2016 | 1.313,85 |

Fonte: Sinduscon-PR 2016.

Nota:

(1) Valores sem a consideração de encargos previdenciários e trabalhistas sobre o valor da mão de obra.

Tabela 5 – Valor do m² para venda em Curitiba de acordo com o Índice FipeZap de imóveis anunciados.

| Período | Valor/m ² |
|----------------|----------------------|
| Janeiro/2013 | 3.722,00 |
| Fevereiro/2013 | 3.765,00 |
| Março/2013 | 3.809,00 |
| Abril/2013 | 3.932,00 |
| Maio/2013 | 4.063,00 |
| Junho/2013 | 4.218,00 |
| Julho/2013 | 4.374,00 |
| Agosto/2013 | 4.575,00 |
| Setembro/2013 | 4.751,00 |
| Outubro/2013 | 4.916,00 |
| Novembro/2013 | 5.020,00 |
| Dezembro/2013 | 5.067,00 |
| Janeiro/2014 | 5.083,00 |
| Fevereiro/2014 | 5.079,00 |
| Março/2014 | 5.113,00 |
| Abril/2014 | 5.084,00 |
| Maio/2014 | 5.049,00 |
| Junho/2014 | 5.024,00 |
| Julho/2014 | 5.037,00 |
| Agosto/2014 | 5.067,00 |
| Setembro/2014 | 5.115,00 |
| Outubro/2014 | 5.157,00 |
| Novembro/2014 | 5.194,00 |
| Dezembro/2014 | 5.183,00 |
| Janeiro/2015 | 5.102,00 |
| Fevereiro/2015 | 5.077,00 |
| Março/2015 | 5.043,00 |
| Abril/2015 | 5.143,00 |
| Maio/2015 | 5.162,00 |
| Junho/2015 | 5.161,00 |

Tabela 5 – Valor do m² para venda em Curitiba de acordo com o Índice FipeZap de imóveis anunciados – Continuação.

| Período | Valor/m ² |
|----------------|----------------------|
| Julho/2015 | 5.154,00 |
| Agosto/2015 | 5.144,00 |
| Setembro/2015 | 5.152,00 |
| Outubro/2015 | 5.173,00 |
| Novembro/2015 | 5.197,00 |
| Dezembro/2015 | 5.186,00 |
| Janeiro/2016 | 5.285,00 |
| Fevereiro/2016 | 5.278,00 |
| Março/2016 | 5.315,00 |
| Abril/2016 | 5.373,00 |

Fonte: FIPE, (2016)

Nota:

(1) Valores em vermelho indicam a queda no valor.

Com a queda do preço da venda, o volume de imóveis para locação tem aumentado, atualmente o comprador tem o poder de barganha em relação aos preços. Fazendo com que o proprietário prefira alugar o imóvel do que baixar o preço, além do fato que o imóvel fechado gera despesas, então acaba sendo preferível alugá-lo. E mesmo na locação, os preços estão em queda, pelo fato de que o inquilino está preferindo um imóvel menor, mas que seja de um valor acessível ao seu bolso, então é preferível abaixar o valor do aluguel, do que arcar com as despesas que o imóvel gera, além disso, os proprietários estão abrindo mão dos reajustes anuais dos aluguéis, tendo em vista o aumento da oferta com preços baixos. Pode-se observar na tabela 6, que o número de imóveis usados para locação em Curitiba aumentou ao longo do ano de 2015, onde as imobiliárias começaram a sentir a crise no setor, no intervalo de fevereiro a abril de 2016 houve uma queda na oferta, que pode ser justificada pelo fato de que a população está sem dinheiro, já que o número de desempregados só tem aumentado, e com a alta da inflação, os preços dos bens de consumo sobem, sobrando cada vez menos dinheiro para o consumidor, sendo assim, acabam se desfazendo de seus imóveis por um valor menor que o desejado em busca de dinheiro. Já o número de ofertas de imóveis usados para venda em Curitiba, no ano de 2015 até novembro o número foi crescente, apresentando queda em dezembro até fevereiro de 2016, onde voltou a subir, de maneira

lenta, fato que pode ser observado na tabela 7.

Tabela 6 – Oferta de imóveis residenciais usados para locação em Curitiba.

| Período | Nº de imóveis |
|----------------|----------------------|
| Abril/2015 | 8.686 |
| Mai/2015 | 9.559 |
| Junho/2015 | 9.795 |
| Julho/2015 | 9.889 |
| Agosto/2015 | 10.249 |
| Setembro/2015 | 10.253 |
| Outubro/2015 | 10.611 |
| Novembro/2015 | 10.963 |
| Dezembro/2015 | 11.098 |
| Janeiro/2016 | 11.276 |
| Fevereiro/2016 | 10.925 |
| Março/2016 | 10.869 |
| Abril/2016 | 10.837 |

Fonte: Secovi – Curitiba, (2016).

Tabela 7 – Oferta de imóveis residenciais usados para venda em Curitiba.

| Período | Nº de imóveis |
|----------------|----------------------|
| Abril/2015 | 18.962 |
| Mai/2015 | 18.996 |
| Junho/2015 | 19.693 |
| Julho/2015 | 19.973 |
| Agosto/2015 | 20.220 |
| Setembro/2015 | 20.678 |
| Outubro/2015 | 20.830 |
| Novembro/2015 | 21.272 |
| Dezembro/2015 | 21.190 |
| Janeiro/2016 | 20.568 |
| Fevereiro/2016 | 20.350 |
| Março/2016 | 20.594 |
| Abril/2016 | 20.662 |

Fonte: Secovi – Curitiba, (2016).

Conforme pode-se observar nas tabelas acima em Curitiba, o volume de imóveis usados para a locação está aumentando, iniciando 2016 com a máxima de 11.276 imóveis disponíveis em janeiro, enquanto o volume para vendas que teve seu pico em dezembro de 2015, com 21.272 imóveis anunciados, e mesmo com a reagida apresentada na tabela 7, nos meses de março e abril de 2016, onde a oferta chegou em 20.662 imóveis anunciados, esse resultado foi 610 imóveis a menos que em dezembro de 2015, onde o volume apresentou sua máxima. O gráfico a seguir faz uma comparação dos dados apresentado nas tabelas 6 e 7.

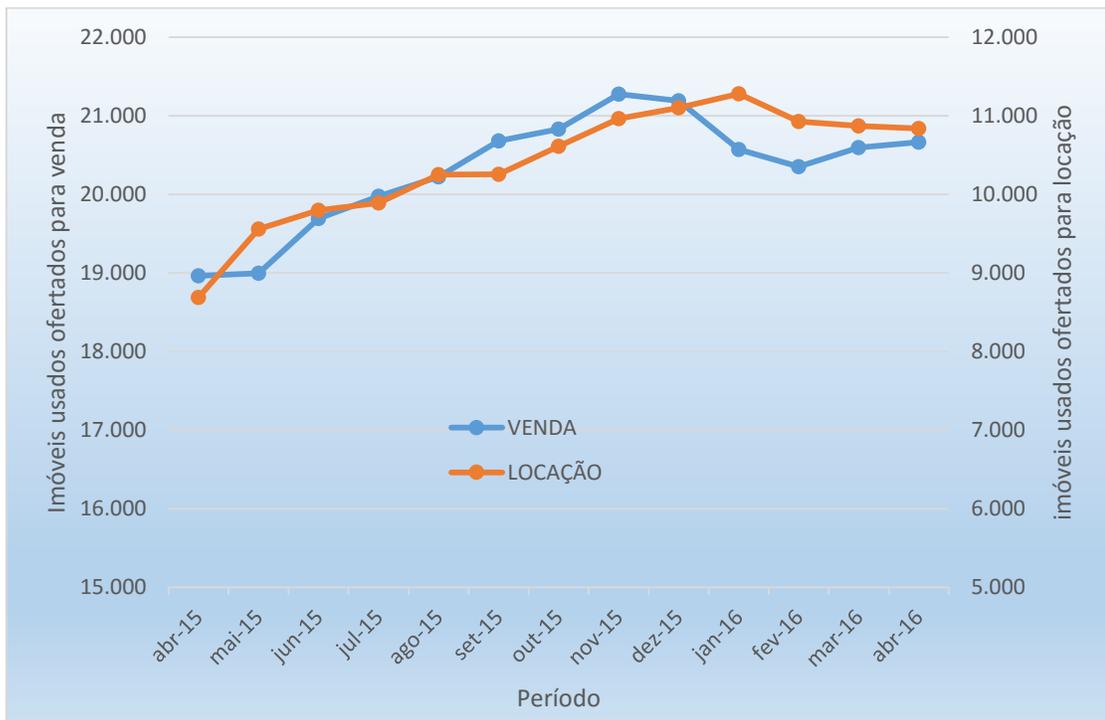


Gráfico 3 – Comparação entre o volume de imóveis usados ofertados para locação e venda em Curitiba.

Fonte: Autoria própria, (2016).

Os dados apresentados abaixo, são referentes a pesquisa realizada na cidade de Maringá, onde foi visitada 10 imobiliárias para a pesquisa.

Das imobiliárias entrevistadas, 90% responderam que começaram a sentir os efeitos da crise em ainda em 2015 com a queda constante dos valores de imóveis, enquanto a imobiliária que respondeu que os efeitos começaram a ser sentidos esse ano, também foi a única a responder que os preços de imóveis não estão caindo, e sim estagnados.

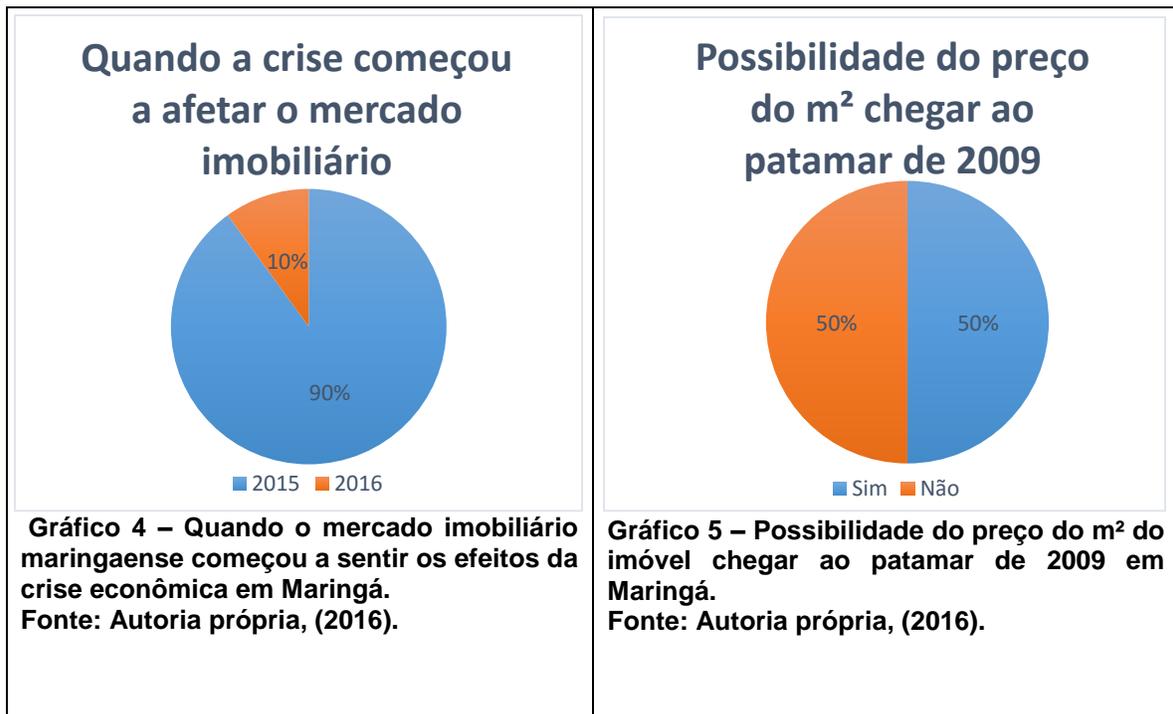
Outra questão levantada, foi se havia a possibilidade de o valor dos imóveis

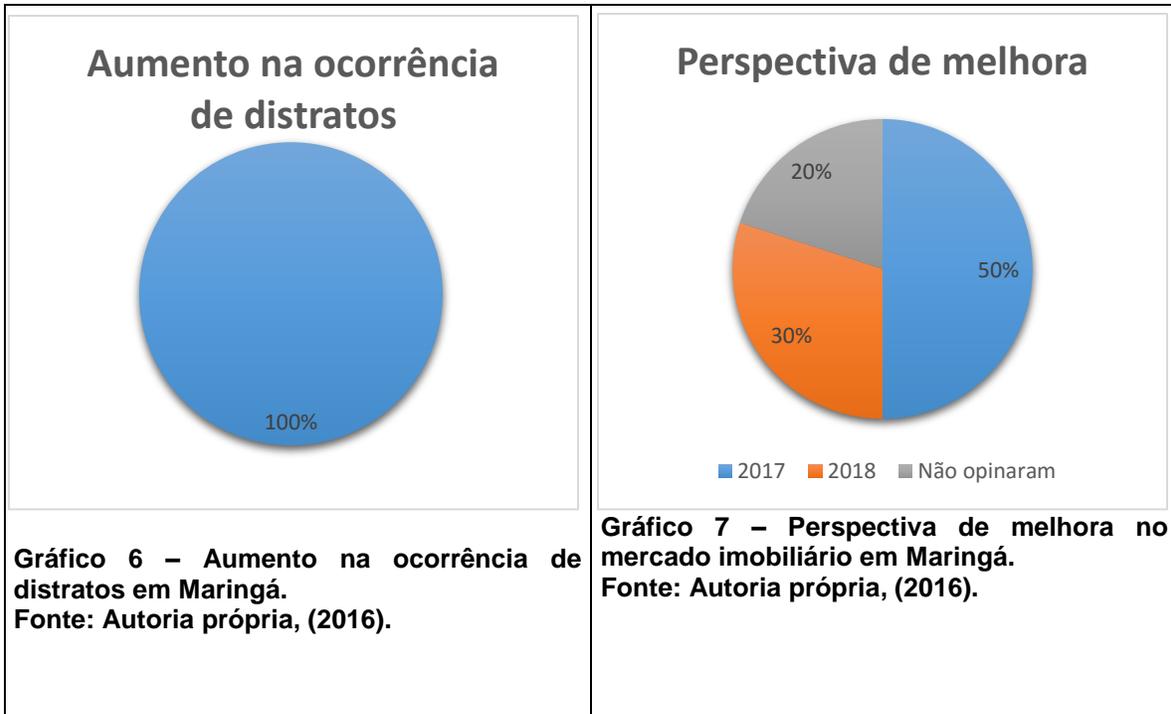
regressassem até o nível de 2009, antes do boom do mercado, quando os preços eram estáveis, sem aumentos exorbitantes, o resultado foi que 50% das imobiliárias entrevistadas acreditam nessa possibilidade.

Em relação a ocorrência de distratos, 100% das imobiliárias entrevistadas informaram que a ocorrência tem aumentado, em algumas delas, tem ocorrido diariamente.

Além disso, as imobiliárias responderam que as previsões para melhora não são para antes de 2017, 50% das imobiliárias que participaram da pesquisa estão otimistas quanto a 2017, outros 30% esperam a melhora para 2018 e 20% preferiu não opinar sobre o assunto.

Os resultados podem ser acompanhados nos gráficos do quadro abaixo:





Quadro 3 – Resultados da pesquisa de campo feita em Maringá.
Fonte: Elaboração própria, (2016).

Em relação à pesquisa realizada em Maringá, as perspectivas não são promissoras, tendo em vista que algumas imobiliárias informaram que a ocorrência de distratos é diária, e as previsões mais favoráveis de melhora são apenas para 2017. Em relação as vendas, foi constatado que se não houver negociação nos valores para baixo os imóveis ficam fechados. Além disso, também constatou-se que não está havendo reajustes nos valores de aluguéis para o renovamento de contratos, e os imóveis desocupados estão sendo locados por valores inferiores ao pedido pelo locatário.

Na cidade de Campo Mourão, a pesquisa foi realizada em abril de 2016 em 7 imobiliárias

Em relação ao número de imóveis vendidos em Campo Mourão nos anos de 2015 e 2016, pelas imobiliárias consultadas na pesquisa, em até abril de 2016 Campo Mourão apresentou no total 7 imóveis vendidos, enquanto no ano de 2015 o número de imóveis vendidos no ano foi de 32 unidades, ambos demonstrados na Tabela 8.

Se fizermos uma projeção adotando o número de vendas do primeiro trimestre de 2016, que fecha em abril, para o ano todo teremos que 2016 apresentará uma queda de 3,44% em relação ao ano de 2015, no número de imóveis vendidos.

Tabela 8 – Número de imóveis vendidos em Campo Mourão

| Imobiliária | 2016 | 2015 |
|--------------------|-------------|-------------|
| A | 2 | 10 |
| B | 4 | 6 |
| C | 0 | 4 |
| D | - | - |
| E | 0 | 5 |
| F | 1 | 4 |
| G | 0 | 3 |
| Total | 7 | 32 |

Fonte: Elaboração própria (2016).

Entre 2015 e 2016, 55,81% dos imóveis vendidos foram financiados, contra 44,19% pagos à vista na cidade de Campo Mourão.

A divergência no total de imóveis das Tabelas 8 e 9, em que a tabela 8 apresenta um total de 39 imóveis e a Tabela 9 um total de 43 imóveis, deve-se ao fato que a imobiliária D preferiu opinar apenas nos números de imóveis financiados.

Tabela 9 – Forma de pagamentos dos imóveis vendidos entre 2015 e 2016.

| Imobiliária | Financiados | À vista |
|--------------------|--------------------|----------------|
| A | 8 | 4 |
| B | 8 | 2 |
| C | 0 | 4 |
| D | 4 | - |
| E | 0 | 5 |
| F | 4 | 1 |
| G | 0 | 3 |
| Total | 24 | 19 |

Fonte: Elaboração própria (2016).

Em Campo Mourão, das imobiliárias entrevistadas 100% diz que a o mercado começou a sentir os efeitos da crise em 2015.

Para 86% das imobiliárias mourãoenses os preços dos imóveis estão em queda, contra 14% que diz que os preços estão estabilizados.

Em relação aos valores dos imóveis chegarem ao patamar de 2009, as opiniões estão divididas quase iguais a Maringá. Com 57% as imobiliárias entrevistadas dizem que não acham possível que o fato ocorra, contra 43% acreditando na possibilidade.

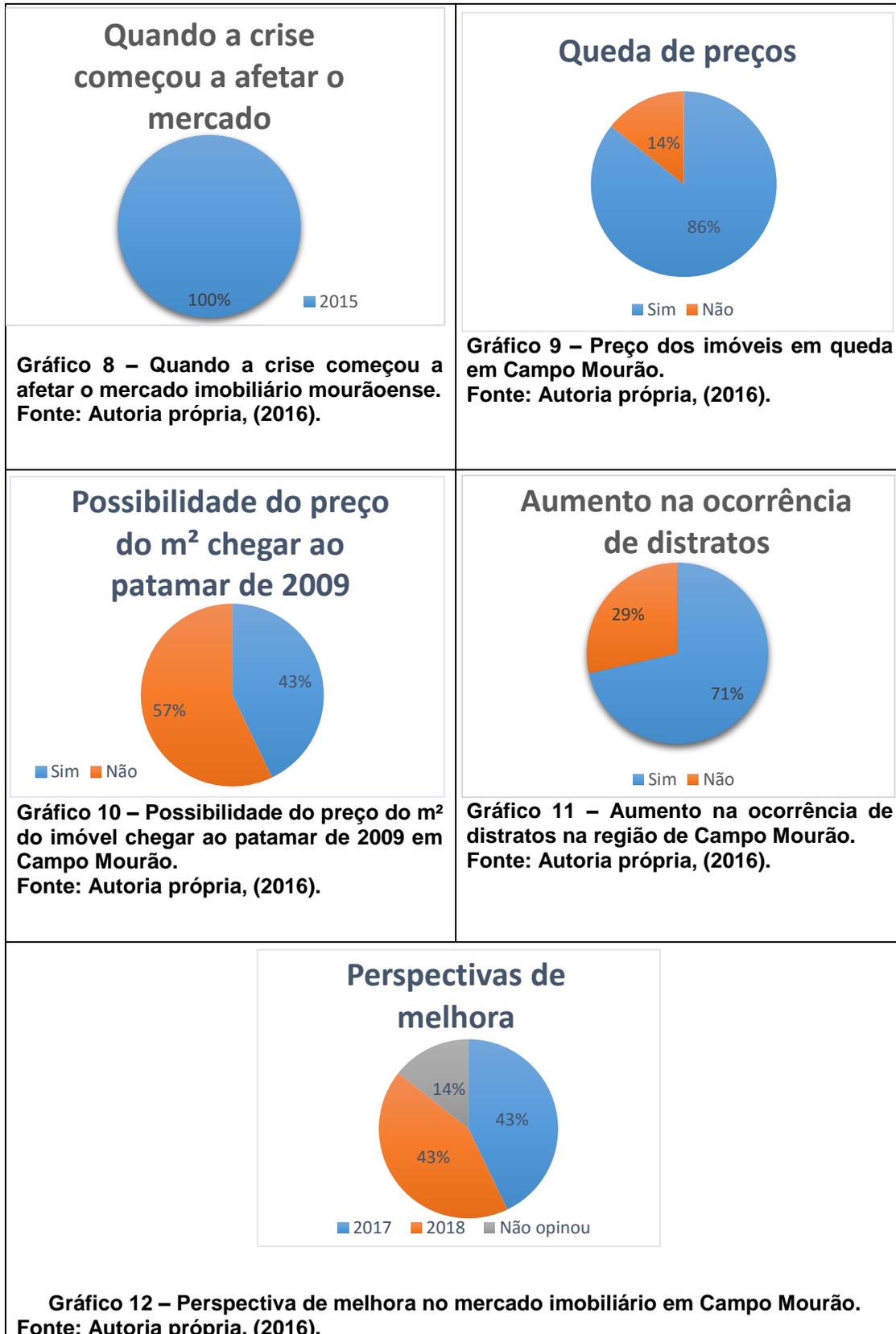
Em Campo Mourão a ocorrência de distratos também tem aumentado, de acordo com 71% das imobiliárias consultadas.

As perspectivas de melhora estão divididas em 43% das imobiliárias acreditando que 2017 as vendas irão melhorar, 43% opinando que a melhora ocorrerá em 2018 e 14% não opinaram sobre o assunto.

Em Campo Mourão conseguiu-se fazer uma pesquisa mais abrangente, por ser uma cidade menor, as imobiliárias são mais receptivas, transmitindo mais dados.

Observou-se que o valor dos imóveis tem caído constantemente, chegando a descontos de 20% em alguns casos, apenas uma das imobiliárias entrevistadas relatou que não houve queda nos preços, que os mesmos estão estagnados. As declarações são que se o proprietário não abaixar o preço o imóvel ficará fechado. Pode-se constatar também que o volume de imóveis vendidos tanto em 2016 quanto em 2015 é baixo. Ademais, os distratos também tem aumentado na região, e as previsões para a melhora de mercado são para meados de 2017 ou início de 2018, tendo em vista a dificuldade de financiamentos e suas altas taxas.

Os gráficos com os resultados da pesquisa, seguem abaixo no quadro 4:



Quadro 4 – Resultados da pesquisa de campo feita em Campo Mourão.
Fonte: Elaboração própria, (2016).

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a crise de 2008, em 2009 a economia brasileira começou a apresentar sinais de crescimento, a construção civil acompanhou esse crescimento, tornando-se cada vez mais rentável. Imóveis eram o investimento da vez, pois estavam valorizando-se cada vez mais. Com a redução do desemprego, estabilização da inflação e aumento real da renda, além da facilidade de lograr os financiamentos, o brasileiro pôde realizar o sonho da casa própria.

Com a grande oferta de crédito, aumentou-se a demanda pela compra, assim os preços começaram a subir, a procura por imóveis era tanta que era como se o imóvel se vendesse sozinho, sem que os corretores tivessem com o que se preocupar.

Porém com a chegada da crise econômica, em 2015 as coisas começaram a mudar, o mercado desaqueceu, com o aumento na taxa de inflação, as limitações de créditos empregadas pelo governo de Dilma Rousseff, o alto índice de desemprego e o aumento da inadimplência, o consumidor perdeu o poder de compra, muitas vezes não conseguindo terminar de pagar os imóveis que haviam comprado em planta, tendo que recorrer ao distrato. A confiança do comprador na economia foi um dos fatores impactantes, pois não há como investir uma grande quantia de dinheiro em algo, se há o risco de montante ser necessário mais tarde, ou ainda comprometer de parte da sua renda mensal a longo prazo sem a certeza de que continuará empregado.

As incorporadoras estavam e ainda estão com altos estoques de imóveis prontos. Tendo que recorrer a altos descontos, feirões, prolongamento de prazo de pagamentos, além de aceitar imóveis usados como entrada. Com a baixa dos preços os proprietários estão migrando para a locação, para não desfazer-se de seu imóvel por um preço abaixo do desejado.

Em Curitiba, os aluguéis têm aumentando visto que os proprietários de imóveis estão mais flexíveis em relação aos preços e reajustes, além de que cada vez mais estão adotando o seguro fiança. E a venda de imóveis tem seguido pelo fato das vantagens oferecidas ao comprador.

A situação em Maringá e Campo Mourão está a mesma, com as previsões de melhoras mais otimistas são para 2017.

Por fim, com o estudo feito para esse trabalho, conclui-se que com o mercado desaquecido, para o consumidor que quer comprar a casa própria e tem o dinheiro sem precisar recorrer a financiamentos, agora pode ser uma boa hora, tendo em vista que quem está com o poder de negociação agora é o comprador, já para consumidores que pensam em imóveis como investimentos, não é um bom momento, pois os preços estão caindo tanto no aluguel quanto na venda, e as perspectivas para 2016 e 2017 não são promissoras.

REFERÊNCIAS

ABDALLA, Sharon. Gazeta do Povo. **Estoque de imóveis novos é o menor dos últimos cinco anos em Curitiba.** 2016. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/imoveis/estoque-de-imoveis-novos-e-o-menor-dos-ultimos-cinco-anos-em-curitiba-4edblbdgvye98roitoxd58eio>>. Acesso em: 20 maio 2016.

ABDALLA, Sharon. Gazeta do Povo. **Locação cresce, mas não impede alta no número de imóveis vazios em Curitiba.** 2016. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/imoveis/locacao-cresce-mas-nao-impede-alta-no-numero-de-imoveis-vazios-em-curitiba-0tfmsgq7n48f9fxc33fzscvb>>. Acesso em: 20 maio 2016.

ABDALLA, Sharon. Gazeta do Povo. **Locação residencial cresce 20% em Curitiba em 12 meses.** 2015. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/imoveis/locacao-residencial-cresce-20-em-curitiba-em-12-meses-9w3xcsqm2vmcmre04eoa96egl>>. Acesso em: 20 abr. 2016.

ADVANCED FINANCIAL NETWORK- ADVFN. **Panorama do mercado imobiliário brasileiro.** 2005. Disponível em: <<http://br.advfn.com/educacional/imoveis/mercado-brasileiro>>. Acesso em: 20 nov. 2015.

ALMEIDA, Marília. Exame.com. **Caixa volta a financiar 70% do imóvel usado, mas eleva juros.** 2016. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/caixa-volta-a-financiar-70-do-imovel-usado-mas-eleva-juros>>. Acesso em: 03 abr. 2016.

ALMEIDA, Marília. **Preço dos imóveis tem queda real de 6,55% em 2015.** 2015. São Paulo. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/preco-dos-imoveis-tem-queda-real-de-6-55-em-2015>>. Acesso em: 05 nov. 2015.

ALVES, Murilo R. **Caixa fecha o cerco a inadimplentes do Minha Casa e imóveis serão retomados.** O Estado de São Paulo. São Paulo. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,caixa-fecha-cerco-a-inadimplentes-do-minha-casa-e-imoveis-serao-retomados,1765418>>. Acesso em: 15 nov. 2015.

BANCO CENTRAL. **Taxas de juros por instituição financeira: Financiamento imobiliário com taxas reguladas.** 2015. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/pt-br/sfn/infopban/txcred/txjuros/Paginas/RelTxJurosMensal.aspx?tipoPessoa=1&modalida>>

de=905&encargo=101>. Acesso em: 10 nov. 2015.

BANCO CENTRAL. **Taxas de juros por instituição financeira:** Financiamento imobiliário com taxas de mercado. 2015. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/pt-br/sfn/infopban/txcred/txjuros/Paginas/RelTxJurosMensal.aspx?tipoPessoa=1&modalidade=903&encargo=101>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

BARBOZA, Nathalia. Veja-SP. **Imóveis têm até 30% de desconto:** A crise econômica aumenta o volume de unidades em estoque e leva as incorporadoras a realizar grandes promoções de vendas. 2016. Disponível em: <<http://vejasp.abril.com.br/materia/crise-descontos-imoveis>>. Acesso em: 10 maio 2016.

BRASIL ECONÔMICO. **Preço de locação de imóveis tem queda acumulada em 12 meses de 12,63%:** Preço médio no País caiu 0,12% entre fevereiro e março; reajustes em todas as cidades perderam para a inflação. 2016. Disponível em: <<http://economia.ig.com.br/2016-04-19/preco-de-locacao-de-imoveis-tem-queda-acumulada-em-12-meses-de-1263.html>>. Acesso em: 10 maio 2016.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. Constituição (1964). Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS. **Condomínio.** Brasília, DF, Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 18 out. 2015.

BRASIL. **PAC 2:** 1ª Balanço 2011-2014. 2015. Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/pub/up/relatorio/49d8db11c7ce9549ca01e831e502d23e.pdf>>. Acesso em: 18 nov. 2015.

BRASIL. **Senado aprova mudanças nas regras do FGTS para o Minha Casa Minha Vida.** 2016. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2016/03/senado-aprova-mudancas-nas-regras-do-fgts-para-o-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 10 maio 2016.

CACIOLI, Natália. Exame.com. **Poupança perde da inflação pela primeira vez em 13 anos.** 2016. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/poupanca-perde-da-inflacao-pela-primeira-vez-em-13-anos>>. Acesso em: 03 maio 2016.

CARVALHO, Fernando J. C. de et al. **Economia Monetária e Financeira:** Teoria e Política. 2. ed. Rio de Janeiro: Campus, 2007. 385 p.

CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção -. **Participação da construção civil no PIB nacional**. 2016. Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/menu/pib-e-investimento/pib-brasil-e-construcao-civil>>. Acesso em: 10 maio 2016.

Conselho Regional de Corretores de Imóveis. **Crédito imobiliário com recursos da poupança deve crescer 30% em 2012**. Disponível em: <<http://www.crecipr.gov.br/news/ultimas-noticias/805-credito-imobiliario-com-recursos-da-poupanca-deve-crescer-30-em-2012>>. Acesso em: 01 abr. 2016.

CRESTANA, João. **2008 trouxe amadurecimento para o setor imobiliário**. SECOVI – SP. 2015. Disponível em: <<http://balanco.secovi.com.br/2008/>>. Acesso em: 20 out. 2015.

CURITIBA. Agência Curitiba de desenvolvimento. **Ambiente de negócios**. Disponível em: <<http://www.agencia.curitiba.pr.gov.br/publico/conteudo.aspx?codigo=182>>. Acesso em: 01 abr. 2016.

DA COSTA, Fernando N. **Entrada e Saída do Financiamento Imobiliário**. 2011. Disponível em: <<https://fernandonogueiracosta.wordpress.com/2011/01/11/entrada-e-saida-do-financiamento-imobiliario/>>. Acesso em: 21 out. 2015.

DO CARMO, Edgar Candido. **A Política Habitacional no Brasil pós Plano Real (1995 - 2002) – Diretrizes, princípios, produção e financiamento: Uma análise centrada na atuação da Caixa Econômica Federal**. 2006. 191 f. Tese (Doutorado em Economia aplicada – UNICAMP, Campinas, 2006.

DORNBUSCH, Rudiger; FISCHER, Stanley; STARTZ, Richard. **Macroeconomia**. 10. ed. São Paulo: Mcgraw-hill, 2009. 615 p.

DUARTE, Sandro M.; SANTOS, Angela M. S. P. Política habitacional no Brasil: uma nova abordagem para um velho problema. **RFD- Revista da Faculdade de Direito da UERJ**. Rio de Janeiro, n. 18, 2010.

EXAME.COM. **Venda de material de construção segue em queda e recua 17,7%**. 2015. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/economia/noticias/venda-de-material-de-construcao-segue-em-queda-e-recua-17-7>>. Acesso em: 13 nov. 2015.

FADUL, Anne. **PIB do setor de construção civil caiu 2,7% no 1º trimestre do ano**,

mostra estudo da Fiesp: Para a entidade o cenário é preocupante e deve piorar no segundo semestre. Federação das Indústrias do estado de São Paulo – FIESP. 2015. Disponível em: <<http://www.fiesp.com.br/noticias/pib-do-setor-de-construcao-civil-caiu-27-no-1o-trimestre-do-ano-mostra-estudo-da-fiesp/>>. Acesso em: 18 out. 2015.

FGV PROJETOS. **O crédito imobiliário no Brasil – Caracterização e Desafios.** São Paulo: Fundação Getúlio Vargas, 2007. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/trabalho_fgv.pdf>. Acesso em: 20 set. 2015.

FIPEZAP. Fipe. **Índice FipeZap de preços de imóveis anunciados.** Disponível em: <<http://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap&fipezap;>>. Acesso em: 10

FIPEZAP. **Índice FipeZap de preços de imóveis anunciados de dezembro.** PDF, 2014. Disponível em: <<https://pt.scribd.com/doc/251840149/Indice-FipeZAP-de-dezembro#fullscreen>>. Acesso em: 03 abr. 2016.

FIPEZAP. **Índice FipeZap de preços de imóveis anunciados de dezembro.** PDF, 2013. Disponível em: <<https://pt.scribd.com/doc/196499781/Indice-FipeZAP-Divulgacao-2013#fullscreen>>. Acesso em: 03 abr. 2016.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Construção civil tem pior resultado em 12 anos até setembro, diz sindicato.** 2015. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2015/12/1716502-construcao-civil-tem-pior-resultado-em-12-anos-ate-setembro-diz-sindicato.shtml>>. Acesso em: 03 maio 2016.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS - FIPE. **FipeZAP - Índice Fipezap de Preços De Imóveis Anunciados.** 2015. Disponível em: <<http://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

GREMAUD, Amaury P. et al. **Manual da Economia.** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. 606 p.

HIRATA, Lucas. Exame.com. **Busca por compra de imóvel deve se igualar à de aluguel.** 2016. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/economia/noticias/demanda-por-aluguel-deve-igualar-se-a-de-compra-apesar-de-medidas-da-caixa>>. Acesso em: 15 abr. 2016.

HOLTZ, Fabiana SindusCon-SP. **PIB da Construção deve fechar 2015 com queda de 8%, prevê SindusCon-SP.** 2015. Disponível em: <<http://www.sindusconsp.com.br/pib-da-construcao-deve-fechar-2015-com-queda-de-8-preve-sinduscon-sp/>>. Acesso em: 10 maio 2016.

HOLTZ, Fabiana. SindusCon-SP. **Construção brasileira fecha 483 mil postos de trabalho em 2015.** 2016. Disponível em: <<http://www.sindusconsp.com.br/construcao-brasileira-fecha-483-mil-postos-de-trabalho-em-2015/>>. Acesso em: 05 maio 2016.

IBGE. **Variação do PIB Nacional - Série Histórica.** 2016. Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/home/pesquisa/pesquisa_google.shtm?cx=009791019813784313549:onz63jzsr68&cof=FORID:9&ie=ISO-8859-1&q=evolucao do pib&sa=Pesquisar&siteurl=www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/pib/defaulttablelas.shtm&ref=www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/pib/defaultcnt.shtm&ss=11025j25332983j19](http://www.ibge.gov.br/home/pesquisa/pesquisa_google.shtm?cx=009791019813784313549:onz63jzsr68&cof=FORID:9&ie=ISO-8859-1&q=evolucao%20do%20pib&sa=Pesquisar&siteurl=www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/pib/defaulttablelas.shtm&ref=www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/pib/defaultcnt.shtm&ss=11025j25332983j19)>. Acesso em: 10 maio 2016.

INPESPAR. **Análise da Oferta de Imóveis Usados à Venda em Curitiba.** 2016. Disponível em: <[http://www.inpespar.com.br/uploadAddress/2016_04_Curitiba_Venda_Basica\[360\].pdf](http://www.inpespar.com.br/uploadAddress/2016_04_Curitiba_Venda_Basica[360].pdf)>. Acesso em: 03 maio 2016.

INPESPAR. **Análise do Mercado de Locação em Curitiba.** 2016. Disponível em: <[http://www.inpespar.com.br/uploadAddress/2016_04_Curitiba_Locacao_Basico\[361\].pdf](http://www.inpespar.com.br/uploadAddress/2016_04_Curitiba_Locacao_Basico[361].pdf)>. Acesso em: 03 maio 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA. **IPC.** Instituto Brasileiro de Economia – IBRE - FGV. Disponível em: <portalibre.fgv.br/main.jsp?lumChannelId=402880811D8E34B9011D92B7350710C7>. Acesso em: 01 out. 2015.

INSTITUTO FEDERAL SUL DE MINAS GERAIS. **Técnico em Transações Imobiliárias.** 2015. Disponível em: <<http://www.muz.ifsuldeminas.edu.br/index.php/component/content/article/38-a-distancia/2073-tecnico-em-transacoes-imobiliarias>>. Acesso em: 20 nov. 2015.

LEITÃO, Miriam. Portal G1 de notícias. **Crise política está agravando a crise econômica.** 2015. Disponível em: <<http://g1.globo.com/bom-dia-brasil/noticia/2015/08/crise-politica-esta-agravando-crise-economica-diz-miriam-leitao.html>>. Acesso em: 03 maio 2016

LIMA, Bianca P. O Estado de São Paulo. **Restrição no crédito acende alerta no mercado imobiliário.** 2015. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,restricao-no-credito-acende-alerta-no-mercado-imobiliario,1694051>>. Acesso em: 03 ago. 2015.

LOPES, Roberta. **Função do Ministério das Cidades é criar políticas urbanas.** Exame.com 2012. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/brasil/noticias/funcao-do-ministerio-das-cidades-e-criar-politicas-urbanas>>. Acesso em: 25 set. 2015.

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO. **Programa de Aceleração do Crescimento 2007 - 2010.** Paraná: Slides, 2007. Disponível em: <http://www.planejamento.gov.br/apresentacoes/2007/070301_pac_ministro_parana.pdf>. Acesso em: 08 nov. 2015.

O ESTADO DE SÃO PAULO. **Inflação oficial fecha 2009 com a 2ª menor taxa em 10 anos.** 2010. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,inflacao-oficial-fecha-2009-com-a-2-menor-taxa-em-10-anos,494818>>. Acesso em: 03 maio 2016

O ESTADO DE SÃO PAULO. **O patamar mais baixo de Mercado Imobiliário.** 2016. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,o-patamar-mais-baixo-do-mercado-imobiliario,10000028032>>. Acesso em: 03 maio 2016.

OSCAR, Naiana. O Estado de São Paulo. **De cada 100 imóveis vendidos, 41 foram devolvidos às construtoras em 2015.** 2016. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,de-cada-100-imoveis-vendidos--41-foram-devolvidos-as-construtoras-em-2015,10000006708>>. Acesso em: 03 maio 2016. out. 2016.

PELAJO, Christiane. Portal G1. **Vendas imobiliárias de R\$ 3 bi foram canceladas no 1º semestre de 2015.** 2015. Disponível em: <<http://g1.globo.com/jornal-da-globo/noticia/2015/12/vendas-imobiliarias-de-r-3-bi-foram-canceladas-no-1-semester-de-2015.html>>. Acesso em: 03 abr. 2015.

PORTAL BRASILEIRO DE DADOS ABERTOS. **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.** 2015. Disponível em: <<http://dados.gov.br/dataset/indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplio-ipca>>. Acesso em: 10 out. 2015.

PORTAL CBN. **Número de imóveis disponíveis para aluguel no Rio cresceu 213% nos últimos três anos.** 2016. Disponível em: <<http://cbn.globoradio.globo.com/rio-de-janeiro/2016/04/20/NUMERO-DE-IMOVEIS-DISPONIVEIS-PARA-ALUGUEL-NO-RIO-CRESCEU-213-NOS-ULTIMOS-TRES-ANOS.htm>>. Acesso em: 10 maio 2016.

PORTAL G1. **Caixa eleva juros para financiar casa própria pela 3ª vez no ano.** 2015. Disponível em: <<http://g1.globo.com/economia/noticia/2015/09/caixa-eleva-juros-para-financiar-casa-propria-pela-3-vez-no-ano.html>>. Acesso em: 25 maio 2016.

REUTERS. Exame.com. **Juro alto vai conter crédito imobiliário pelo menos até 2018.** 2016. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/juro-alto-vai-conter-credito-imobiliario-pelo-menos-ate-2018>>. Acesso em: 20 abr. 2016.

REUTERS. Exame.com. **Juro alto vai conter crédito imobiliário pelo menos até 2018.** 2016. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/juro-alto-vai-conter-credito-imobiliario-pelo-menos-ate-2018>>. Acesso em: 10 maio 2016.

REUTERS. Folha de São Paulo. **Caixa esgota financiamento de casa própria de R\$ 225 mil a R\$ 500 mil.** 2016. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2016/05/1769528-caixa-esgota-financiamento-de-casa-propria-de-r-225-mil-a-r-500-mil.shtml>>. Acesso em: 10 maio 2016

RIANI, Flávio. **Economia do Setor Público: Uma Abordagem Introdutória.** 5. ed. Rio de Janeiro: LTC, 2009. 233 p.

ROCKMANN, Roberto. Carta Capital. **Desemprego e inflação puxam o freio do mercado imobiliário:** Vendas crescem em ritmo menor. Em São Paulo, de janeiro a setembro, foram 5% menos unidades comercializadas do que em 2014. 2015. Disponível em: <<http://www.cartacapital.com.br/especiais/infraestrutura/desemprego-e-inflacao-puxam-freio-de-mao-do-mercado-imobiliario-4082.html>>. Acesso em: 25 abr. 2016.

ROSSETTI, José P. **Introdução à Economia.** 19. ed. São Paulo: Atlas, 2002. 922 p.

SANDRINI, João. InfoMoney. **10 motivos para os imóveis continuarem a ser o mico da vez.** 2016. Disponível em: <<http://www.infomoney.com.br/blogs/infomoney-recomenda/post/4901277/motivos-para-imoveis-continuarem-ser-mico-vez>>. Acesso em: 10 maio 2016.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998.** Texto para Discussão. IPEA. Brasília, julho de 1999. Disponível em: <www.ipea.gov.br>. Acesso em: 20 set. 2015.

SECOVI - SP. **Balanco do mercado imobiliário:** Acumulado Janeiro a Setembro de 2013. 2013. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/af-balanco-2013.pdf>>. Acesso em: 10 abr. 2016.

SECOVI -SP. **Pesquisa Secovi do Mercado Imobiliário de setembro:** Vendas de unidades novas no mês superam lançamentos. 2015. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/noticias/pesquisa-secovi-do-mercado-imobiliario-de-setembro/10904/>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

SECOVI –SP. **Pesquisa Secovi do Mercado Imobiliário de setembro:** Vendas de unidades novas no mês superam lançamentos. 2015. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/noticias/pesquisa-secovi-do-mercado-imobiliario-de-setembro/10904/>>. Acesso em: 12 nov. 2015.

SECOVI-SP. **Venda de imóveis novos registra alta no primeiro trimestre de 2016.** 2016. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/pesquisa-mensal-do-mercado-imobiliario/>>. Acesso em: 10 maio 2016

SENADO FEDERAL. **Superávit primário.** 2015. Disponível em: <<http://www12.senado.leg.br/noticias/entenda-o-assunto/superavit>>. Acesso em: 28 out. 2015.

SINDUSCON- PR. **CUB-PR.** 2015. Disponível em: <<http://sindusconpr.com.br/entenda-o-cub-pr>>. Acesso em: 20 out. 2015.

SINDUSCON-PR. **Série Histórica CUB-PR (R8N).** Disponível em: <<http://sindusconpr.com.br/serie-historica-cub-pr-r8n-382-p>>. Acesso em: 10 maio 2016.

TEIXEIRA, Maíra; LIBÓRIO, Bárbara. Brasil Econômico. **Com baixa da poupança, financiamento da habitação volta ao debate.** 2015. Disponível em: <<http://economia.ig.com.br/financas/casapropria/2015-05-11/com-baixa-da-poupanca-financiamento-da-habitacao-volta-ao-debate.html>>. Acesso em: 03 abr. 2016.

TESOURO NACIONAL. **Política Fiscal.** 2015. Disponível em:

<<http://www.tesouro.fazenda.gov.br/en/sobre-politica-fiscal>>. Acesso em: 25 out. 2015.

WILTGEN, Julia. **Preço dos imóveis sobe mais rápido que em 2010, diz Ibope.** Exame.com 2011. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/precos-dos-imoveis-ainda-nao-veem-acomodacao-diz-ibope>>. Acesso em: 01 abr. 2016.

YAZBEK, Priscilla. **Em 2016 seu imóvel voltará ao preço de 2011, diz FipeZap.** Exame.com 2015. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/preco-dos-imoveis-sobe-1-em-2015-e-cai-em-2016-diz-fipezap>>. Acesso em: 01 set. 2015.

ZAP. Portal G1. **O auge e a queda do mercado imobiliário em uma década:** Setor vive incerteza da economia, mas existe perspectivas de melhoras. 2016. Disponível em: <http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html?utm_source=projetos-especiais&utm_medium=native-ads&utm_campaign=projetos-especiais>. Acesso em: 03 abr. 2016.

ANEXO A**Questionário**

*Informações referentes a identificação das empresas serão mantidas em sigilo.

Na vossa opinião, quando a crise começou a afetar o mercado imobiliário?

O preço dos Imóveis está caindo?

Na vossa opinião podemos chegar a preços do m² de 2009?

O número de ocorrência de distrato tem aumentado?

Qual é a vossa visão do mercado imobiliário para 2016 e 2017?

ANEXO B**Questionário**

*Informações referentes a identificação das empresas serão mantidas em sigilo.

Na vossa opinião, quando a crise começou a afetar o mercado imobiliário?

Quantos imóveis foram negociados em 2016?

Quanto imóveis foram negociados o ano passado?

Quantos foram negociados à vista e financiados?

O preço dos Imóveis está caindo?

Na vossa opinião podemos chegar a preços do m² de 2009?

O número de ocorrência de distrato tem aumentado?

Qual é a vossa visão do mercado imobiliário para 2016 e 2017?