

**FAHOR – FACULDADE HORIZONTINA
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

Arlete Teresinha Ludwig

**CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO MERCADO HABITACIONAL
DO MUNICÍPIO DE HORIZONTINA**

Horizontina

2012

**FAHOR – FACULDADE HORIZONTINA
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

Arlete Teresinha Ludwig

**CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO MERCADO HABITACIONAL
DO MUNICÍPIO DE HORIZONTINA**

Trabalho de conclusão apresentado como requisito parcial para a obtenção do Grau de Bacharel em Ciências Econômicas na Faculdade Horizontina.

Orientadora: Me. Vonja Engel

Horizontina

2012

**FAHOR - Faculdade Horizontina
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

A Comissão Examinadora, abaixo assinada, aprova a monografia:

**“CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO MERCADO
HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE HORIZONTINA”**

Elaborada por:

Arlete Teresinha Ludwig

Como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências
Econômicas

Aprovado em: 10/ 12/ 2012

Pela Comissão Examinadora

Mestre. Vonja Engel

**Presidente da Comissão Organizadora
Orientadora**

Mestre. Janete Stoffel

FAHOR - Professora

Doutor. Édio Polacinski

FAHOR- Professor

Horizontina

2012

Dedico essa monografia em especial ao meu
companheiro Daltro que tanto me apoiou e
incentivou nesta conquista.

AGRADECIMENTOS

Mais uma etapa chega ao fim, e ao voltar os olhos pelo caminho percorrido, percebo que são muitas pessoas que fizeram parte desta jornada, agora é o momento de reconhecer aqueles que me auxiliaram no processo de aprendizagem.

Primeiramente, agradeço à minha família pelo apoio incondicional recebido em todos os momentos da minha vida e pelos valores que me foram passados. Agradeço o grande e constante apoio, companheirismo e incentivos do meu companheiro Daltro, sempre me ouvindo e aconselhando nos momentos difíceis.

Agradeço a minha Orientadora Vonía Engel, pela amizade, incentivos, motivação, conhecimento transmitido e pela orientação e correções, tão vitais para a conclusão deste trabalho. Também agradeço a todos os professores da Fabor, pelo grande conhecimento que me foi passado.

Aos meus colegas de trabalho do Banco Santander que sempre me incentivaram e oportunizaram esta grande conquista.

À todos meus amigos, agradeço a amizade e os momentos de alegria que compartilhamos e que souberam compreender este momento de distanciamento e minha ausência em determinados momentos.

Enfim, agradeço à todos que de uma ou outra forma estavam presentes nesta jornada, meus sinceros agradecimentos.

“Quando amamos e acreditamos do fundo de nossa alma, em algo, nos sentimos mais fortes que o mundo, e somos tomados de uma serenidade que vem da certeza de que nada poderá vencer a nossa fé. Esta força estranha faz com que tomemos a decisão certa, na hora exata e, quando atingimos nossos objetivos ficamos surpresos com nossa própria capacidade.”

(Paulo Coelho)

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo caracterizar o crédito imobiliário no mercado habitacional no município de Horizontina no período compreendido de 2008 a 2012. Para isso, utilizaram-se informações obtidas junto à Caixa Econômica Federal e Prefeitura Municipal. Trata-se de um estudo sobre a atuação do crédito imobiliário na dinâmica do mercado habitacional no município. Desta maneira, a ideia principal é analisar o volume total de crédito imobiliário concedido neste período e como ele pode contribuir para a economia local. Neste contexto, justifica-se o interesse de entender o comportamento do consumidor na decisão de compra do imóvel, levando em conta suas preferências e sua restrição orçamentária. Analisando o mercado habitacional de Horizontina, os resultados encontrados no município demonstram que no período de 2008 a 2012, registraram-se aumentos na concessão de crédito imobiliário, esta elevação do valor de financiamentos tem relação com a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida, que contribuiu para que mais pessoas pudessem ter acesso à moradia.

Palavras-chaves: Crédito Imobiliário; Habitação; Horizontina.

ABSTRACT

The present work has as its objective to analyze the influence of real-estate credit on the dynamics of the housing market in Horizontina, in a period between 2008 and 2012. For that, some information was gathered at Caixa Economica Federal (a Brazilian state owned bank) and the City Hall. This is about a study on the impact of real estate credit in the dynamics of the town's housing market. Thereby, the main idea is to analyze the total volume of real-estate credit given during this period and how it can contribute to the local economy. In this context, it is possible to justify the interest to understand the consumer's behavior on the decision to buy the real-estate, taking into account their preferences and their budget limit. Analyzing Horizontina's housing market, the results which were found in town demonstrate that from 2008 and 2012, it was possible to register an increase in real-estate credit taking, and the rise in value of mortgages has a relation with Programa Minha Casa, Minha Vida (a Brazilian federal housing credit), which contributes in a way for people to have access to housing.

Key words: Real-estate Credit; Housing; Horizontina.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Financiamentos imobiliários – dados históricos do SBPE.....	35
Figura 2: Distribuição percentual dos componentes do déficit habitacional segundo regiões geográficas – Brasil - 2008.....	46
Figura 3: Déficit habitacional por faixas de renda média mensal familiar em salários mínimos – Brasil – 2008.....	47
Figura 4: População rural no município de Horizontina de 1970 a 2010.....	61
Figura 5: População urbana de Horizontina de 1970 a 2010.....	62
Figura 6: PIB – Valor adicionado em mil R\$.....	63
Figura 7: Domicílios particulares permanentes.....	6
Figura 8: Condição de ocupação dos domicílios em Horizontina.....	65
Figura 9: Valor liberado de crédito imobiliário em Horizontina	69
Figura 10: Número de contratos de crédito imobiliário em Horizontina.....	70
Figura 11: Valor médio dos contratos de crédito imobiliário de Horizontina.....	71
Figura 12: Quantidade de alvarás de construção em Horizontina.....	71

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Financiamentos imobiliários concedidos	38
Tabela 2: Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos – Direcionamento de Recursos	39
Tabela 3: Definição das classes econômicas.....	51
Tabela 4: Percentual de população urbana e rural de Horizontina de 1970 a 2010	

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABECIP: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança

ABRAMAT: Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção

BACEN: Banco Central do Brasil

BNH: Banco Nacional da Habitação

CAIXA: Caixa Econômica Federal

COREDE: Conselho Regional de Desenvolvimento

CBIC: Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil

FEE: Fundação de Economia e Estatística

FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FGV: Fundação Getúlio Vargas

IAPS: Institutos de Aposentadoria e Pensões

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

PAC: Programa de Aceleração do Crescimento

PMCMV: Programa Minha Casa, Minha Vida

PNAD: pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios

PIB: Produto Interno Bruto

SBPE: Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SEBRAE: Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SFH: Sistema de Financiamento Habitacional

SFI: Sistema de Financiamento Imobiliário

SINDUSCON: Sindicato da Indústria da Construção Civil

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	14
2 METODOLOGIA.....	18
3 O CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL	21
3.1 Registros históricos da política habitacional no Brasil.....	21
3.2 O Sistema Financeiro Nacional.....	25
3.2.1 O Banco Central e suas funções.....	25
3.2.2 Bancos comerciais	27
3.2.3 Caixa Econômica Federal e o fundo de garantia por tempo de serviço (FGTS).....	29
3.3 Descrição do funcionamento do crédito imobiliário atual	32
3.4 As diferenças entre empréstimos e financiamentos	35
4 O CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	41
4.1 Desenvolvimento econômico e habitação	41
4.2 A importância da habitação no contexto familiar	44
4.3 O efeito do crédito imobiliário sobre a dinâmica econômica.....	49
4.4 As modalidades de financiamento habitacional para os diferentes segmentos de renda 51	
4.5 Os setores da economia que se beneficiam com o crédito imobiliário	52
5 A TEORIA DO CONSUMIDOR FRENTE À ESCOLHA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO	54
5.1 A teoria do consumidor no mercado habitacional.....	54
5.2 A escolha do consumidor	57
5.3 As preferências do consumidor	58
5.4 O mercado habitacional no município de Horizontina	60
6 RESULTADOS E DISCUSSÕES	66
7 CONCLUSÕES	74

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS

ANEXO A – Total de crédito imobiliário – Caixa Econômica Federal

ANEXO B – Quantidade de alvarás de construção – Prefeitura Municipal de Horizontina

1 INTRODUÇÃO

Ao longo dos últimos anos, o crédito imobiliário no Brasil está contribuindo para a geração de emprego e renda da população e com isso sendo uma importante ferramenta para a promoção do desenvolvimento econômico. Estabelecer um mercado ativo e fomentar a ampliação do crédito imobiliário é um dos objetivos do governo brasileiro, que está desenvolvendo programas governamentais de fomento à aquisição da casa própria. Estes incentivos estão auxiliando o avanço do desenvolvimento, aumentando a demanda por imóveis pelas classes sociais de menor renda e gerando efeitos multiplicadores no crescimento econômico do país.

Com a procura pela satisfação plena de suas necessidades, os indivíduos têm objetivos próprios, os quais estão inseridos a busca por melhores condições de vida e a oportunidade de adquirir a casa própria. A realização do sonho da moradia se torna mais difícil muitas vezes pela falta de recursos financeiros, considerando a dificuldade que a maioria da população tem com o nível de renda e de poupar para este fim, sendo assim, uma alternativa para estas pessoas é o financiamento habitacional.

Segundo Medeiros (2007), os financiamentos habitacionais são fundamentais no acesso à habitação, seja para aquisição de uma nova moradia ou para a reforma de uma casa que não possui condições adequadas. Porém, a existência desse tipo de financiamento não garante a solução do problema habitacional, onde nem sempre a população de baixa renda se enquadra na concessão desse crédito, sendo assim, necessária a adoção de políticas habitacionais.

Neste sentido as políticas habitacionais adotadas pelo Brasil ao longo dos últimos anos tem o intuito de diminuir o problema habitacional, porém diversos fatores ainda dificultam que este tipo de financiamento atinja as pessoas menos favorecidas.

O governo brasileiro está com a atenção voltada para as classes menos favorecidas da sociedade em busca de uma fase de crescimento e condições de financiamento de longo prazo. Com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), estão incluídas medidas de infraestrutura, onde está inserida a questão da habitação, com o programa “Minha casa, minha vida”, com taxas de juros menores e subsídios do Estado, onde milhares de pessoas estão financiando a construção de sua casa própria (BRASIL, 2004).

Conforme Silva (2011) se faz necessário o financiamento da demanda para que esta tenha condições de pagar o imóvel, assim, a demanda da produção imobiliária encontra-se nas diversas faixas de renda da população que procura um imóvel.

Com o aumento da demanda pelo crédito, queda dos juros e maiores prazos de financiamento a demanda por imóveis cresce. Neste momento, é necessário ressaltar que a compra de uma casa difere substancialmente dos bens de conveniência e, portanto, exige etapas no processo de tomada de decisão de compra por parte do consumidor (CARVALHO, 2007a).

Nesse contexto, é relevante conhecer o comportamento de compra dos consumidores, considerando às suas preferências entre as opções de crédito e financiamentos, prazos de pagamento e juros, capazes de estimular a demanda por bens de consumo duráveis, como por exemplo, a casa própria.

Para Queiroz (2007), o comportamento individual do consumidor é o objeto de estudo da teoria do consumidor e explica como os indivíduos se orientam no processo de decisão. De outra forma, os fatores do mercado permitem considerar que o processo de tomada de decisão do consumidor é afetado por diversas variáveis distintas, dentre elas estão a cultura, classe social, família e influências pessoais, que justificam e orientam para determinadas escolhas de consumo.

As políticas adotadas para incentivar o crédito imobiliário no cenário brasileiro provocam reflexos na economia do Brasil e no município de Horizontina. Essas políticas mobilizam setores da construção civil, geram emprego, renda e proporcionam maior qualidade de vida para pessoas que não tinham uma casa própria.

A partir deste contexto, que este estudo tem relevância, pois estamos vivenciando nos últimos anos maiores incentivos ao crédito imobiliário, com isso, este trabalho pretende verificar a influência de políticas habitacionais na dinâmica do mercado habitacional no município de Horizontina.

Neste sentido, tem-se como problema de pesquisa: Quais as características do crédito imobiliário do mercado habitacional no município de Horizontina no período de 2008 a 2012?

Para analisar o volume de crédito imobiliário liberado neste período, foi realizada uma pesquisa bibliográfica, sendo que a coleta dos dados é de ordem

secundária. Onde objetiva-se, analisar o volume total de concessão de crédito imobiliário e o número de contratos liberados.

Para concretização e abrangência desse estudo foram estabelecidos os objetivos gerais e específicos. O objetivo geral pretende analisar a influência do crédito imobiliário na dinâmica do mercado habitacional no município de Horizontina. Para analisar com maior profundidade esse objetivo foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

- a) Apresentar as diferenças entre o financiamento imobiliário e do crédito comum, considerando as formas de pagamento, taxas de juros, prazos e garantias, frente à teoria do consumidor.
- b) Descrever por meio de consultas bibliográficas o mercado de crédito imobiliário no Brasil;
- c) Caracterizar o mercado de crédito imobiliário no município de Horizontina no período entre 2008 a 2012.

Referente à escolha do município de Horizontina, deve-se em razão do número expressivo de construções e aquisições por meio de financiamentos habitacionais existente neste município. Este estudo também foi motivado por estar no dia-a-dia do contexto do pesquisador, uma vez que trabalho no sistema financeiro.

Pode-se observar que o município de Horizontina destaca-se entre os municípios que pertencem ao COREDE (Conselho Regional de Desenvolvimento), como um dos municípios com maior taxa de urbanização. A partir da década de 1960, que Horizontina tem acompanhado as tendências brasileira e gaúcha, com o crescimento do número de habitantes urbanos, provocado primeiramente devido ao êxodo rural e depois ligado à industrialização (FEE, 2012).

O desenvolvimento de Horizontina está ligado à industrialização, sendo este um fator muito importante, gerador de emprego, renda e responsável pela urbanização deste município. Em suma, muitas pessoas são motivadas a ter seu próprio imóvel, considerando o preço do aluguel dos imóveis e o valor da parcela paga para o financiamento imobiliário, sendo este um grande motivador para os indivíduos financiar sua casa própria.

Dessa forma, para atingir os objetivos propostos, esta monografia está dividida em quatro capítulos. Além desta introdução, na qual estão apresentados o

problema de pesquisa, a justificativa e os objetivos, a mesma está composta por mais três capítulos.

Logo após a introdução, apresenta-se uma exposição acerca da metodologia utilizada neste estudo, onde há uma descrição de como esta pesquisa se realizou e como os dados foram obtidos e analisados.

O primeiro capítulo refere-se a uma base conceitual, e aborda os registros históricos da política habitacional brasileira e o sistema financeiro nacional. Além disso, este capítulo apresenta o funcionamento do crédito imobiliário atualmente e caracteriza as diferenças entre empréstimos e financiamentos.

O segundo capítulo faz uma exposição acerca do desenvolvimento econômico e habitação, relacionando com a importância da habitação no contexto familiar. Este capítulo também apresenta as modalidades de financiamento para os diferentes segmentos de renda e os setores que se beneficiam com o crédito imobiliário.

O terceiro capítulo relaciona a teoria do consumidor com o mercado habitacional, onde as escolhas e preferências do consumidor são analisadas no momento de optar por um financiamento imobiliário. Neste capítulo também são apresentados os resultados e discussões desta pesquisa, referentes ao crédito imobiliário no município de Horizontina.

E por fim, apresentam-se as conclusões obtidas sobre a análise proposta e as sugestões para trabalhos futuros.

Diante de tais colocações, este estudo pretende contribuir, para a sociedade acadêmica e sociedade em geral, trazendo discussões sobre o crédito imobiliário não apenas como um diluidor do problema habitacional, mas como um modo de promover que muitas pessoas possam ter uma moradia digna, podendo ser um auxílio para tomada de decisão de políticas públicas para o sistema habitacional.

2 METODOLOGIA

Para atingir os objetivos propostos, a metodologia descreve os métodos utilizados para orientar a limitação da pesquisa. É a partir dos dados fornecidos que aparecerão as evidências e demonstrações, além dos resultados efetivamente alcançados.

O conceito de pesquisa pode ser definido como:

[...] o procedimento racional e sistemático que tem como objetivo proporcionar respostas aos problemas que são propostos. A pesquisa é desenvolvida mediante o concurso dos conhecimentos disponíveis e a utilização cuidadosa de métodos, técnicas e outros procedimentos científicos. Na realidade, a pesquisa desenvolve-se ao longo de um processo que envolve inúmeras fases, desde a adequada formulação do problema até a satisfatória apresentação dos resultados (GIL, 2002, p. 17).

Esta pesquisa, na sua parte teórica tem por objetivo dar base para à avaliação dos dados alcançados, sendo estas informações baseadas na teoria econômica e necessárias para acrescentar firmeza na obtenção de resultados.

Para que esta metodologia alcance os objetivos propostos nesta pesquisa, foram estabelecidas etapas para a concretização deste trabalho:

- Para o cumprimento do primeiro objetivo específico foi realizada a pesquisa bibliográfica, a partir de material já elaborado, constituído principalmente por livros e artigos científicos;
- Para o cumprimento do segundo objetivo específico, foi realizada a pesquisa em dados secundários, coletados em banco de dados de institutos de pesquisa como o IBGE, FEE, BACEN e FGV.
- Para o cumprimento do terceiro objetivo específico, foram obtidas informações pela instituição financeira e Prefeitura de Horizontina que disponibilizou o acesso documental.

Para realização deste estudo foram obtidas informações com a Caixa Econômica Federal de Horizontina, Banco Central, organismos públicos e institutos de pesquisa como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Fundação de Economia e Estatística (FEE) e Fundação Getúlio Vargas (FGV), além da pesquisa bibliográfica feita em livros e artigos científicos, onde pode-se classificar esta pesquisa como bibliográfica e documental.

A pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente por livros e artigos científicos. Gil (2002) argumenta que a principal vantagem da pesquisa bibliográfica está no fato de permitir ao investigador a cobertura de fenômenos mais ampla, do que aquela que poderia pesquisar diretamente. Para o mesmo autor, a pesquisa documental utiliza materiais que ainda não receberam um tratamento analítico, ou que ainda podem ser elaborados de acordo com o objeto de pesquisa.

A fim de analisar os dados sobre o crédito imobiliário no município de Horizontina, a pesquisa documental possibilita a obtenção das informações da análise estatística do município. Realizada a pesquisa bibliográfica, inicia-se à coleta dos dados, de ordem secundária. Neste caso, recorreu-se à Agência da Caixa Econômica Federal e a Prefeitura Municipal para a obtenção dos dados referentes ao crédito imobiliário.

Referentes aos dados da Caixa de Horizontina foram disponibilizados valores sobre o total de crédito liberado a cada ano e o número de novos contratos de financiamentos imobiliários, porém a Agência da Caixa somente possui dados a partir do ano de 2008.

Os dados obtidos junto à Caixa não são separados por tipo de financiamento concedido, ou seja, não há distinção nos relatórios fornecidos o quanto foi disponibilizado de recursos para o Programa Minha Casa, Minha Vida, e o quanto foi concedido para outros financiamentos imobiliários, por isso este estudo vai analisar o volume total de crédito liberado de 2008 a 2012.

No que se refere à coleta de dados, esta pesquisa vai considerar apenas os dados fornecidos pela Caixa Econômica Federal, por ser o agente financeiro gestor do programa “Minha casa, minha vida”. Esta pode ser considerada uma limitação da pesquisa, considerando que o financiamento imobiliário está presente em diversas instituições financeiras, porém a CAIXA é a instituição com maior representatividade no mercado desse tipo de crédito.

Na Prefeitura Municipal de Horizontina buscou-se os dados referentes aos Alvarás de Construção, concedidos entre o período de 2002 até outubro de 2012. O Alvará dá a autorização para que a obra seja iniciada, após o projeto ter sido aprovado.

Cabe ressaltar que a primeira análise proposta nesta pesquisa, era de analisar o crédito imobiliário de Horizontina num período de dez anos (2002 a 2011),

mas no decorrer do estudo observou-se a falta de dados junto a Caixa Econômica Federal, sendo assim o período de tempo da análise teve que ser alterada em função da obtenção dos dados. Cabe ressaltar que a principal fonte de pesquisa que é a Caixa Econômica Federal do Município de Horizontina não possui nos seus arquivos internos dados anteriores a 2008.

Outro método utilizado nesta pesquisa foi o estudo de caso. De acordo com Vergara (2004), o estudo de caso é um método utilizado para auxiliar na eficiência e confiabilidade da pesquisa, proporcionando um caráter de detalhamento e profundidade ao estudo.

Nesta pesquisa foi realizado um estudo de caso do município de Horizontina, onde os dados coletados são da Agência da Caixa Econômica Federal desta cidade e da Prefeitura Municipal.

Esta pesquisa quanto ao seu fim será classificada como explicativa, conforme Vergara (2004), ela tem a preocupação de identificar os fatores que determinam ou que contribuem para a ocorrência de fenômenos. Este tipo de pesquisa aprofunda o conhecimento e explica a razão das coisas, podendo afirmar que o conhecimento científico está baseado nos resultados obtidos pelos estudos explicativos.

Do ponto de vista da forma de abordagem esta pesquisa também pode ser considerada como qualitativa. Conforme Silva e Menezes (2005), a pesquisa qualitativa possui uma relação dinâmica com o mundo e o sujeito. A interpretação dos fenômenos e de seus significados são atribuições do processo qualitativo, onde o processo e o significado são os focos principais da abordagem.

Os dados coletados serão tratados de forma qualitativa, e de acordo com os objetivos estabelecidos serão avaliadas as características atuais da sociedade, identificar como a economia vem se transformando e quais fatores contribuem para os indivíduos optarem por um financiamento habitacional.

3 O CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Este capítulo vai expor o histórico da política habitacional no Brasil, o sistema financeiro nacional, descrição do funcionamento do crédito imobiliário atual e as diferenças entre empréstimos e financiamentos.

3.1 Registros históricos da política habitacional no Brasil

No Brasil o processo de urbanização teve início por volta de 1889, na passagem do Império para República, no momento em que a mão-de-obra escrava foi substituída pelo trabalho livre. A industrialização-urbanização aconteceu principalmente devido a mudança do modelo agrário-exportador para o modelo urbano-industrial de desenvolvimento (BOTEGA, 2008).

O mesmo autor acrescenta que o modelo urbano-industrial se destaca como formato dominante, porém as estruturas do modelo agrário-exportador não são alteradas, mantendo a sua base em uma estrutura agrária baseada no latifúndio e na concentração de renda, fator determinante para provocação do êxodo rural e da geração da urbanização brasileira.

Para Silva (2009), a partir da década de 1930 o Estado declarou sua preocupação com o problema habitacional, quando começou a mobilizar recursos institucionais e financeiros, entretanto identificaram problemas atrelados a questões políticas e burocráticas, como sendo as fontes da ineficácia ou fracasso das políticas habitacionais.

Como resultado do processo de urbanização as classes mais pobres procuraram suprir a crise da habitação, e a partir disso a ocupação de terrenos vazios, principalmente em subúrbios e nas encostas dos morros tornou-se prática constante, iniciando a divisão do espaço urbano entre centro e periferia (NASCIMENTO e BRAGA, 2009).

De acordo com Nascimento e Braga (2009), em virtude da urbanização brasileira, a maioria da população construía sua casa de maneira informal, sem o auxílio governamental, técnico, financeiro e urbano, como consequência as moradias eram construídas em etapas, com muita precariedade, em geral distantes de áreas urbanizadas e com pouco ou nenhum serviço de infraestrutura básica.

Nas décadas de 1950 e 1960, o êxodo rural e a forte política de industrialização adotada pelo governo de Juscelino Kubitschek aumentaram o crescimento da população urbana, e com isso a crise da habitação no Brasil. Os problemas vindos da urbanização, a inflação que já estava presente e a má distribuição de renda, afetavam mais as classes populares e principalmente as pessoas que haviam deixado o campo em busca de uma vida melhor na cidade (BOTEGA, 2008).

Para Costa (2004), as décadas entre 1940 e 1960, as políticas adotadas para a aquisição da casa própria consistiam na oferta de crédito imobiliário pela Caixa Econômica e pelos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPS) ou por bancos incorporadores imobiliários.

Com quase 40% da população excluída do crédito e do Sistema Financeiro, o déficit habitacional era de 7 milhões de moradias e os recursos públicos não eram suficientes para atender parte da dívida social do país com os cidadãos (MARQUES, 2005).

Em 21 de agosto de 1964, foi editada a Lei 4.380 criando o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o estabelecimento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com o objetivo de reduzir o déficit habitacional do Brasil e viabilizar a aquisição de imóveis com financiamentos de longo prazo, principalmente para a população com menor renda, demonstra Marques (2005).

O Banco Nacional de Habitação era o responsável pelo gerenciamento dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), pela normatização e fiscalização da aplicação dos recursos da poupança e definição das condições de financiamento das moradias. De acordo com Santos (1999), o Banco Nacional da Habitação (BNH) devia garantir a liquidez do sistema (índices de inadimplência e problemas de captação de poupança).

Costa (2004) argumenta que o sistema do SFH trouxe resultados expressivos durante os períodos de estabilidade, como estímulo à poupança, maior absorção de mão-de-obra e desenvolvimento da indústria de construção civil, contudo, passa a mostrar sinais de instabilidade por volta da década de oitenta, com a alta da inflação e pelo desequilíbrio de critérios de reajuste das prestações, sendo responsável por apenas 14,7% dos financiamentos entre 1987 e 2000, de novos domicílios particulares, ante ao percentual de 33,8% para o período entre 1967 a 1986.

Os recursos do FGTS e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) são as duas fontes tradicionais de recursos do SFH, onde a condição para concessão de financiamento pelo SFH é exclusiva para construção e aquisição de imóveis residenciais novos ou usados. Dessa forma, qualquer instituição financeira pode conceder financiamentos habitacionais dos recursos captados pelo FGTS e SBPE (QUEIROGA, 2006).

Em novembro de 1986, o BNH é extinto e outros órgãos governamentais tornam-se responsáveis pelas atribuições do mesmo, a partir de então os bancos comerciais passam a atuar no crédito imobiliário, não ocorrendo muitas modificações no direcionamento do crédito (COSTA, 2004).

O início da década de 90 no Brasil foi marcada por uma crise no sistema habitacional, a grande retração na produção de novas moradias para várias classes da população, ocorreu devido à suspensão de financiamentos públicos e a desintermediação financeira do setor para compra de imóveis residenciais (SOUZA, 2006). A economia neste período passa por grandes transformações, uma delas é a instabilidade da economia, provocada pelas altas taxas de inflação.

Em julho de 1994, entrou em vigor o Plano Real, criado para estabilizar os preços e controlar a inflação. Segundo Souza (2006), a “engenharia” do Plano era o ajuste fiscal para equilibrar as contas públicas e realinhar preços e salários. Num primeiro momento os preços se estabilizaram e alguns chegaram até a cair, mas a inflação ainda não estava controlada.

Conforme Pinheiro (2007), após alguns ajustes, o Plano Real conseguiu seu objetivo básico, contendo a inflação e estabilizando a moeda, mas para sua sobrevivência era necessária à realização de reformas políticas, fiscais e tributárias que foram deixadas para segundo plano.

Para Souza (2006), com a estabilização monetária, o Brasil diminui seu grau de incerteza, operações de crédito mais longo e financiamentos imobiliários voltaram a ter respaldo. Com o controle da inflação, retorna o financiamento público através da Caixa Econômica Federal, bem como pelos bancos privados.

Em novembro de 1997, é instituído o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e o instituto de alienação fiduciária de imóveis, com o objetivo de garantir mais recursos para o financiamento imobiliário e a redução dos riscos de crédito para as instituições financeiras. Com a criação do (SFI) o governo normatizou e estabeleceu

bases flexíveis para os contratos imobiliários, visando desta forma, tornar viáveis os recursos destinados ao crédito imobiliário (BACEN, 2010).

Com as dificuldades apresentadas pelo (SFH), para o atendimento da demanda de crédito habitacional, o novo modelo pretendia exigir à existência de garantias efetivas de retorno dos recursos aplicados, autonomia de contratação das operações e um mercado imobiliário capaz de captar recursos de longo prazo (QUEIROGA, 2006).

As operações de financiamento imobiliário no SFI são livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no sistema - as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo e as companhias hipotecárias (ABECIP, p. 3, 2012a).

Outro estímulo que o SFI representou a efetiva modernização do mercado de crédito imobiliário foi à instituição da alienação fiduciária do bem imóvel, garantindo a recuperação do crédito. Desta maneira, a instituição financiadora do imóvel passou a ter maiores garantias de recebimento do saldo devedor, ficando com a posse indireta do imóvel até a liquidação do financiamento.

Pelo contrato de alienação fiduciária, o proprietário de um imóvel efetuará, em garantia do respectivo financiamento para aquisição desse imóvel, a alienação em caráter fiduciário do imóvel à entidade financiadora, transferindo a esta a propriedade fiduciária e a posse indireta. Até a liquidação do financiamento, o devedor será possuidor direto do imóvel. Em tais condições, oferecendo garantias firmes aos investidores e aos financiadores e liberdade de negociação entre as partes interessadas, o SFI representa a efetiva modernização do mercado imobiliário no País (ABECIP, p. 3, 2012a).

Costa (2004) salienta que, além de eliminar as restrições quanto a prazos, taxas de juros e limites de financiamento, o SFI inovou o crédito imobiliário no que se refere aos termos de garantia. Nos contratos antigos era exigida a hipoteca dos imóveis, com o SFI surge à alienação fiduciária do imóvel, estabelecendo direitos creditórios e de caução de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

Para os formuladores de políticas econômicas, o sistema financeiro e o mercado de crédito sempre foi alvo de preocupação, sendo transmissor e alavancador do crescimento econômico. Conforme Costa (2004), após o Plano Real ocorreu uma expansão do crédito que se concentrou principalmente para

empréstimos a pessoas físicas. Os empréstimos às empresas e ao crédito imobiliário não acompanharam os demais empréstimos

Os recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) provêm da contribuição compulsória de empresários e trabalhadores, o FGTS, e da caderneta de poupança que forma o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), responsável pelo financiamento de imóveis para a população com renda inferior. Para Souza (2006), o acesso ao mercado habitacional, principalmente das classes populares, necessitou de medidas para facilitar a compra da casa própria e a necessidade da intervenção do governo (adoção de subsídios), para poder alavancar e diminuir o déficit habitacional.

3.2O Sistema Financeiro Nacional

Os próximos três subtítulos tratarão a respeito do Sistema Financeiro Nacional, começando pelo Banco Central, Bancos Comerciais e Caixa Econômica Federal e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), onde se apresentará a definição de cada um.

3.2.1 O Banco Central e suas funções

Conforme BACEN (2012), o Banco Central do Brasil foi criado pela Lei 4.595, de 31 de dezembro de 1964. É o principal órgão executor do Conselho Monetário Nacional e responsável por garantir o poder de compra da moeda nacional, tendo por objetivos:

- Zelar pela adequada liquidez da economia;
- Manter as reservas internacionais em nível adequado;
- Estimular a formação de poupança;
- Zelar pela estabilidade e promover o permanente aperfeiçoamento do sistema financeiro.

O Banco Central possui algumas funções típicas entre elas: emissor de papel-moeda e controlador da liquidez da economia, banqueiro dos bancos, regulador do sistema financeiro e depositário de reservas internacionais do país (CARVALHO *et al*, 2007).

Conforme destaca Fortuna (2010), na função de emissor de papel-moeda e controlador da liquidez, o BACEN detém o monopólio e pode controlar a quantidade de papel-moeda em circulação, ou seja, a base monetária. Ele também pode inibir a criação de moeda pelos bancos comerciais, assim, pode controlar a liquidez da economia.

Como banqueiro dos bancos, o BACEN é responsável pela compensação de cheques, transporte de cédulas aos bancos, bem como mantém parte da reserva dos bancos. A função de prestador de última instância é em decorrência da posição de banqueiro dos bancos e que, deve zelar pela saúde do sistema financeiro (ASSAF NETO, 2008).

Na posição de regulador do sistema monetário e financeiro, o Banco Central regula as operações dos bancos comerciais e de instituições financeiras. De acordo com Chianamea (2010), sua função é supervisionar os negócios bancários para proteger os clientes e garantir a solvência de cada banco, impedindo possíveis crises sistêmicas.

A regulação e supervisão que os bancos comerciais estão sujeitos ao Banco Central é para preservar a integridade, acompanhar e limitar os riscos corridos pelo sistema bancário, ou seja, evitar que os bancos joguem em demasia com os recursos, colocando em risco sua solvência (CHIANAMEA, 2010).

Na função de depositário de reservas internacionais, o BACEN pode deter grande parte das reservas internacionais do país. Ele deve reter moeda estrangeira para atender a demanda e evitar possíveis situações de escassez de divisas, que elevam a taxa de câmbio (CARVALHO *et al*, 2007).

O Estado intervém no sistema financeiro e na economia através do BACEN. Segundo Assaf Neto (2008), se a inflação sobe, o Banco Central vende mais papéis, aumentando a taxa de juros para recolher dinheiro do mercado e controlar a demanda, reduzindo o ritmo de alta de preços.

Fortuna (2010) destaca que o Banco Central é a entidade criada para atuar como órgão executivo central do sistema financeiro, é de sua responsabilidade cumprir e fazer cumprir as normas que regulam o funcionamento do sistema financeiro.

A atuação de um Banco Central varia de país para país, conforme as condições históricas. Para Mellagi Filho e Ishikawa (2000), o poder de intervenção do Banco Central na economia, passou a ter mais respaldo a partir da experiência

da grande crise financeira em 1929. No Brasil em razão de um mercado relativamente menor, o papel do Banco Central esteve atrelado à administração pública centralizadora. A questão é determinar o grau de independência em relação às políticas de crescimento econômico do país e os problemas de financiamento do governo em suas diversas esferas.

3.2.2 Bancos comerciais

O banco comercial é uma instituição que cria depósitos à vista. Os bancos comerciais tem um papel duplo na economia: por um lado é o principal intermediário financeiro que encontramos em qualquer economia; por outro, as obrigações que emite como depósitos à vista, servem de meio de pagamento alternativo à moeda legal emitida pelo Estado (CARVALHO *et al.*, 2007).

O que caracteriza um banco comercial (ou a carteira comercial de um banco múltiplo) é a sua captação de recursos por meio de depósitos à vista e depósitos a prazo. Segundo destaca Mellagi Filho e Ishikawa (2000), os depósitos a vista são as contas correntes com a livre movimentação, já os depósitos a prazo são as aplicações financeiras dos clientes do banco.

A captação de recursos via poupança, Certificado de Depósito Bancário (CDB), cobrança de títulos, arrecadação de tributos e tarifas, permite aos bancos que esses recursos sejam repassados para empresas e público em geral na forma de empréstimos que vão girar a atividade produtiva (FORTUNA, 2010).

Segundo Carvalho (2007), a intermediação financeira é explicada pela simplicidade de produtos que oferece ao público, potencializando sua captação de recursos junto aos poupadores, e a multiplicação da oferta de crédito para a economia.

De acordo com BACEN (2012), o objetivo dos Bancos Comerciais é proporcionar o suprimento oportuno e adequado dos recursos necessários para financiar, a curto e médio prazo, o comércio, a indústria, as empresas e as pessoas físicas.

Fortuna (2010) resume que dentro das instituições financeiras, os bancos comerciais, por suas múltiplas funções, são a base do sistema monetário, e devido aos serviços prestados, são a mais conhecida das instituições financeiras.

O banco comercial é criador de depósito à vista e, é capaz de criar um substituto perfeito para o meio circulante, ele se comporta mais como criador de crédito do que como intermediário de poupança. Porém, para Carvalho *et al.* (2007), esta capacidade está limitada pelas reservas que dispõe, não da poupança do público, mas pelo seu próprio interesse e pelas reservas de moeda legal, criadas pela autoridade monetária.

O mesmo autor argumenta que a transmissão da política monetária ocorre através do sistema bancário:

Porque os bancos podem criar moeda, sob a forma de depósitos à vista, torna-se impossível, em uma economia moderna, formular ou discutir política monetária sem examinar o comportamento do setor bancário. Política monetária se faz exatamente através do sistema bancário. Bancos centrais atuam através da criação (ou destruição) de reservas bancárias, contando com a operação subsequente do multiplicador para transmitir ao público em geral os sinais gerados pela autoridade monetária. O sucesso de uma política monetária depende, crucialmente, do grau em que bancos aceitam e transmitem aqueles sinais (CARVALHO *et al.*, 2007, p. 237-238).

Ainda conforme este autor, a partir de políticas como essa, a autoridade monetária busca restringir a economia para combater pressões inflacionárias. Com isso ocorre a contração das reservas disponíveis dos bancos, elevando o custo e a taxa de juros das reservas para os bancos. As instituições bancárias podem reduzir sua eficácia com a redução de suas reservas e contrabalançar com a redução da oferta de moeda e a conseqüente elevação dos juros.

A regulação e supervisão que os bancos comerciais estão sujeitos ao Banco Central é para preservar a integridade, acompanhar e limitar os riscos corridos pelo sistema bancário, ou seja, evitar que os bancos joguem em demasia com os recursos, colocando em risco sua solvência (ASSAF NETO, 2008).

Para os bancos, conceder um empréstimo é o ato de disponibilizar um valor mediante a promessa de pagamento no futuro. Conforme destaca Moraes (2008), o banco pressupõe a confiança da solvência do devedor, ou seja, que ele terá de honrar com os seus compromissos nas datas de vencimento acordadas. Quando ocorre a incapacidade de pagamento por parte do devedor, o banco passa a incorrer no risco de crédito. Este risco está relacionado com fatores internos e externos à parte tomadora, o que pode prejudicar o pagamento total do crédito concedido.

Sendo assim, os principais riscos corridos por um banco comercial são o risco de crédito e o risco de liquidez. Para Carvalho (2007), o risco de crédito é a

probabilidade de calote por parte dos tomadores de crédito. O risco de liquidez é a perda esperada na venda de ativos sob pressão, portanto, frente a demandas dos depositantes por retiradas além da disponibilidade líquida dos bancos.

Conforme Micca (2003), a liquidez das operações de crédito pode ser definida como:

A liquidez das operações de crédito depende da capacidade de pagamento de seus tomadores por ocasião do vencimento dos contratos, ou seja, no momento da concessão do crédito resta sempre um importante grau de incerteza quanto à sua liquidação. Dessa forma o rendimento das operações de crédito costuma ser mais elevado que outros ativos dos balanços patrimoniais dos bancos, em particular dos títulos públicos. Quando a participação do crédito no ativo dos bancos aumenta, significa redução na preferência por liquidez e busca por rentabilidade. Esta tendência costuma ocorrer quando a economia vai bem, pois as expectativas quanto ao futuro ficam otimistas e a esperança de repagamentos dos contratos de empréstimos e financiamentos aumentam. Em momentos de dificuldades no âmbito econômico, a direção se inverte, os bancos buscam liquidez em detrimento da rentabilidade e procuram reduzir a participação das operações de crédito na composição de seus ativos (MICCA, 2003, p. 1).

A partir desse contexto, os bancos formam as suas taxas de juros, que são formadas a partir da oferta e demanda dos empréstimos. O juro pode ser definido como um prêmio pela renúncia de se consumir no presente, para consumir no futuro. De acordo com Micca (2003), os recursos utilizados pelos bancos para empréstimos, geralmente são provenientes das poupanças existentes e que são transferidas para as pessoas ou unidades econômicas através do sistema financeiro.

Dessa forma, uma transação de crédito ou empréstimo, os recursos são disponibilizados do doador para o tomador; o tomador com a posse dos recursos pagará os juros pelo prazo determinado conforme contratada a dívida.

3.2.3 Caixa Econômica Federal e o fundo de garantia por tempo de serviço (FGTS)

Em janeiro de 1861, Dom Pedro II assinou o Decreto nº 2.723, que fundou a Caixa Econômica da Corte. A partir de então, mudou seu nome para Caixa Econômica Federal e está presente nas principais transformações da história do

país, como mudanças de regimes políticos, processos de urbanização e industrialização (CAIXA, 2012a).

De acordo com Assaf Neto (2008), a Caixa Econômica Federal é uma instituição financeira pública que atua de forma autônoma e apresenta um objetivo social. É classificada como um órgão auxiliar do Governo Federal na execução de políticas de crédito.

Em 1986, a CAIXA incorporou o Banco Nacional de Habitação (BNH) e assumiu a condição de maior agente nacional de financiamento da casa própria e de importante financiadora do desenvolvimento urbano, especialmente do saneamento básico. No mesmo ano, com a extinção do BNH, tornou-se o principal agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), administradora do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e de outros fundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) (CAIXA, 2012a).

Segundo Assaf Neto (2008), a CEF constitui-se em sua base de função social como principal agente do SFH – Sistema financeiro da Habitação, atuando no financiamento da casa própria, principalmente para o segmento de baixa renda.

A Caixa Econômica Federal integra o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), juntamente com os bancos comerciais, sendo uma das mais antigas instituições do Sistema Financeiro Nacional. Podem operar no crédito direto ao consumidor, financiando bens de consumo e duráveis, emprestar sob garantia de penhor e caução de títulos, bem como operações de empréstimo sob penhor de bens pessoais e sob consignação (FORTUNA, 2010).

Segundo Costa (2011), a CAIXA é uma instituição de cunho social, concedendo empréstimos e financiamentos a programas e projetos nas áreas de assistência social, saúde, educação, trabalho, transportes urbanos e esportes.

Dentre os principais fundos e programas sociais administrados pela Caixa, está o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O (FGTS) foi instituído pelo Governo Federal, com o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, mediante a abertura de uma conta vinculada ao contrato de trabalho (CAIXA, 2010).

Segundo a Caixa Econômica Federal (2010), a cada mês, os empregadores depositam na conta vinculada do contrato de trabalho aberta na CAIXA para seus empregados o valor correspondente a 8% do salário de cada funcionário. O FGTS é

soma total desses depósitos mensais, pertencendo exclusivamente aos empregados, que em algumas situações podem fazer uso do valor disponível.

Conforme Queiroga (2006) os depósitos que integram o fundo de reservas, com contas individualizadas em nome de cada trabalhador, são disponibilizados em caso de aposentadoria ou morte do trabalhador, representando a garantia de indenização por tempo de serviço em casos de demissão involuntária. O sistema do FGTS favorece de forma direta condições para o financiamento de habitações, bem como, investimentos em infraestrutura urbana e saneamento básico.

O FGTS tem como objetivo, ainda:

- Formar um fundo de indenizações trabalhistas;
- Oferecer ao trabalhador a possibilidade de formar um patrimônio em troca da estabilidade no emprego;
- Proporcionar ao trabalhador aumento de sua renda real, pela possibilidade de acesso à casa própria;
- Formar fundo de recursos para o financiamento de programas de habitação popular, saneamento básico e infraestrutura urbana (CAIXA, 2010).

De acordo com Costa (2011), as definições que determinam as regras, limites, orçamento e metas na gestão do dinheiro do FGTS, são dadas pelas Resoluções do Conselho Curador. Este Conselho é composto por representantes dos trabalhadores, dos empregados e do Governo Federal.

Queiroga (2006) destaca que o público que o Conselho Curador do FGTS procura atingir são as pessoas com menor poder aquisitivo e que não teriam condições de garantir o endividamento para compra da moradia. Dessa maneira, as pessoas são motivadas a entrar no mercado comprador e induzidas através dos programas governamentais de incentivo à habitação a comprar seu imóvel.

A Caixa Econômica Federal é o agente operador do FGTS, é a entidade responsável pelas atividades operacionais ligadas ao Fundo de Garantia (CAIXA, 2010).

Conforme Medeiros (2007), a resolução 460/2004 do Conselho Curador do FGTS, determina que não podem ser concedidos financiamentos com recursos do FGTS para:

- Pessoas físicas que detenham outro financiamento nas condições do SFH;

- Que sejam proprietários, promitentes compradores ou titulares de direito de aquisição do imóvel residencial no atual local nem onde pretendam fixá-lo.

O FGTS disponibiliza seus recursos para o financiamento imobiliário com taxas de juros menores que os recursos do SBPE. Dessa maneira o FGTS financia empreendimentos de habitação para as camadas mais carentes da população por meio de uma maior restrição de valores máximos financiados e de renda máxima. Os recursos do SBPE têm menos restrições permitindo que a população da classe média e alta possa utilizá-los (QUEIROGA, 2006).

3.3 Descrição do funcionamento do crédito imobiliário atual

Após a criação do Plano Real, ocorreu um aumento do número de unidades residenciais, principalmente em regiões metropolitanas, e com isso, a concessão de crédito imobiliário também aumentou. De acordo com Souza (2006), com a estabilidade da economia, adquirir um imóvel ficou mais fácil através do financiamento, seja pela capacidade de orçamento doméstico, ou pela maior oferta de crédito das instituições financeiras, sendo assim, evidente a incompatibilidade de financiamentos de longo prazo, com a inflação elevada.

Entre os anos de 1995 e 1998, foram criados os programas habitacionais Pró - Moradia e Habitar- Brasil. Porém estas iniciativas não foram suficientes para que o mercado habitacional funcionasse com eficiência. Essa ineficiência foi ocasionada devido ao contexto macroeconômico marcado por altas taxas de juros e desconhecimento da demanda e da oferta habitacional (SANTOS,1999).

Em 2003, foi criado o Ministério das Cidades, órgão responsável pelas Políticas de Desenvolvimento Urbano e Setorial de Habitação. A Política Nacional de Habitação, atualmente vigente, tem como objetivo principal promover condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, em especial os de baixa renda, visando garantir que os recursos públicos sejam destinados a subsidiar esta população (BRASIL, 2004).

Em 2007, o governo federal lançou o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). O objetivo deste programa era a criação de uma linha de crédito

para viabilizar o acesso à casa própria para a população de baixa renda. A partir disso, em 2009, surge o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), com a contratação de um milhão de novas moradias, e com a pretensão de construir mais 2 milhões de casas e apartamentos até 2014 (BRASIL, 2012).

De acordo com a Caixa (2012b), o Programa MCMV está classificado em dois grupos de renda para financiamento do imóvel:

- Famílias com renda bruta de até R\$ 1600,00;
- Famílias com renda bruta de até R\$ 5000,00.

Conforme a renda das famílias são estabelecidas as condições, taxas de juros e subsídios oferecidos para construção e compra de novas unidades habitacionais em qualquer cidade do território nacional.

Silva (2011) salienta que o Programa MCMV, além de facilitar o acesso à moradia para famílias com menor poder aquisitivo, também constitui uma importante ferramenta do governo para diminuir o déficit habitacional e a crise econômica - financeira global que surgiu em 2008.

O mesmo autor enfatiza que o MCMV, surge como uma medida anticíclica diante da crise mundial, amenizando os impactos negativos provocados na atividade econômica, renda e emprego do Brasil. Esta política visa constituir um meio de melhorar a qualidade de vida da população e a manutenção da atividade econômica, viabilizar os investimentos na construção civil e gerar emprego e renda.

De acordo com a Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, o Programa Minha Casa, Minha Vida, tem como objetivo:

Art. 1º: O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas:

- I - o Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU; e
- II - o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR (BRASIL, 2011).

Os Programas (PNHU) e (PNHR), possuem critérios para complementar a capacidade de pagamento de acordo com o orçamento dos indivíduos, sendo que, para definição dos beneficiários do (MCMV), são estabelecidas faixas de renda e políticas estaduais e municipais para atender a demanda habitacional (BRASIL, 2011).

De acordo com Medeiros (2007), o Estado deve promover a viabilização dos fatores que fazem com que o mercado habitacional funcione de forma independente e atenda as necessidades da população, visando principalmente às parcelas que o mercado não atende.

Hoek-Smit e Diamond (2003 *apud* MEDEIROS, 2007) observam que os principais motivos de uma intervenção governamental no setor habitacional mediante subsídios são:

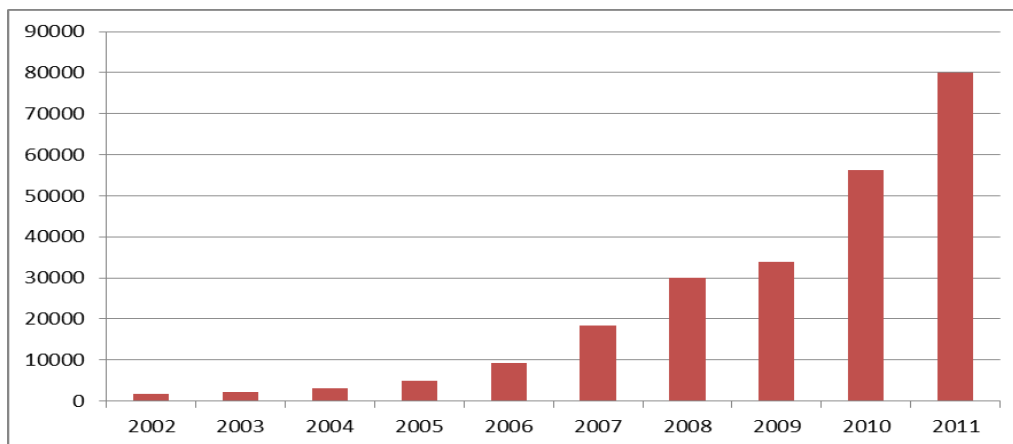
- Melhoria na saúde pública – incluindo o fornecimento de água e esgoto que deve fazer parte de uma habitação adequada, evitaria o surgimento de epidemias;
- Melhoria da igualdade e justiça social – melhorar a distribuição de renda e riquezas;
- Suplantar ineficiências do mercado e de regulamentação – diminuir problemas ligados ao acesso de financiamentos habitacionais;
- Estimular o crescimento econômico - o aquecimento do setor habitacional gera empregos não somente no setor da construção civil, mas também nas indústrias que fornecem materiais de construção. Desta maneira, criando um efeito multiplicador de empregos, que estimula a economia mais do que outras formas de gastos governamentais, fazendo com que esta seja uma solução bastante usada por governos após recessões e depressões, dando um impulso para a economia.

No momento em que muitas economias fortes estão passando por períodos de recessão e crise, o Brasil tenta manter a estabilidade financeira adquirida nos últimos anos. A criação de mecanismos para facilitar o acesso à moradia é fundamental, observando que a moradia é o ativo de maior importância e maior valor monetário para as classes mais baixas. Desta maneira, uma política adequada pode melhorar o padrão de vida e a redistribuição das riquezas, promovendo o desenvolvimento da nação.

A (Figura 1) mostra como o crédito imobiliário nacional cresceu entre 2002 a 2011. Demonstra o total de financiamentos imobiliários concedidos com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) no Brasil durante este

período. Nele estão incluídos os valores concedidos para construção, reforma e ampliação como também imóveis residenciais e comerciais.

Figura 1: Financiamentos imobiliários – dados históricos do SBPE.



Fonte: ABECIP (2012b).

Com os dados da (Figura 1), pode-se verificar como o crédito habitacional evoluiu nos últimos anos. Este avanço está relacionado aos incentivos e subsídios que o governo vem proporcionando, onde é possível destacar o programa “minha casa, minha vida”, que aumentou as contratações do mercado de crédito imobiliário.

Conforme os períodos históricos brasileiros apresentados ocorreram várias tentativas para eliminar o déficit habitacional. O Programa Minha Casa, Minha Vida, é um programa desenvolvido com o intuito de promover o acesso à moradia para famílias que possuem rendas inferiores e dessa maneira, importantes mudanças dinamizaram o mercado imobiliário e com efeitos positivos sobre as engrenagens econômicas do país.

3.4 As diferenças entre empréstimos e financiamentos

Segundo o Dicionário da Língua Portuguesa, a palavra crédito estabelece a confiança ou segurança na verdade de alguma coisa; o que é devido a alguém ou a confiança de que uma dívida será paga. A palavra financiamento é o ato de fornecer dinheiro, fundos e capitais ou a compra de alguma coisa (FERREIRA, 1999).

Conforme Queiroz (2007), o crédito representa a quantia em dinheiro a ser recebida no futuro mediante a cobrança de valor adicional, ou seja, os juros, dentro

de um espaço de tempo limitado. O risco que o recebimento não se concretize, faz elevar as taxas de remuneração do empréstimo, ocasionando a inadimplência e o risco de crédito.

De acordo com Moraes (2008), o risco de crédito pode ser calculado considerando:

- Probabilidade de inadimplência: a probabilidade de o devedor não cumprir as suas obrigações contratuais para honrar seus débitos;
- Taxa de recuperação: a probabilidade de que o valor nominal possa ser recuperado, uma vez o devedor estando inadimplente;
- Migração do crédito: sem evento de inadimplência, a probabilidade de a qualidade do devedor do recebível melhorar ou piorar é representada por uma mudança na probabilidade desse devedor tornar-se inadimplente.

Segundo Marx (1974), o sistema de crédito costuma-se desenvolver quando existe crescimento econômico, sendo que a oferta tende a aumentar nesta fase do ciclo econômico e tem reflexo contrário em momentos de crise, onde o crédito é retraído.

Muitos indivíduos desconhecem a diferença entre empréstimo e financiamento. Com o empréstimo o indivíduo pode fazer qualquer coisa com o dinheiro, já o financiamento está vinculado à compra de bens duráveis, como carro e casa (ARAÚJO, 2010).

Como tipos de empréstimos pode-se citar: o cheque especial, o cartão de crédito e o crédito pessoal. Esses créditos possuem características semelhantes como o fácil e rápido acesso, juros altos e não são necessárias garantias.

O financiamento requer a alienação do bem ou imóvel em questão. No caso do crédito imobiliário os recursos tomados tem o objetivo de adquirir imóveis novos ou usados, tendo como característica principal o financiamento em longo prazo, juros menores se comparados a outros tipos de crédito e alienação do bem.

Em decorrência do processo de declínio da inflação as instituições financeiras passaram por um período de adequação a estabilidade de preços e aos cenários internos e externos para a obtenção de resultados positivos. A reestruturação das instituições financeiras, a fim de regulá-las à estabilização econômica e a maior concorrência no mercado financeiro, implicou em fusões, privatizações, abertura

para o capital estrangeiro, com o objetivo de tornar sólido e confiável o sistema financeiro brasileiro (RODRIGUES, 2004).

A estabilidade da economia brasileira foi conquistada recentemente, porém esta economia ainda passa por uma fase de transição, onde as taxas de juros ainda são operadas com valores elevados. De acordo com Moraes (2008), as taxas de juros se transformaram num grande instrumento de política econômica do governo para controle da inflação.

Nos últimos anos tem ocorrido uma evolução nas operações de crédito do sistema financeiro favorecida pelo contexto macroeconômico. Os fatores que contribuíram para a expansão da oferta de crédito foram o dinamismo da atividade econômica, menores níveis inflacionários, redução das taxas de juros e ampliação de prazos. Desta forma empresas e famílias foram estimuladas a recorrer a recursos bancários, com isso expandindo a demanda (BACEN, 2010).

A maior oferta de empréstimos faz a demanda expandir-se, acelerando o crescimento da renda e emprego. Os financiamentos de longo prazo permitem maiores empreendimentos auxiliando no processo de crescimento econômico. Segundo Sant'anna (2009), o crescimento econômico possui forte relação com a ampliação do crédito.

No que consiste ao crédito imobiliário, a necessidade de um volumoso capital aliado ao tempo de financiamento pode ser uma questão relevante principalmente para a população de menor renda. Conforme Silva (2011) se faz necessário o financiamento da demanda para que tenha condições de pagar o imóvel, assim, a demanda da produção imobiliária encontra-se nas diversas faixas de renda da população que procura um imóvel.

De acordo com BACEN (2010), após a crise financeira de 2008/2009, as operações de crédito do sistema financeiro continuaram com a tendência de expansão. O crédito evoluiu de acordo com a demanda doméstica, impulsionada pelo mercado de trabalho e pelos indicadores de confiança dos agentes econômicos. O crédito cresceu principalmente nas carteiras com recursos direcionados, aumentando as operações do Banco Nacional de Desenvolvimento (BNDES) e pelo crédito habitacional.

Considerando que a taxa de juros da maioria dos financiamentos imobiliários é pós-fixada, e os custos estão limitados a Taxa Referencial (TR) e não podendo os juros efetivos ser maiores de 12% ao ano, os encargos do crédito habitacional são

inferiores aos juros praticados do crédito livre, como por exemplo, o financiamento de veículos. Segundo Martins *et al.* (2008, *apud* BACEN, 2010), o crescimento do crédito imobiliário é explicado pela redução da taxa SELIC, pelas exigibilidades efetivas e pela redução da inadimplência associada ao aperfeiçoamento da legislação, que institucionalizou a alienação fiduciária de imóveis.

Os dados da (Tabela 1), mostram uma evolução dos fluxos de financiamento do SBPE para aquisição e construção de moradias no período de 2002 a 2010.

SBPE – Financiamentos imobiliários concedidos (aquisição + construção)

Tabela 1: Financiamentos imobiliários concedidos

ANO	2002	2004	2006	2008	2009	2010
TOTAL R\$ MILHÕES	1.768,50	3.000,20	9.313,80	29.996,20	33.889,70	55.991,60
AQUISIÇÃO	1.174,70	1.607,90	4.856,50	13.811,50	20.163,20	31.785,40
NOVOS	495,7	822,7	1.095,60	3.813,63	5.525,20	8.843,40
USADOS	679	785,1	3.760,90	9.998,10	14.638	22.942,00
CONSTRUÇÃO	593,8	1.392,30	4.457,30	16.184,70	13.726,60	24.206,20
EMPRESAS	573,6	1327,1	4.181,20	15.270,90	12.413,10	22.273,10
PESSOAS FÍSICAS	20,2	65,2	276,10	913,80	1.313,50	1.933,10
TOTAL MIL UNIDADES	28,9	53,8	112,00	298,50	296,80	416,40
AQUISIÇÃO	18,6	28,9	68,40	137,40	164,00	219,60
NOVOS	7,1	15,1	12,70	32,80	41,80	58,10
USADOS	11,5	13,7	55,70	104,60	122,20	161,50
CONSTRUÇÃO	10,3	24,9	43,50	161,10	132,80	196,70
EMPRESAS	9,9	22,2	39,00	150,30	120,40	180,90
PESSOAS FÍSICAS	0,4	2,7	4,60	10,80	12,40	15,80

FONTES: BACEN (2010)

Este aumento foi de R\$ 1,8 bilhão (28,9 mil unidades) no ano de 2002 para R\$ 56 bilhões (416,4 mil unidades) em 2010. Em 2008 percebe-se uma retração na construção, aparentemente causada em virtude das incertezas da crise internacional, voltando a apresentar crescimento em 2010 (BACEN, 2010).

Devido à necessidade de atender ao aumento de financiamentos habitacionais, ocorreram mudanças bancárias e no mercado de capitais, onde a captação de recursos para os financiamentos habitacionais, ainda é o pilar que sustenta o crédito imobiliário (MORAES, 2008).

Para Souza (2006), as instituições bancárias possuem regras definidas pelo Banco Central, que relacionam os limites de aplicação em crédito habitacional e o saldo da poupança. O autor destaca que uma questão que influenciou a diminuição de crédito imobiliário nos anos 90, foi a redução dos recursos da caderneta de poupança.

Vale ressaltar que o crescimento dos financiamentos imobiliários nos últimos anos, deve-se em razão das principais fontes e aplicações do SBPE. Na (Tabela 2) é possível observar um aumento nas captações que passaram de R\$ 127,5 bilhões em 2002 para R\$ 377,9 bilhões em 2010. Em suma, o crescimento dos financiamentos habitacionais adveio da expansão das captações de recursos, principalmente da poupança (BACEN, 2010).

Tabela 2: Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos – Direcionamento de Recursos

Saldo em R\$ milhões

ANO	2002	2004	2006	2008	2009	2010
USOS	125.106	130.760	150.273	208.648	256.553	319.814
APLICAÇÕES IMOBILIÁRIAS	102.692	105.616	121.034	165.770	206.201	260.133
FINANCIMENTO HABITACIONAL	20.718	29.330	45.263	76.466	100.486	136.688
FIN. IMOB. A TAXAS DE MERCADO	12.088	13.118	16.319	22.128	30.989	43.194
FCVS: CRÉDITOS E DÍVIDA NOVADA	63.570	59.959	49.692	39.576	38.340	31.162
OUTROS CRÉDITOS (FUNDOS E TÍTULOS)	6.316	3.209	9.760	27.600	36.386	49.090
COMPULSÓRIOS NO BC	22.414	25.144	29.239	42.879	50.352	59.681
FONTES	127.519	149.041	176.288	250.461	299.857	377.859
RECURSOS DE POUPANÇA	112.423	126.871	150.714	215.400	250.352	299.878
REPASSES DE REFINANCIAMENTOS	4.472	9.306	15.715	24.530	33.536	48.460
LETRAS E CED. HIPOT. EMITIDAS	10.623	12.864	9.859	10.531	15.969	29.520

FONTE: BACEN (2010)

Em países subdesenvolvidos o baixo nível de poupança procura explicar o atraso econômico da seguinte forma: o fraco desempenho econômico é em virtude do baixo volume de investimentos e pela insuficiência de poupança, ou seja, a poupança é desestimulada em razão de uma taxa de juros abaixo da taxa de equilíbrio (MICCA, 2003).

Um dos desafios para o mercado de crédito imobiliário é o de ampliar as formas de captação de recursos. Com a redução das taxas básicas de juros

praticadas no Brasil, novos agentes podem passar a integrar este mercado. Na medida em que mais participantes entram no mercado, pode ser realizada uma canalização de recursos adicionais para diferentes segmentos de renda, flexibilizando as regras do direcionamento do crédito (FGV, 2007).

De acordo com Souza (2006), a alocação de crédito entre as diferentes camadas socioeconômicas deve levar em conta o panorama habitacional brasileiro. Assim, a população com renda mais baixa, deve ser atendida por subsídios, e na medida em que a pirâmide de renda sobe diferentes modalidades de crédito devem estar adequadas para atender a demanda.

4 O CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Este capítulo apresentará questões acerca do desenvolvimento econômico e habitação, a importância da habitação no contexto familiar, o efeito do crédito imobiliário sobre a dinâmica econômica, as modalidades de financiamento para os diversos segmentos de renda e os setores que se beneficiam com o crédito imobiliário.

4.1 Desenvolvimento econômico e habitação

O desenvolvimento econômico pode ser definido como a existência de crescimento econômico contínuo, em ritmo superior ao crescimento demográfico, envolvendo mudanças de estrutura e melhoria de indicadores econômicos, sociais e ambientais (SOUZA, 2007). O desenvolvimento compreende um fenômeno de longo prazo, implicando no fortalecimento da economia nacional, na ampliação da economia de mercado, na elevação geral da produtividade e do nível de bem-estar do conjunto da população, com a preservação do meio ambiente.

Uma estratégia de desenvolvimento deve ser construída no debate com a sociedade, a partir de linhas gerais que descrevam as trajetórias das políticas públicas, procedimentos e regras e seu objetivo final, qual seja, a construção de uma sociedade democrática, tecnologicamente avançada, com emprego e moradia digna para todos, ambientalmente planejada, com justa distribuição de renda e riqueza, com igualdade plena de oportunidade, e com o sistema de seguridade social de qualidade. Por mais definida que seja uma estratégia de desenvolvimento, ela está sempre em construção e deve estar composta de políticas conscientes e planejadas (CRUZ, 2003).

A partir disso, o que se denomina de desenvolvimento econômico pode ser entendido como um processo pelo qual a renda nacional real de uma economia aumenta durante um longo período de tempo. Conforme Schumpeter (1997), a Teoria Econômica estuda o fluxo circular ou equilíbrio geral, além das alterações contínuas ocorridas nesse fluxo. O desenvolvimento econômico encontra-se no plano do estudo das mudanças descontínuas, ou saltos de sistema econômico ao longo do tempo.

Para Souza (2007), um dos principais indicadores de desenvolvimento é o número de pessoas pobres, com renda insuficiente para atender as necessidades básicas. Esse indicador afeta o crescimento do setor interno, pois depende do tamanho da população e de seu poder aquisitivo.

De acordo com o autor citado anteriormente, cabe ao Estado o papel essencial na organização do esforço de desenvolvimento: regulação do crédito, implantação de infraestrutura básica, oferta dos serviços sociais básicos, como saúde, educação e segurança.

O funcionamento de uma economia capitalista é constituído por variáveis fundamentais na determinação do nível da atividade econômica. Conforme Kalecki (1983) estas variáveis são: o investimento, o consumo dos capitalistas, os gastos do governo e as exportações.

Ainda conforme este autor, sem o crédito bancário, o investimento seria menor. Dessa forma, procura demonstrar que, se os investimentos forem financiados pelo crédito, ou por reservas acumuladas, eles criarão uma contrapartida de renda, essa renda converte-se em poupança e serve para o pagamento dos empréstimos contraídos. Parte da renda que não foi gasta em consumo, acumula-se na forma de depósitos ou aplicações financeiras, que vão ampliar os financiamentos de novos investimentos.

Como muitas pessoas não possuem os recursos próprios suficientes para realizar investimentos, o crédito bancário apresenta-se como uma necessidade real. O capital criado pelo crédito bancário proporciona o acesso do empresário ou pessoa física à corrente de bens, podendo adquirir meios de produção, matérias-primas e contratar trabalhadores (SOUZA, 2007).

A partir deste contexto, o crédito imobiliário destaca-se em virtude da necessidade que a maioria dos indivíduos possui de financiar sua casa própria. A saída para as famílias que não tem uma habitação, é dividir a casa com parentes ou construir moradias precárias que não oferecem condições mínimas de segurança, durabilidade e tamanho.

Segundo FGV (2007), o crédito imobiliário possui um caráter dinamizador no desenvolvimento econômico. O crédito viabiliza a canalização de recursos para investimentos, gerando poder de compra e oportunizando um ciclo virtuoso para os agentes econômicos. Sendo assim, a elaboração de políticas habitacionais deve

atender as causas das deficiências na produção como no acesso à habitação, oferecendo a melhor solução para cada situação.

Para Schumpeter (1997), conceder o crédito significa emitir uma ordem ao sistema econômico, no sentido de criar capacidade produtiva adicional. Desse modo, o autor entendia que o dinheiro exerce um papel ativo no sentido de estimular a economia. Os investimentos passam a ser estimulados pela captação de recursos financeiros, o que dinamiza o crescimento econômico.

Ao conceder o crédito, o banqueiro promove um incentivo ao desenvolvimento, porque permite a adoção de inovações. Esta importância é destacada por Schumpeter:

O mercado monetário é sempre, por assim dizer, o quartel-general do sistema capitalista, do qual partem as ordens para as suas divisões individuais, e o que ali é debatido e decidido é sempre em essência o estabelecimento de planos para o desenvolvimento posterior. Todas as espécies de requisitos de crédito vem a esse mercado; nele todas as espécies de projetos econômicos travam relação uns com os outros e lutam por sua realização (SCHUMPETER, 1997, p. 86).

A expansão do volume de negócios em uma economia é devido ao fornecimento de crédito. Para Souza (2007), a existência de medidas envolvendo financiamentos é o que permite o crescimento econômico contínuo acima do crescimento demográfico.

De acordo com o autor anteriormente citado, com a estabilização monetária e o aprimoramento do Sistema Financeiro Nacional, ocorreu o fortalecimento e a retomada de crédito em geral, como também do crédito imobiliário, porém, se comparado o percentual de participação do crédito no PIB brasileiro, ainda é relativamente baixo em relação às principais economias mundiais.

Silva (2011) salienta que, apesar do crescimento do crédito imobiliário a partir de 2007, os níveis desejados e necessários para uma política de combate ao déficit habitacional ainda estão aquém. Atualmente, o crédito imobiliário brasileiro representa entre 2% e 3% do PIB, enquanto economias como México, Chile e EUA, ele chega a 9%, 13% e 65% de participação no PIB, respectivamente.

Com o intuito de diminuir os problemas em torno da habitação, aquecer a economia com geração de emprego e renda, o governo brasileiro nas últimas décadas, tem feito várias tentativas para promover o acesso à casa própria e amenizar o problema do déficit habitacional. Conforme dados da Fundação João Pinheiro (2007), o déficit habitacional brasileiro correspondeu em 2008,

aproximadamente 5,5 milhões de domicílios, dos quais 83,5% estão localizados nas áreas urbanas e 16,5% localizados nas áreas rurais.

No Brasil, nos últimos anos, o governo está incentivando o financiamento imobiliário, incluindo também as classes de baixa renda, em busca de uma fase de crescimento sustentado e condições de financiamento de longo prazo.

A importância do setor habitacional vai além de fornecer casas para quem não tem ou vive em condições precárias. Os efeitos de investimentos em setores como da habitação movimentam o desenvolvimento econômico e social, programam ações em outros segmentos da economia e contribuem para a geração de emprego e renda.

Portanto, para que crescimento e desenvolvimento caminhem juntos são necessárias medidas que envolvam a sociedade como um todo e que tenham ações planejadas baseadas nas necessidades da população.

4.2A importância da habitação no contexto familiar

O problema habitacional brasileiro tem consequência na sua formação histórica, ou seja, nos fluxos migratórios que atraíram muitas pessoas para os centros urbanos. Grande parte dessa população acabava alojando-se em locais com pouca ou nenhuma infraestrutura básica (SILVA, 2011).

A urbanização que ocorreu no final do século XX no Brasil, aliada ao processo de industrialização, incorporou a população das cidades e agravou os problemas urbanos. Diante deste processo, as carências da população de baixa renda estavam vinculadas com o saneamento, abastecimento de água, energia elétrica e a falta de moradias. Conforme Cardoso (2007), a maioria da população pobre foi se alojando nos cortiços, favelas e bairros clandestinos que foram formados principalmente nas grandes cidades.

Em função da falta de recursos financeiros, a autoconstrução torna-se a solução para resolver o problema da habitação. Assim as construções se caracterizavam pelo tamanho reduzido, baixa qualidade dos materiais empregados, acabamento precário e tendência à deterioração precoce (CARDOSO, 2007).

É por esses motivos, que nas últimas décadas a questão da habitação está inserida na política do Brasil, como também de muitos países em desenvolvimento.

Conforme Santos (1999), a habitação possui características que justificam a atuação governamental no mercado imobiliário, que são:

- a) Adquirir um imóvel residencial é caro, de modo que a sua comercialização depende de financiamento de longo prazo;
- b) A habitação é uma necessidade básica do ser humano, sendo que toda família é demandante potencial;
- c) A habitação corresponde por significativa parcela do setor da construção civil, e que representa expressivo volume na geração de empregos e do PIB da economia.

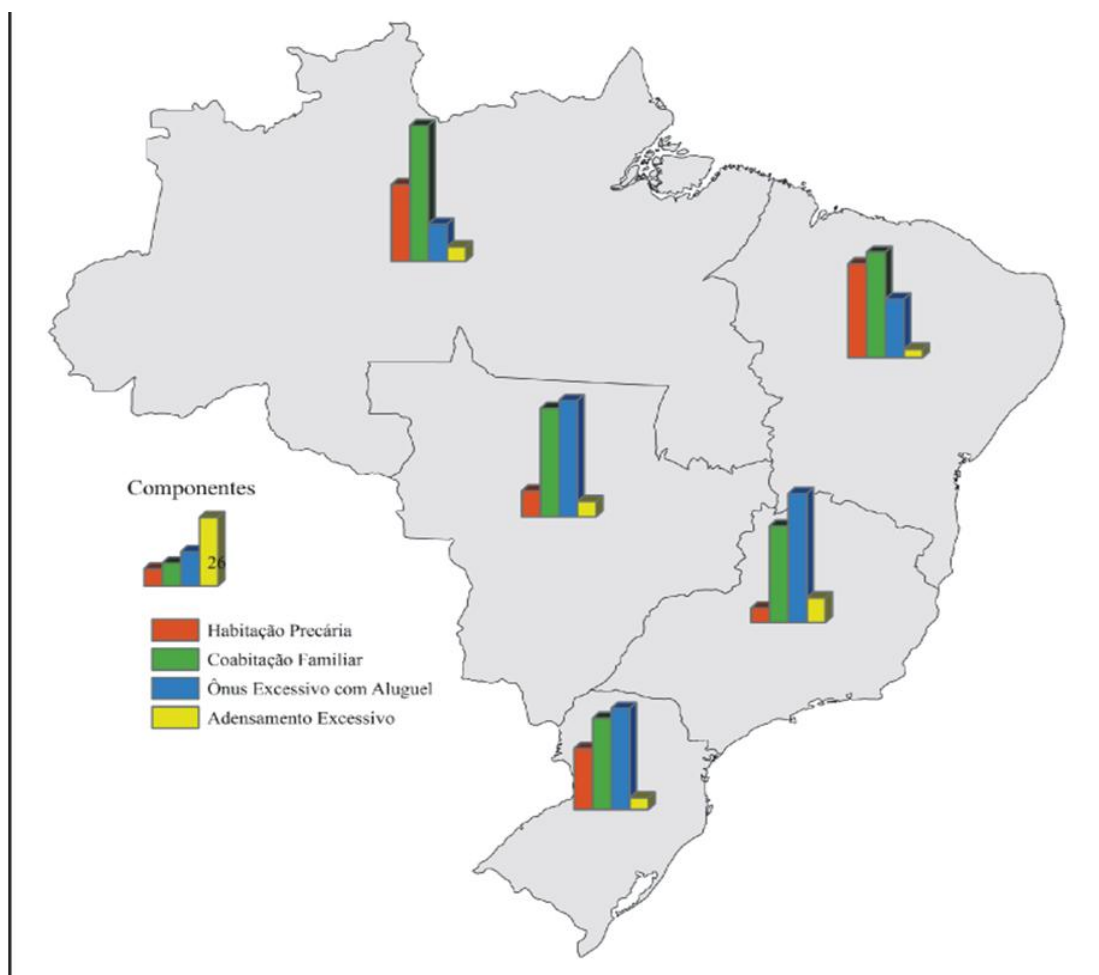
Por meio dessas características os governos podem disponibilizar recursos para o financiamento do setor, tratando de corrigir uma falha de mercado, induzindo-o a promover mais investimentos e criar novos empregos na economia.

Para Silva (2011), a solução do déficit habitacional não se restringe apenas no fato de prover moradias para o aumento populacional urbano, mas, deve estar relacionado às questões que envolvem a falta de urbanização, acesso à terra, gestão urbana e direito à cidade, em resumo, além de viabilizar o acesso a novas moradias é fazer com que ocorra a inclusão social dessas pessoas.

A partir deste contexto existem as “necessidades habitacionais” que identifica dois segmentos distintos: o déficit habitacional e a inadequação de moradias. O déficit habitacional é a necessidade de construção de novas moradias para solução de problemas sociais e de habitação. Por outro lado, a inadequação de moradias refletem problemas na qualidade de vida dos moradores, não estando relacionado ao estoque de habitações, mas as suas especificidades internas (FGV, 2007).

Segundo a Fundação Getúlio Vargas (2007), o problema da moradia revela a complexidade da realidade socioeconômica. As necessidades de habitação não se limitam ao objeto material, mas dependem da vontade coletiva, das condições culturais e outros aspectos de dimensão individual a familiar. Sendo assim, nos diferentes segmentos sociais, as demandas habitacionais são diversas e variam conforme a dinâmica da sociedade.

Figura 2: Distribuição percentual dos componentes do déficit habitacional segundo regiões geográficas – Brasil 2008.

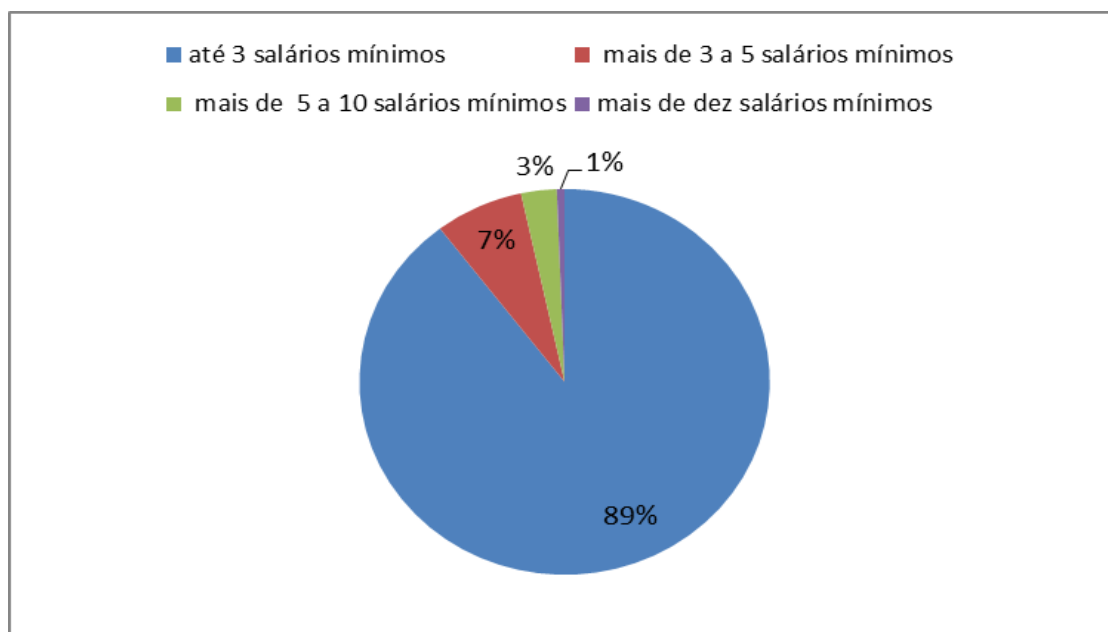


FONTE: IBGE, (PNAD) 2008.

Conforme pode-se observar na Figura 2, as regiões Sul, Sudeste e Centro-oeste do país, apresentam no seu déficit habitacional maiores gastos com alugueis, enquanto a região Norte e Nordeste mostram maiores níveis de coabitação familiar.

Segundo a Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios (PNAD) (2008), no Brasil o déficit habitacional é de 5,5 milhões de domicílios. A partir desses dados pode-se perceber a necessidade de maior assistência do Estado para prevalecer esse direito social.

Figura 3: Déficit habitacional por faixas de renda média mensal familiar em salários mínimos – Brasil – 2008



FORNE: IBGE, (PNAD), 2008.

A partir da (Figura 3), é realizada uma análise segundo as faixas de renda familiar mensal em termos de salários mínimos. Com esta análise é possível identificar os domicílios com renda mais baixa e que são alvo das políticas públicas que visam a melhoria das condições de vida da população.

Conforme a FGV (2007), tradicionalmente o estudo do déficit habitacional tem apresentado as faixas de renda divididas em quatro grupos:

- Até 3 salários mínimos;
- Mais de 3 até 5 salários mínimos;
- Mais de 5 até 10 salários mínimos;
- Acima de 10 salários mínimos.

As pessoas que não possuem renda estão incluídas na faixa de até 3 salários mínimos, e as pessoas sem declaração de renda ou que não declaram são excluídos da contagem.

É possível observar na (Figura 3) que 89,6% do déficit habitacional está concentrado na renda de até 3 salários mínimos, e somado com a faixa salarial de

até 5 salários observa-se que 96,6% do déficit habitacional está concentrado nas famílias com renda mensal de até 5 salários mínimos.

Observa-se que estes dados tem a tendência de se repetir em todos os estados e regiões do Brasil conforme estudos da FGV (2007). Percebendo-se a importância de oferecer condições para que as pessoas com renda inferior também possam ter acesso ao crédito imobiliário e possuir seu imóvel.

Ao longo dos anos a crise habitacional aumentou com o crescimento e urbanização das cidades. O Estado passou por alterações desde a expansão do capitalismo até o crescimento das cidades. A história habitacional brasileira foi repleta de iniciativas governamentais pouco abrangentes, onde não era atingido o efeito planejado ou até mesmo a ausência de ações que modificassem o cenário (NOAL; JANCZURA, 2011).

Nesse contexto, o governo procura direcionar esforços para atender as pessoas que possuem capacidade parcial ou que não tem capacidade de pagamento para oferecer os subsídios. Considerando que a Constituição Federal impõe ao governo criar condições de moradia digna, e, portanto a falta de pagamento ou sua incapacidade, não retira das famílias o direito à casa própria, gerando para a União Federal aportar os recursos onerosos (SOUZA, 2006).

Uma política pública, como a concessão de subsídios para o crédito habitacional precisa estar estruturada em modelos que apresentem equilíbrio e sustentabilidade, para que a concessão de benefícios não impeça ações de longo prazo gerando desequilíbrios a serem pagos pelas pessoas que não foram privilegiadas (CARDOSO, 2007).

De acordo com Souza (2006), as políticas públicas voltadas para o financiamento de moradias devem perseguir a racionalização das ações para que minimizem os riscos, modernizem o mercado e favoreçam a atuação dos agentes econômicos, para obter a melhoria das habitações e a redução de custos.

Atualmente novas alternativas de acesso à moradia vêm surgindo, o governo vem atuando de forma direta, facilitando e até mesmo financiando e oferecendo subsídios, levando em conta as características de ordem econômica do público a quem se destina o acesso à casa própria.

4.3O efeito do crédito imobiliário sobre a dinâmica econômica

No início dos anos 90, foram adotados planos econômicos e mudanças legais que desequilibraram os contratos de crédito imobiliário. Este desequilíbrio foi provocado especialmente pelo nível de inadimplência e as inúmeras ações na Justiça. Em resposta a esses desequilíbrios, foram adotadas medidas para estimular o desenvolvimento e o aperfeiçoamento dos instrumentos da concessão do crédito (SOUZA, 2006).

Atualmente, o desenvolvimento do crédito imobiliário tem sido marcado pelas transformações nos sistemas financeiros. Isto acontece devido a maior estabilidade macroeconômica e menor vulnerabilidade financeira, fator importante para as economias emergentes. A estabilidade proporciona melhores condições para a ampliação da demanda por financiamento habitacional e com isso mais famílias puderam ter acesso ao crédito (FGV, 2007).

Conforme destaca Souza (2006), em relação ao crédito em geral, as medidas para sustentar o crescimento econômico devem objetivar e aprimorar o financiamento privado, além de criar condições para a queda da taxa de juros do mercado.

A expansão do volume de crédito imobiliário em muitos países, especialmente nos mais desenvolvidos, assume diversas formas de acordo com as normas de cada nação. O desenvolvimento do sistema de financiamento habitacional em diversos países vem contribuindo e consolidando a estabilidade financeira (FGV, 2007).

Dessa maneira, a maioria dos países em desenvolvimento, incluindo o Brasil, utilizam subsídios para possibilitar o acesso da habitação para as pessoas de baixa renda. A definição de subsídio é confundida com dar ou receber gratuitamente alguma coisa, sendo esta uma opinião errônea. Conforme destacam Hoeck- Smit; Diamond (2003 *apud* Medeiros, 2007), o subsídio pode ser definido como um incentivo dado pelo governo com a intensão de possibilitar e induzir certa classe de produtores ou consumidores a decidir fazer alguma coisa, que de outra maneira não fariam em função da diminuição do custo de oportunidade, ou seja, o custo de renunciar a outras decisões de compra.

Segundo World Bank (1993 *apud* Medeiros, 2007), o setor habitacional compreende aproximadamente entre 2% e 8% do Produto Interno Bruto (PIB), da

maioria dos países em desenvolvimento. Com a combinação de investimentos neste setor este percentual aumenta entre 7% e 18% do PIB.

No Brasil a participação do crédito imobiliário no PIB era de apenas 1,3% em 2004 e a projeção feita pela Caixa Econômica Federal para 2012 é que este valor deve alcançar 5,3% do PIB anual. Esta relação entre o crédito imobiliário e o PIB no Brasil é menor que no México 11,2%, e que nos Estados Unidos 81,4% de participação dos financiamentos imobiliários no Produto Interno Bruto (CAIXA, 2012).

Para Neri (2006), o crescimento dos diversos tipos de créditos está relacionado com a estabilidade, com ela, a implantação de planos e orçamentos do governo e de agentes privados, fica mais fácil, pois gera a possibilidade de políticas públicas terem melhores resultados.

Segundo o autor citado anteriormente, quando a instabilidade de uma economia diminui, ocorre o aumento da demanda por crédito por parte dos indivíduos. Por outro lado, os Bancos também se sentem mais seguros a liberar dinheiro para seus potenciais tomadores.

O setor da construção civil também vivenciou este período de instabilidade, caracterizado pela falta de incentivo e pela baixa disponibilidade de recursos que o financiamento imobiliário apresentou principalmente até 2004. A expansão do setor se deve ao aumento de investimentos do setor habitacional e na infraestrutura (CBIC, 2010).

De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) (2010), a construção civil exerce um papel estratégico na economia nacional e no desenvolvimento econômico, pois, ajuda a enfrentar o déficit habitacional e procura contribuir com a infraestrutura.

O crescimento do crédito imobiliário pode gerar vários benefícios para a sociedade. Entre eles destaca-se o acesso à casa própria de muitas famílias e o aumento nas atividades da construção civil, setor que gera emprego e renda em toda a economia. Vale ressaltar que nos últimos anos, o setor da construção civil tem registrado incremento em suas atividades, e o crédito imobiliário tem colaborado com isso (SINDUSCON, 2009).

4.4 As modalidades de financiamento habitacional para os diferentes segmentos de renda

Ao longo da vida de um indivíduo, ocorrem diversas mudanças que compreendem o crescimento, a adolescência e a vida adulta. Neste processo de transição surge o ingresso no mercado de trabalho e a independência financeira, e com isso o casamento ou união estável onde se origina uma nova formação domiciliar. Esta nova formação domiciliar influencia consideravelmente na necessidade de moradia e na busca pelo crédito imobiliário (CAIXA, 2011).

Normalmente, as condições básicas para ter acesso ao crédito no Brasil são: possuir idoneidade cadastral e capacidade de endividamento, ou seja, capacidade econômica para pagar o valor das parcelas mensais (SOUZA, 2006).

Para analisarmos o crédito imobiliário nos diferentes segmentos de renda a (Tabela 3), apresenta as classes econômicas medidas através da renda domiciliar total.

Tabela 3: Definição das classes econômicas

	LIMITES	
	INFERIOR	SUPERIOR
CLASSE E	0	R\$ 705
CLASSE D	R\$ 705	R\$ 1126
CLASSE C	R\$ 1126	R\$ 4854
CLASSE B	R\$ 4854	R\$ 6329
CLASSE A	R\$ 6329	

FONTE: Fundação Getúlio Vargas, 2010.

Nessa abordagem de mensuração de classes econômicas, o critério está baseado na renda per capita, utilizando dados da Pesquisa Nacional de Amostras por Domicílios (PNAD) de 2009. Nesta análise a classe C é a classe central ela auferir a renda média, esta classe está sendo considerada a nova classe média, da sociedade, devido ao seu potencial de consumo, principalmente de bens duráveis como casa, carro e eletrodomésticos, mas para ter acesso a estes bens ela direciona parte de sua renda em financiamentos (NERI, 2010).

No Programa Minha Casa, Minha Vida estão enquadradas as classes C, D e E. O Programa MCMV direciona recursos para o financiamento habitacional para

famílias com renda de até R\$ 1600,00, e famílias com renda de até R\$ 5000,00. Estes dois tipos de financiamento tem características diferentes entre si, contendo requisitos como renda familiar, valor do imóvel financiado, taxas de juros e subsídios diferenciados destinados em cada enquadramento do financiamento (CAIXA, 2012).

Conforme destaca Souza (2006), uma parcela mínima da população brasileira não precisa recorrer à financiamentos, porém, os demandantes por créditos habitacionais estão em todas as classes, tanto classe alta , na classe média e principalmente na classe baixa, necessitando financiar a compra do imóvel.

Para as famílias que possuem renda acima de R\$ 5000,00 o crédito imobiliário está fundamentado nas regras de mercado, com a disponibilização de recursos, porém com vistas ao pleno retorno do capital emprestado e sem o auxílio de subsídios (CAIXA, 2012).

4.5 Os setores da economia que se beneficiam com o crédito imobiliário

Atualmente, o mercado imobiliário brasileiro tem vivenciado um momento de transformações, apresentando um crescente aumento a partir do ano de 2008. Este tipo de financiamento tem atraído a população de baixa renda com incentivos como o Programa Minha Casa, Minha Vida, onde, muitas pessoas estão sendo motivadas a financiar sua casa própria em razão das suas taxas de juros e dos subsídios concedidos.

De acordo com SINDUSCON (2008), o setor da construção civil está inserido no mercado imobiliário, sendo um importante gerador de renda, pois possui grande importância na geração de empregos.

Vários fatores podem ser apontados como condicionantes para o crescimento da construção civil. De forma geral a expansão do setor pode ser creditada aos investimentos na área habitacional e também na infraestrutura. A construção civil desempenha uma função estratégica na economia nacional, e foi um dos motores que possibilitou que a roda da economia continuasse girando, o que contribui para que o Brasil passasse pela crise mundial de 2008 (CBIC, 2010).

Segundo o SEBRAE – MG (2005), o setor da construção civil é muito importante para o processo de crescimento e desenvolvimento econômico e apresenta as seguintes características:

[...] elevado efeito multiplicador; reduzido coeficiente de importação; reduzida relação capital/produto, ou seja, as necessidades relativas de investimento são menores; é intensivo em mão-de-obra, inclusive não qualificada; tem forte componente social, além de responder por uma parcela significativa dos investimentos (SEBRAE - MG, 2005, p. 1).

A expansão do crédito imobiliário tem auxiliado a construção civil a gerar este efeito multiplicador que aciona diversos setores da economia como por exemplo: as construtoras, as indústrias de materiais de construção, o comércio e o setor de serviços dando origem a mais empregos e, com isso, promovendo o crescimento econômico.

Conforme o SINDUSCON (2008), o crédito imobiliário também mudou os interesses de grandes empresas construtoras. Os empreendimentos imobiliários que antes eram voltados principalmente para as classes alta e média, do mesmo modo, estão atendendo a população de baixa renda.

As empresas envolvidas com a construção civil tem a responsabilidade de investir em tecnologias, com o objetivo de estarem preparadas para enfrentar o crescimento que este segmento tem apresentado. Para a SINDUSCON (2008), as empresas construtoras estão investindo em tecnologias para ter ganhos de escala, diminuição dos custos fixos, maior controle de qualidade e ciclos de incorporação e construção mais curtos.

As indústrias de materiais de construção também tiveram suas atividades expandidas em razão da construção civil e do mercado imobiliário. Alguns itens de construção como cimento, tintas, revestimentos, fechaduras, entre outros, tiveram a redução do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI), estes incentivos contribuíram para estimularam as atividades deste setor (ABRAMAT, 2012).

Conforme destaca CBIC (2010) o crédito imobiliário tem proporcionado consequências econômicas e sociais, como o maior acesso da população à casa própria, crescimento dos setores da construção civil e de materiais de construção, geração de renda e emprego. Os fatores que possibilitaram este aumento do crédito foram a estabilidade econômica, o crescimento do emprego e a flexibilização das condições de pagamento.

5 A TEORIA DO CONSUMIDOR FRENTE À ESCOLHA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Este capítulo irá dispor sobre a teoria do consumidor no mercado habitacional, a escolha e as preferências do consumidor no mercado habitacional do município de Horizontina

5.1 A teoria do consumidor no mercado habitacional

Os indivíduos constantemente tomam decisões econômicas. Algumas decisões são triviais e simples, porém, outras podem provocar impactos no seu estilo de vida. Estas escolhas são de natureza econômica, pois elas envolvem gastos (HALL; LIEBERMAN, 2003).

Na busca pela satisfação, os indivíduos têm objetivos e limitações, mas na medida em que aumenta o nível para conquistar a realização do que espera, este é bloqueado muitas vezes por restrições como a renda (VASCONCELLOS, 2002).

Os indivíduos enfrentam dois fatos da vida econômica que são resumidos pela restrição de orçamento do consumidor: eles precisam pagar preços pelos bens e serviços que compram; e possuem fundos limitados para gastar. Hall e Lieberman (2003, p. 140) define a restrição de orçamento como: “As diferentes combinações de bens que um consumidor pode comprar com um orçamento limitado, a preços determinados”.

Para Pindyck e Rubinfeld (2002), o comportamento do consumidor é melhor compreendido quando examinado em três etapas:

- 1) Preferências do consumidor: descrever por que as pessoas poderiam preferir uma mercadoria à outra;
- 2) Restrições orçamentárias: os consumidores terão de considerar os preços;
- 3) Escolhas do consumidor: diante das preferências e da limitação de renda, os consumidores adquirirão as combinações de mercadorias que maximizam sua satisfação.

O consumidor luta para maximizar sua utilidade e seu bem estar. Dentro desse conflito, a restrição de orçamento indica como os consumidores estão

capacitados a escolher entre um bem e outro e para tanto chegar ao ponto de satisfação.

As preferências e a restrição orçamentária do consumidor podem determinar a quantidade ótima de cada bem que deve ser comprada. Assumindo a hipótese que as escolhas do consumidor são racionais, ele determina a escolha ótima que maximiza sua satisfação (utilidade) e que permita que ele viva dentro de sua restrição orçamentária (BESANKO; BRAEUTIGAM, 2004).

Nesse contexto de restrição de orçamento é onde o crédito imobiliário se insere. Ter uma residência de sua propriedade é sonho de muitas pessoas, mas sua aquisição depende da capacidade de poupança do indivíduo e das linhas de crédito de financiamento a longo prazo disponíveis para adquiri-lo.

Souza (2006) argumenta que a habitação representa um custo de aquisição relevante em qualquer nível de renda familiar, sendo que o sistema se divide em quatro grupos (público alvo), que podem ser classificados:

- a) O nível de renda fornece condições para formar uma poupança capaz de suprir esta necessidade sem recorrer ao crédito habitacional;
- b) Pessoas que possuem capacidade de pagamento, porém não conseguem adquirir o imóvel com poupança doméstica, solicitando os recursos a preço de mercado, respondendo pelo pleno pagamento sem recorrer subsídios de qualquer ordem;
- c) Indivíduos que possuem capacidade de pagamento, porém, apenas valor parcial, impossibilitando retornar na íntegra o preço do mercado, e, portanto, necessitam que uma parcela dos recursos seja financiada;
- d) Formado por pessoas que estão abaixo da linha de financiamento, ou seja, que não possuem capacidade de pagamento, ou por não terem acesso a crédito por meio de financiamentos; dependem do subsídio do Estado.

Esta última característica pode ser observada atualmente, em que o governo está incentivando a compra e construção de imóveis, oferecendo subsídios, diminuição das taxas de juros e aumento nos prazos dos financiamentos.

Estes incentivos do governo são motivados pelo déficit habitacional brasileiro, onde milhões de brasileiros não tem uma moradia digna. E por outro lado, o governo quer manter a economia em crescimento e desenvolvimento e com isso oferece incentivos para a população adquirir imóveis.

Com a queda da taxa de juros para o financiamento imobiliário, o crédito ficou mais barato e a clientela de renda mais baixa conseguiu ter acesso. Os consumidores ficam mais dispostos a financiar um imóvel e a demanda por imóveis se eleva.

Pindyck e Rubinfeld (2002) observam que o comportamento do consumidor gera dois efeitos quando ocorre uma redução no preço de uma mercadoria:

- 1) Os consumidores tenderão a comprar mais do bem que se tornou mais barato e menos das mercadorias que se tornaram relativamente mais caras;
- 2) Pelo fato de um dos bens ter se tornado mais barato, há um aumento no poder de compra dos consumidores.

A fim de compreender a demanda, ela pode ser caracterizada como:

Demanda (ou procura) é a quantidade de determinado bem ou serviço que os consumidores desejam adquirir, num dado período. Assim, a demanda é um desejo, um plano. Representa o máximo que o consumidor pode aspirar dada sua renda e os preços no mercado (VASCONCELOS, 2002, p. 49).

A demanda é alterada quando ocorrem mudanças nas variáveis como salários, taxas de juros, renda e emprego. Em razão disso é possível observar um aumento de financiamentos imobiliários, com a redução da taxa de juros para este fim e aumento da oferta de subsídios para classes com renda mais baixa.

Na medida em que a demanda aumenta, os preços mudam e essas mudanças servem como sinais. Quando a demanda cresce, o preço tende a superar, seu valor de equilíbrio no longo prazo, gerando lucros temporários e de tamanho considerável para as firmas existentes. Quando a demanda diminui o preço cai abaixo do seu valor de equilíbrio no longo prazo, criando perdas consideráveis para as firmas existentes (HALL; LIEBERMAN, 2003).

Observando a afirmação do autor anteriormente citado, atualmente no mercado do crédito habitacional pode-se visualizar que a demanda para este tipo de crédito evoluiu nos últimos anos e com ela a oferta dos imóveis, tendo como consequência a elevação do preço dos mesmos.

Para Souza (2006), os valores do mercado imobiliário sofrem alteração com o crescimento da população, com o aumento da renda e pelo movimento geral de preços. A estrutura que envolve o mercado de imóveis é fruto da dinâmica da

valorização/desvalorização urbana, regulando e modificando o mercado de estoque de imóveis e a estrutura dos preços.

De acordo com Silva (2011), para o indivíduo que deseja adquirir uma casa, o aumento do preço dos imóveis torna-se uma dificuldade, já que é necessário maior volume de recursos, e em casos de financiamento o aumento do prazo de pagamento, disponibilizando até 30% de seu rendimento para o financiamento, o que acarreta em maiores pagamentos de juros.

Neste contexto, que o consumidor procura reconhecer a necessidade de adquirir ou não o financiamento. Esta decisão envolve a percepção da necessidade, o desejo e a motivação para dar partida ao processo de determinação do bem que deseja, como no caso, adquirir a casa própria.

5.2A escolha do consumidor

De acordo com Engel *et al.* (1995 *apud* CARVALHO, 2007, p. 17), o comportamento do consumidor pode ser definido como um conjunto de atividades envolvidas em obter, consumir e dispor de produtos e serviços, incluindo os processos de decisão que antecedem e sucedem essas ações. Neste sentido estudos nesta área buscam compreender e entender o comportamento do consumidor de maneira a moldar e influenciar seus atos.

Outra definição que se refere ao comportamento do consumidor é o campo que analisa por que e como as pessoas consomem, ou seja, o processo que envolve a tomada de decisão do consumidor. Neste contexto, este processo admite várias etapas que vão desde o reconhecimento das necessidades de consumo, busca de informações e avaliação de alternativas, passando a decisão de compra e consumo até a avaliação de pós-compra e descarte dos bens já consumidos (BLACKWELL *et al.*, 2005, *apud* QUEIROZ, 2007, p. 16).

Para os autores anteriormente citados, o ponto inicial do processo de decisão começa pelo reconhecimento das necessidades, desejos e motivações do consumidor. A partir do momento em que acontece esta percepção, os consumidores começam a buscar alternativas para atender as suas necessidades.

Na teoria microeconômica, postula-se que o comportamento do consumidor se baliza na busca da maximização de sua satisfação, por meio do estabelecimento de uma ordem de preferência, estruturada com base na comparação das utilidades

dos bens. Ao consumir bens ou atributos dos bens, os clientes passam a valorizar menos cada unidade a mais consumida (HALL; LIEBERMAN, 2003).

Conforme Vasconcellos (2002, p. 53), a demanda dos consumidores por um bem ou serviço pode ser afetada por muitos fatores tais como:

- Riqueza (e sua distribuição);
- Renda (e sua distribuição);
- Preço dos outros bens;
- Fatores climáticos e sazonais;
- Propaganda;
- Hábitos, gostos, preferências dos consumidores;
- Expectativas sobre o futuro;
- Facilidade de crédito (disponibilidade, taxa de juros, prazos).

Em relação ao crédito imobiliário, a escolha do consumidor tem algumas peculiaridades em comparação à outros bens. Oliveira e Heineck (1998) destacam que as suas principais características são: a complexidade do mercado imobiliário, o longo ciclo de aquisição e duração da vida útil do produto e o impacto ambiental gerado no espaço urbano. Para os autores as variáveis que estão ligadas ao comportamento da demanda habitacional estão relacionadas com o ciclo de vida familiar, estado civil, idade, sexo, tamanho da família, renda e localização geográfica.

5.3 As preferências do consumidor

Os consumidores lutam para maximizar sua utilidade, ou seja, obter a melhor medida quantitativa de seu bem estar ou satisfação. Para que esta satisfação seja atendida, os indivíduos fazem escolhas entre diferentes combinações de bens e de acordo com as suas preferências optam entre um bem ou outro. Porém, apesar de existir diferentes preferências de uma pessoa para outra, é possível encontrar denominadores comuns muito importantes – coisas que parecem ser verdadeiras para uma grande variedade de pessoas (HALL; LIEBERMAN, 2003).

Esta teoria pode ser aplicada para entender as preferências do consumidor em adquirir um imóvel. As pessoas que não possuem uma casa própria sonham em

tê-la um dia, e para realizar este sonho, enfrentam a falta de recursos e recorrem a um financiamento para atingir este objetivo. Outros indivíduos podem optar por não ter um imóvel, considerando o valor pago por ele e o que poderiam fazer com o dinheiro caso investissem em outro bem.

Neste contexto, as decisões de compra dos consumidores são afetadas por mudanças na renda das famílias e nos preços, refletindo na demanda por bens e serviços. Dessa maneira, as preferências e as restrições orçamentárias podem determinar como os consumidores escolhem quanto comprar de cada mercadoria. Para tanto, o consumidor decide pela quantidade de cada bem visando maximizar o grau de satisfação que poderá obter, considerando o orçamento limitado de que dispõe (PINDYCK; RUBINFELD, 2002).

Conforme Oliveira e Heineck (1998), os consumidores do setor habitacional definem suas escolhas a partir do conhecimento pessoal do mercado imobiliário, estabelecem padrões e valores e orientam-se por experiências com moradias anteriores. Esses consumidores tem a aspiração e desenvolvem uma imagem de uma adequada situação residencial, considerada ideal dentro das suas capacidades financeiras e ofertas do mercado.

Para Carvalho, (2007), o processo de decisão do comportamento do consumidor é formado por cinco etapas:

- **O reconhecimento da necessidade:** é o estágio inicial, quando o indivíduo percebe e passa sentir a diferença entre a situação ideal comparada com situação real em qualquer dado momento;
- **Busca por informação:** consiste na procura interna na memória para identificar se sabe o bastante sobre as opções disponíveis para permitir que a escolha seja feita sem a necessidade de informações adicionais;
- **Avaliação de alternativa pré-compra:** esta etapa faz uso de critérios de avaliação para padrões e especificações utilizados por consumidores para comparar produtos e marcas diferentes;
- **Compra:** nesta etapa o consumidor deve-se atentar para algumas questões, tais como: se comprar ou não, quando comprar, o que comprar, onde comprar e como pagar. Dessa forma o consumidor decide se continua ou aborta o processo;

- **Consumo, satisfação e descarte:** é possível que o consumidor faça uma avaliação continuada do produto ou serviço uma vez que ela é consumido, chegando à satisfação ou insatisfação do consumidor.

Estas etapas também podem servir como base para o processo decisório de adquirir um imóvel e fazer o financiamento. O indivíduo deve analisar todas estas fases para que a escolha do imóvel seja adequada a sua renda. Deve estar informado e ciente das obrigações em contratar um financiamento e observar detalhes do imóvel para que ele traga satisfação e bem estar.

5.40 mercado habitacional no município de Horizontina

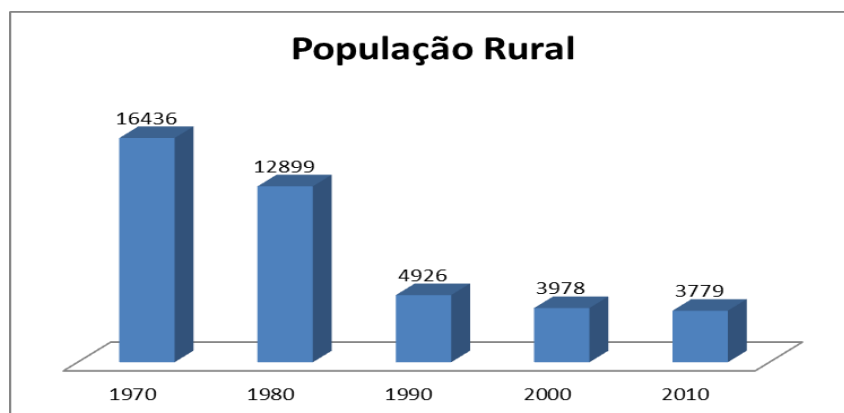
O município de Horizontina está situado na região Noroeste do Rio Grande do Sul e faz parte da microregião do grande Santa Rosa. Em 1927 chegaram os primeiros colonizadores de origem alemã, italiana e polonesa, e em 1955, torna-se município (IBGE, 2010).

Atualmente o município se estende por uma área de 232,477 km² e possui 18.348 habitantes, correspondendo a uma densidade demográfica 78,92 habitantes por km² (IBGE, 2010).

Segundo Tauchen (2010), o município de Horizontina constitui-se de pequeno porte em nível estadual, porém seu caráter econômico tem destaque para a produção industrial, onde este passou a ser um importante fator para a atração populacional do campo para a cidade nas últimas décadas, especialmente com a instalação da indústria de automotrizes, antiga Schneider Logemann Companhia (SLC) e atualmente John Deere.

A partir da década de 1960, que Horizontina tem acompanhado as tendências brasileira e gaúcha, com o crescimento do número de habitantes urbanos, provocado primeiramente devido ao êxodo rural e depois ligado à industrialização (FEE, 2012).

Figura 4: População rural no município de Horizontina de 1970 a 2010



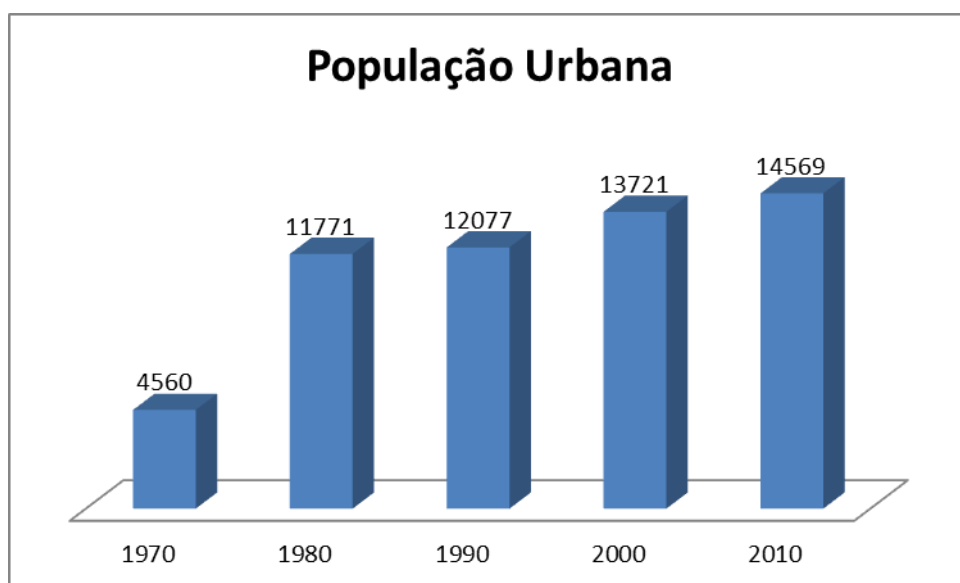
FONTE: IBGE (2010).

Analisando a (Figura 4), visualiza-se um decréscimo da população rural, intensificado a partir de 1980.

Este processo de abandono do campo teve sua origem nos anos 60, época em que foi adotada uma política de fomento ao uso de insumos e equipamentos de origem industrial na agricultura. Desta forma o crédito rural promoveu a mecanização e contribui para a utilização de calcário, adubos, inseticidas, além de novos métodos de conservação do solo (STOFFEL; PUNTEL, 2010).

De acordo com Becker e Egler (1994, *apud* STOFFEL e PUNTEL, 2010, p.12), os efeitos da modernização da agricultura provocaram a migração das pessoas dos espaços rurais para os urbanos (êxodo rural), pois liberou mão-de-obra rural em todo país. Desta forma, aumentou a concentração de terras em menor número de proprietários e os agricultores que deixaram o campo, passaram a procurar ocupação nas cidades.

Figura 5: População urbana de Horizontina de 1970 a 2010



FONTE: IBGE (2010).

A partir da Figura 5 é possível perceber um aumento elevado na população urbana a partir de 1980.

Segundo Diniz (1995, *apud* STOFFEL e PUNTEL, 2010, p. 16), grandes contingentes da população abandonavam áreas com menos oportunidades e se deslocavam para regiões industrializadas. Além das oportunidades que essas regiões ofereciam, a agropecuária gaúcha passava por transformações. O avanço da agricultura mecanizada e a crise nas pequenas propriedades colaboraram para aumentar o êxodo rural.

Tabela 4: Percentual de população urbana e rural de Horizontina de 1970 a 2010

População %	1970	1980	1990	2000	2010
Rural	78,29%	52,28%	28,97%	22,48%	20,60%
Urbana	21,71%	47,72%	71,03%	77,52%	79,40%

FONTE: IBGE, 2010

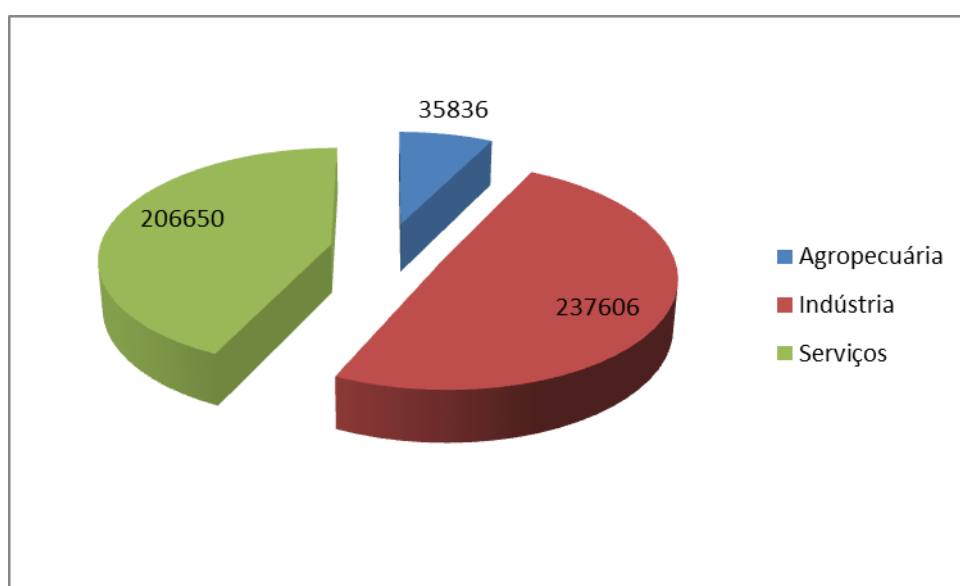
A (Tabela 4) demonstra uma inversão da população rural para a urbana no município de Horizontina. Esta mudança de ambiente rural para o urbano a partir de 1980 possui relação com o êxodo rural e com a industrialização do município. De acordo com Puhl (2009, *apud* TAUCHEN, 2008), a modernização da agricultura criou condições para a implantação da indústria de bens de capital, de máquinas de implementos agrícolas, especialmente no município de Horizontina. Este processo

colaborou para reestruturação dos serviços, infraestrutura, comércio e onde se disseminou o trabalho assalariado.

Em torno da empresa John Deere, instalada neste município é que gira boa parte da economia, gerando renda e emprego para a população. No município se destacam os setores da indústria, serviços e agropecuária.

A (Figura 6), apresenta a participação de cada setor na economia municipal no Produto Interno Bruto.

Figura 6: PIB – Valor adicionado em mil R\$



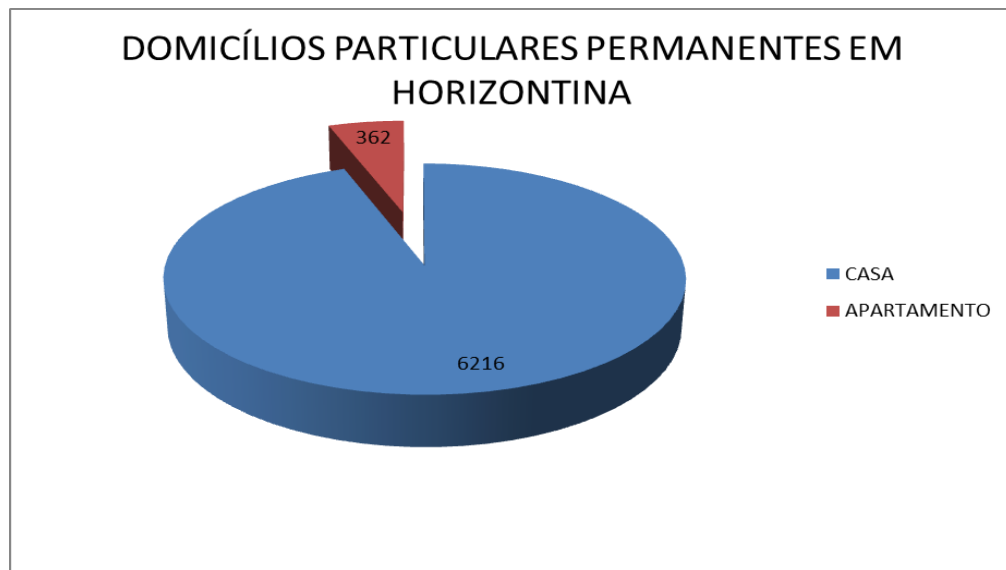
FONTE: IBGE, (2010)

O (Figura 6), apresenta a participação de cada setor na economia municipal. O setor da indústria tem maior representatividade correspondendo a 50% do valor, o setor de serviços aparece logo após com 43% e a agropecuária participa com 7% do PIB municipal (IBGE, 2010).

Neste contexto, o crédito imobiliário está inserido neste município nos setores da indústria e serviços. A indústria local, também possui pequenas fábricas que fornecem materiais para a construção civil como: madeireiras, fábricas de aberturas (portas, janelas), fábrica de tijolos, fábricas de móveis, entre outros. O setor de serviços fica a cargo das construtoras, das lojas de materiais de construção, móveis e eletrodomésticos, eletricitistas, etc.

De acordo com dados da IBGE (2010) existem em Horizontina, 6.578 domicílios particulares permanentes, sendo estes divididos em 6.216 casas e 362 apartamentos. A (Figura 7), apresenta estes dados relativos ao censo de 2010.

Figura 7: Domicílios particulares permanentes



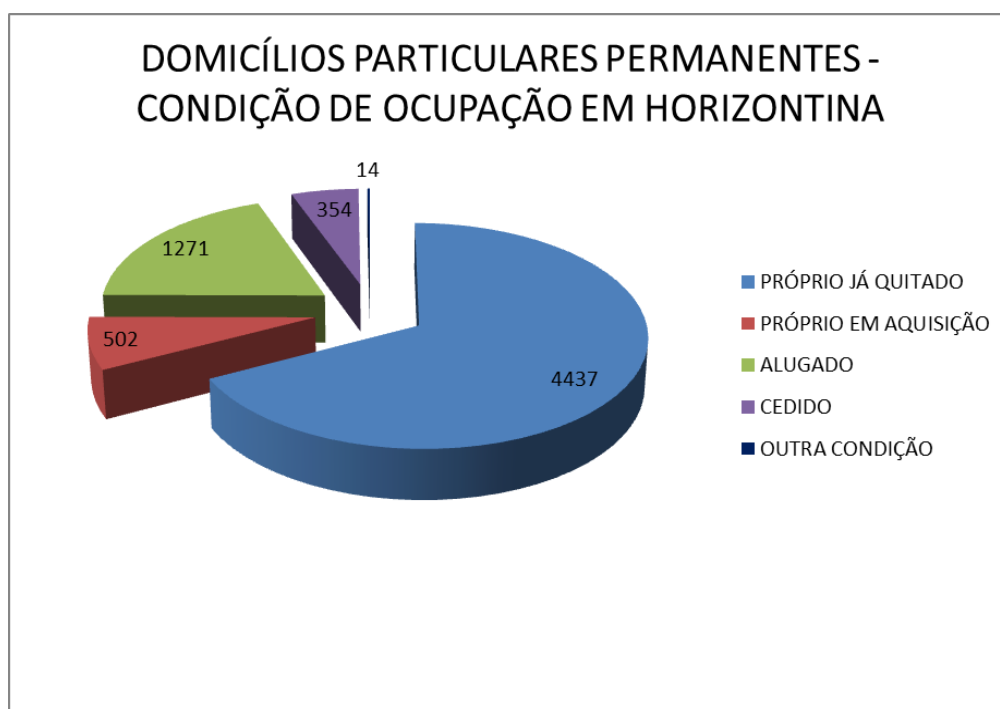
FONTE: IBGE (2010)

O IBGE (2010) define Domicílios particulares permanentes como: Moradia de uma ou mais pessoas onde o relacionamento entre os seus ocupantes é por laços de parentesco, de dependência doméstica ou por normas de convivência, e que foi construído para servir exclusivamente de habitação.

De acordo com o IBGE (2010) os domicílios particulares permanentes são classificados por condição de ocupação:

- Próprio quitado: Domicílio de propriedade, total ou parcial, de um ou mais moradores e já totalmente pago;
- Próprio em aquisição: domicílio de propriedade, total ou parcial, de um ou mais moradores ainda não estando totalmente pago;
- Alugado: domicílio onde o aluguel é pago por um ou mais de seus moradores;
- Cedido: domicílio cedido gratuitamente por pessoa que não seja moradora;
- Outra condição: domicílio ocupado de forma diferente das anteriormente citadas.

Figura 8: Condição de ocupação dos domicílios em Horizontina



FONTE: IBGE, 2010.

Através da (Figura 8), é possível perceber que 4437 domicílios já estão quitados, esta quantidade corresponde a 67,45% do total de domicílios; 502 domicílios estão em aquisição, equivalendo a 7,64%; 1271 domicílios pagam aluguel e participam com 19,32% e os outros 5,59% estão cedidos ou outra condição.

O crédito imobiliário em Horizontina pode contribuir para que os indivíduos que não possuem uma casa própria e que não tem recursos possam adquiri-la. Este percentual de domicílios chega a 24,91% que estão alugados ou cedidos e desta maneira, as pessoas que fazem parte deste percentual tornam-se potenciais consumidores do financiamento imobiliário.

6 RESULTADOS E DISCUSSÕES

No Brasil, ao longo dos últimos anos, houve uma preocupação em razão de possibilitar às pessoas a condição de possuir um imóvel. Por esses motivos, ocorreram políticas públicas para o financiamento da casa própria, onde recentemente, pode-se citar o Programa Minha Casa, Minha Vida, criado em 2009 com o objetivo de facilitar o acesso para a população de baixa renda.

Considerando que no Brasil, as dificuldades para ter uma casa própria ou em estado que possa dar bem estar e qualidade de vida para as pessoas, ainda é um problema, pois depende dos recursos financeiros que acabam dificultando este acesso. A necessidade de capital, aliado ao tempo de financiamento pode ser uma questão relevante principalmente para a população de menor renda. Para Silva (2011), a demanda da produção imobiliária encontra-se nas diversas faixas de renda da população que procura um imóvel e, por isso, é necessário o incentivo de políticas para facilitar o financiamento da demanda para que esta tenha condições de pagar o imóvel.

Conforme destaca Hall e Liebermann (2003), os indivíduos precisam enfrentar duas situações na vida econômica que podem ser resumidos pela restrição do orçamento: eles precisam pagar pelos bens e serviços que compram, mas possuem fundos limitados para gastar.

Nesse contexto de restrição de orçamento é onde o crédito imobiliário se insere. Ter uma residência de sua propriedade é sonho de muitas pessoas, mas sua aquisição depende da capacidade de poupança do indivíduo e das linhas de financiamento a longo prazo disponíveis para adquiri-lo.

De acordo com Silva (2011), para o indivíduo que deseja adquirir uma casa, o preço do imóvel torna-se uma dificuldade, já que é necessário maior volume de recursos, e em casos de financiamento o aumento do prazo de pagamento, disponibilizando até 30% de seu rendimento para o financiamento, o que acarreta em maiores pagamentos de juros.

A partir deste contexto que o consumidor passa por um processo de tomada de decisão, onde ele busca informações, avalia as alternativas e decide sobre a compra e consumo (BLACKWELL *et al*, 2005, *apud* QUEIROZ, 2007, p. 16).

Em relação ao crédito imobiliário, a escolha do consumidor tem algumas peculiaridades em comparação à outros bens. Oliveira e Heineck (1998) destacam

que as suas principais características são: a complexidade do mercado imobiliário, o longo ciclo de aquisição e duração da vida útil do produto e o impacto ambiental gerado no espaço urbano. Para os autores as variáveis que estão ligadas ao comportamento da demanda habitacional estão relacionadas com o ciclo de vida familiar, estado civil, idade, sexo, tamanho da família, renda e localização geográfica.

Ao analisar o mercado habitacional de Horizontina, com dados do censo do IBGE (2010), observa-se que 67,45% dos domicílios particulares já estão quitados, 7,64% dos domicílios estão em aquisição; 19,32 dos domicílios pagam aluguel e 5,59% estão cedidos ou outra condição.

A partir destes dados é que tem relevância salientar a quantidade de domicílios que pagam aluguel ou que moram em casas cedidas. Este percentual de domicílios chega a 24,91% do total de domicílios do município. Muitas pessoas que fazem parte deste percentual sonham em ter sua casa própria algum dia e a alternativa é financiar o imóvel.

No momento em que o consumidor toma a decisão de financiar o imóvel, ele avalia diversos fatores, tais como: período do financiamento, taxas de juros, subsídios, o valor pago até o final do financiamento e o preço pago por aluguéis (SILVA, 2011).

No mercado habitacional de Horizontina, estes fatores influenciam a tomada de decisão do consumidor no momento de adquirir um financiamento. Horizontina destaca-se por ter a empresa John Deere que emprega muitas pessoas do município e da região. Porém este é um fator que pode alterar a demanda por imóveis nesta cidade. Desta forma, quando a empresa está em períodos de alta produtividade existe maior demanda por imóveis; porém, em momentos em que a produção cai o mercado imobiliário tende a se retrair.

Atualmente, Horizontina tem vivenciado um momento em que muitas pessoas estão indo para outras regiões como São Paulo e Porto Alegre. Esta migração acontece devido a empresa John Deere ter transferido parte de seus escritórios para estas cidades, com isso, muitos imóveis foram colocados à venda. Esta situação também é uma questão no momento em que o consumidor avalia em fazer um financiamento, levando em conta que, trabalhando em uma empresa multinacional, ele possa ser transferido para outra cidade ou estado.

Em virtude do município de Horizontina não possuir uma diversificação de indústrias e empregos, o mercado local é dependente desta empresa, e qualquer mudança que altere o cenário econômico pode prejudicar o município como um todo, retraindo o comércio e gerando desemprego em diversos setores da economia.

Nesse contexto, este trabalho teve por objetivo analisar a influência do crédito imobiliário no município de Horizontina no período de 2008 a 2012. Para fazer esta análise sobre o mercado imobiliário de Horizontina, foram solicitadas as informações junto à agência da Caixa Econômica Federal e Prefeitura Municipal de Horizontina.

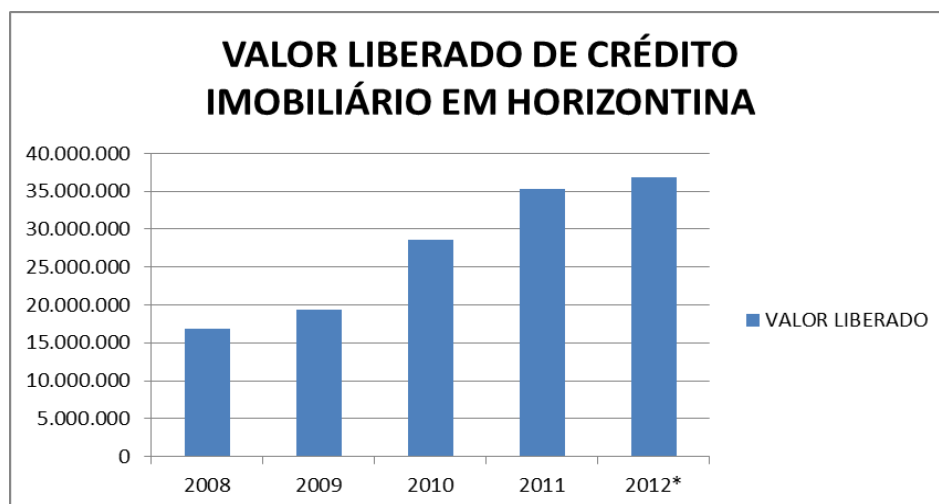
Cabe ressaltar, que a primeira proposta desta pesquisa era fazer uma análise do período dos últimos dez anos de 2002 a 2011. Porém, este período não pôde ser feito em virtude da falta de dados da Agência da Caixa Econômica Federal deste município. Os dados disponíveis e fornecidos pela Caixa de Horizontina são do período de 2008 a março de 2012, em virtude do sistema da agência não ter acesso a dados anteriores em seus arquivos internos.

Este pode ser considerado um limitador da pesquisa, porque neste estudo está sendo avaliado somente o crédito imobiliário da Caixa do município de Horizontina. Atualmente todos os bancos estão autorizados a oferecer o crédito imobiliário, no entanto, a Caixa ainda é a instituição que tem mais representatividade neste tipo de financiamento sendo gestora do Programa Minha Casa, Minha Vida (CAIXA, 2012).

Os dados fornecidos pela Caixa também não possuem classificação do tipo de financiamento adquirido, ou seja, não é possível saber quantas pessoas financiaram sua casa pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

Na (Figura 9), é possível observar o total de crédito imobiliário liberado em Horizontina no período de 2008 a março de 2012.

Figura 9: Valor liberado de crédito imobiliário em Horizontina



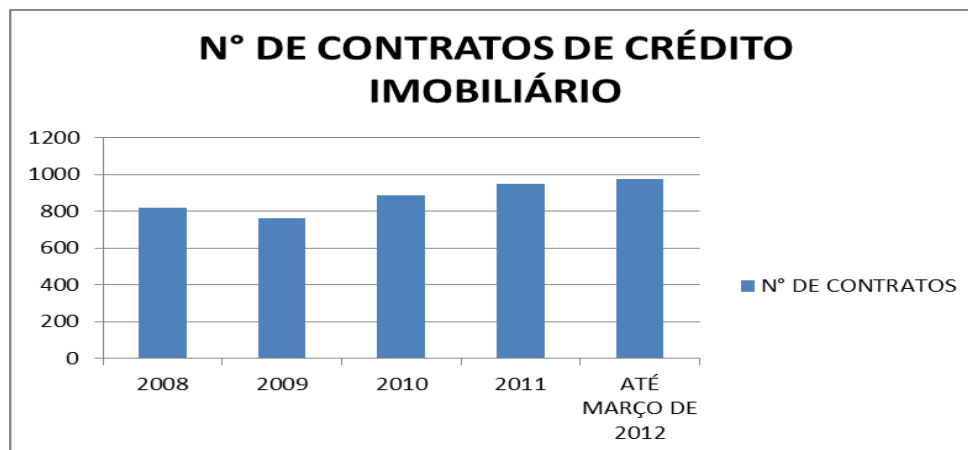
FONTE: Caixa Econômica Federal – Horizontina - 2012
* valores liberados até março

Estes valores representam o total de crédito imobiliário liberado em Horizontina pela Caixa, sendo assim, no (Figura 9) não há distinção entre o Programa Minha Casa, Minha Vida ou de outros financiamentos imobiliários que não utilizaram subsídios.

Ao analisar o (Figura 9), percebe-se que ocorreu um aumento após 2009, esta elevação de valores liberados continuou aumentando em 2010. Cabe salientar que teve início em 2009 o Programa Minha Casa, Minha Vida, o que pode justificar essa sequência de aumento, e que permaneceu em elevação em 2011, e segue tendência de alta em 2012.

Outro dado analisado é o número de contratos de crédito imobiliário liberados a cada ano em Horizontina.

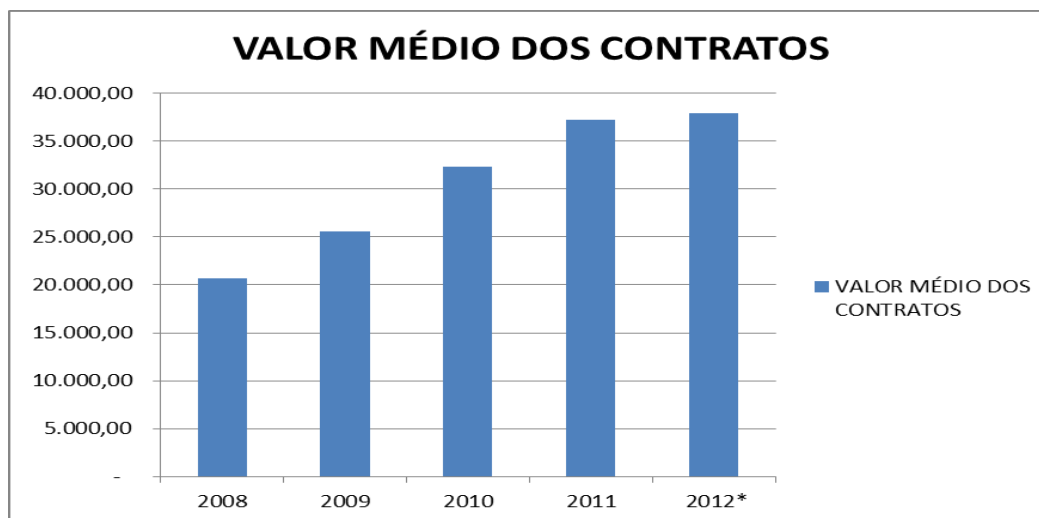
Figura 10: Número de contratos de crédito imobiliário em Horizontina



Fonte: Caixa Econômica Federal – Horizontina – 2012

Com o (Figura 10), pode-se analisar o número de contratos imobiliários feitos a cada ano de 2008 a março de 2012 em Horizontina. No ano de 2009 houve uma diminuição dos contratos de 7,33% em relação ao ano de 2008. Esta redução de contratos imobiliários teve reflexos em razão da crise financeira mundial que ocorreu em 2008 nos Estados Unidos, devido a desestruturação do sistema imobiliário norte-americano, que afetou toda a economia (REBÊLO, 2010). Os efeitos desta crise foram sentidos no ano posterior, causando assim uma retração dos contratos de crédito, porém os valores liberados foram maiores do que do ano anterior, em função do lançamento do programa Minha Casa Minha Vida.

Figura 11: Valor médio dos contratos de crédito imobiliário de Horizontina



Fonte: Caixa Econômica Federal – Horizontina – 2012

O (Figura 11), apresenta o valor médio em R\$ por contrato liberado em Horizontina. Percebe-se que a cada ano o valor médio de cada contrato de crédito imobiliário aumentou. Este valor médio de contrato pode ser considerado baixo, mas, é necessário destacar que a utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), serve como um abatimento do total de financiamento contratado.

Segundo a Caixa (2012), no momento em que a pessoa interessada em adquirir um financiamento vem até a Agência é avaliada a renda familiar, o valor do imóvel e dentro disso são oferecidas opções de financiamentos para os diversos segmentos de renda.

Para analisar o crédito imobiliário de Horizontina, também foram solicitados dados referentes aos alvarás de construção deste município junto a Prefeitura Municipal de Horizontina.

O alvará de construção é necessário quando uma nova obra é feita em um lote vago ou com a construção anterior totalmente demolida. Para reformas, será necessário alvará apenas se a mudança alterar a estrutura original do imóvel (acrescentar quartos, salas, garagem, banheiro, etc.), para isso é necessário solicitar um alvará de aprovação e execução da reforma (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 2012).

Na (Figura 12), apresentam-se os alvarás de construção de Horizontina no período de 2002 a outubro de 2012.

Figura 12: Quantidade de alvarás de construção em Horizontina



Fonte: PREFEITURA DE HORIZONTINA (2012).
2012* - valores até outubro de 2012

Ao analisar a (Figura 12), percebe-se uma grande oscilação de um ano para o outro na solicitação de alvarás de construção. É preciso ressaltar que o número de alvarás concedidos, não é somente para construções novas, ou seja, nele estão incluídos todos os alvarás que compreendem reforma e construção de residências.

De acordo com a Prefeitura Municipal de Horizontina, não há como saber se o alvará de construção solicitado é para construção de uma nova casa, se ela está sendo financiada ou se é de reforma.

A partir dos dados apresentados do município de Horizontina, percebe-se que o crédito imobiliário aumentou no período analisado de 2008 a 2012. No ano de 2008 o valor liberado foi de R\$ 16,91 milhões, em 2011 o valor liberado foi de R\$ 35,33 milhões, e até o mês de março de 2012 este valor já era de R\$ 36,88 milhões.

Em contradição com outros períodos da história, no Brasil está ocorrendo uma expansão do crédito do sistema financeiro. Esta expansão do crédito é impulsionada pelo dinamismo do mercado de trabalho e pelos indicadores de confiança dos agentes econômicos. Esta oferta amplia a capacidade de compra da população e permite o acesso a bens fundamentais para seu desenvolvimento (BACEN, 2010).

Após algumas décadas de estagnação, o crédito imobiliário no Brasil tem apresentado crescimento contínuo desde 2005, tendo tal expansão se acelerado a partir de 2008, onde estes créditos passaram a totalizar R\$ 138,8 bilhões, correspondendo a 3,6% do PIB em 2010. De acordo com o BACEN (2010) o

crescimento dos financiamentos imobiliários foi liderado pelas instituições financeiras públicas, cujas operações totalizaram R\$ 105 bilhões. No entanto os financiamentos habitacionais concedidos pelos bancos privados também tem apresentado crescimento atingindo o valor de R\$ 33,8 bilhões.

Neste sentido, o crédito imobiliário pode contribuir para o crescimento econômico do Brasil como também do município de Horizontina. A atividade imobiliária está além de construir casas, pois gera empregos, alimenta a economia amplia indústria de materiais de construção e até de setores como o moveleiro e eletrodoméstico, desta forma, está auxiliando o desenvolvimento econômico e diminuindo o déficit habitacional.

Neste contexto, o Brasil ainda enfrenta muitas carências no campo da habitação. De acordo com a FGV (2007), para reduzir estas deficiências é preciso estabelecer um plano de investimentos plurianual, para suprir a necessidade da demanda por habitação das famílias brasileiras que é de 6,9 milhões de moradias. A ampliação de financiamentos e investimentos habitacionais traria impactos positivos sobre a dinâmica do desenvolvimento econômico, com efeitos que vão além de equacionar o déficit habitacional.

É possível perceber através deste estudo que o crédito imobiliário não supre toda a demanda e o déficit habitacional brasileiro, como também no município de Horizontina. Para tanto, serão necessários realizar investimentos, para ampliar o valor dos financiamentos, identificando a demanda, diferenciando cada segmento, ou seja, abranger todas as classes sociais e oferecer o crédito adequado para que as pessoas possam ter acesso.

7 CONCLUSÕES

Este estudo buscou analisar a influência do crédito imobiliário na dinâmica do mercado habitacional de Horizontina. Para entender como o crédito imobiliário pode contribuir no desenvolvimento econômico do país e do município, este trabalho abordou a história do financiamento habitacional no Brasil. Depois, buscou-se fundamentar a relação do crédito imobiliário com o desenvolvimento econômico. E por fim, relacionar a teoria do consumidor com o mercado habitacional.

De acordo com os autores estudados, o problema habitacional brasileiro teve início com o processo de industrialização-urbanização. Como resultado deste processo as classes mais pobres procuraram suprir a crise da habitação, e a partir disso ocorreu a ocupação em terrenos vazios, morros e principalmente em subúrbios, iniciando a divisão entre o espaço urbano entre centro e periferia.

Nas décadas de 1940 e 1960, o governo brasileiro adotou medidas para diminuir este problema, porém os recursos não foram suficientes para atender toda a demanda. Em 1964, foi criado o BNH que trouxe resultados expressivos durante os períodos de estabilidade, mas, no início da década de 90 o Brasil foi marcado por uma crise no sistema habitacional e a economia passa por grandes transformações, entre elas a instabilidade e as altas taxas de inflação.

Em 1994, foi criado o Plano Real com o intuito de estabilizar os preços e controlar a inflação. Após alguns ajustes este plano econômico, conseguiu seu objetivo básico, contendo a inflação e estabilizando a moeda. Com a estabilidade monetária o Brasil diminui seu grau de incerteza e operações de crédito mais longo e financiamentos voltaram a ter respaldo.

Atualmente, a Política Nacional de Habitação tem como objetivo principal prover condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, em especial os de baixa renda, visando garantir que os recursos públicos sejam destinados a subsidiar esta população.

Com o Programa Minha Casa, Minha Vida, lançado em 2009, pelo Governo Federal, a pretensão é de construir mais de dois milhões de moradias até 2014. Este programa visa atender dois grupos de renda: famílias com renda bruta de até R\$ 1600,00 e famílias com renda bruta de até R\$ 5000,00.

Este programa surgiu para diminuir o déficit habitacional e como medida anticíclica diante da crise mundial de 2008, iniciada nos Estados Unidos. Conforme

autores citados, a atuação do Governo no setor habitacional mediante subsídios traz melhorias para a sociedade, entre elas estão: a melhoria da saúde pública, igualdade e justiça social e o estímulo ao crescimento econômico.

Desta maneira, o crédito imobiliário possui um caráter dinamizador no desenvolvimento econômico, oportunizando a canalização de recursos para investimentos, gerando poder de compra e oportunizando um ciclo virtuoso para os agentes econômicos.

O crédito imobiliário tem auxiliado setores como o da construção civil a gerar um efeito multiplicador que aciona diversos setores da economia como, por exemplo: as construtoras, as indústrias de materiais de construção, o comércio e o setor de serviços, proporcionando mais empregos e, com isso, promovendo o crescimento econômico.

Neste sentido, o crédito imobiliário tem proporcionado consequências econômicas e sociais, como o maior acesso da população à casa própria. Esta busca pela aquisição da moradia passa por uma questão de decisão do consumidor em optar por um financiamento.

Conforme salientam Hall e Lieberman (2003), os indivíduos enfrentam dois fatos da vida econômica que são resumidos pela restrição do orçamento: eles precisam pagar preços pelos bens e serviços que compram; e possuem fundos limitados para gastar. Entre estas questões, os agentes econômicos escolhem diferentes combinações de bens, considerando o orçamento limitado e as suas preferências.

Neste contexto de restrição do orçamento é onde o crédito imobiliário está inserido. Ter uma residência de sua propriedade é sonho de muitas pessoas, mas sua aquisição depende da capacidade de poupança e das linhas de crédito disponíveis para adquiri-la.

De acordo com Souza (2006), a habitação representa um elevado custo de aquisição, relevante em qualquer nível de renda familiar, com isso, o consumidor procura reconhecer a necessidade de adquirir ou não o financiamento. Esta decisão envolve a percepção da necessidade, o desejo e a motivação para dar partida ao processo de determinação de adquirir o imóvel.

Vasconcellos (2002) salienta que a demanda dos consumidores por um bem ou serviço pode ser afetada por muitos fatores tais como: renda, preço, hábitos, gostos, expectativas sobre o futuro e facilidade de crédito. Em relação ao

financiamento imobiliário estes fatores influenciam diretamente na tomada de decisão do consumidor, considerando o tempo de financiamento necessário para pagar o imóvel.

O comportamento do consumidor busca a maximização de sua satisfação, por meio do estabelecimento de uma ordem de preferência, com base na comparação das utilidades dos bens. Os consumidores do setor habitacional definem suas escolhas a partir do conhecimento pessoal do mercado imobiliário e estabelecem padrões e valores, considerados ideais dentro de suas capacidades financeiras.

A partir do contexto apresentado neste estudo sobre o crédito imobiliário no Brasil, sua importância no desenvolvimento econômico e a teoria do consumidor frente à escolha de financiamento, este trabalho pretendeu analisar a influência do crédito imobiliário no município de Horizontina.

O primeiro ponto a se destacar no município de Horizontina está no fato de 79,4% da sua população estar residindo em área urbana, e somente 20,6% da população estar em área rural. Horizontina acompanhou as tendências brasileira e gaúcha, com o crescimento do número de moradores urbanos, provocado principalmente pelo êxodo rural e depois ligado à industrialização.

O segundo ponto para se destacar é que no município de Horizontina está localizada a John Deere, empresa que fabrica colheitadeiras e que gera emprego e renda para a população. Desta forma o PIB municipal está dividido com 50% para a indústria, 43% no setor de serviços e a agropecuária com 7%.

Desta maneira, o crédito imobiliário está inserido neste município no setor da indústria e serviços, fornecendo materiais de construção, empregando a população no comércio, na construção civil, na prestação de serviços, entre outros.

De acordo com o IBGE (2010), em Horizontina existem 6.578 domicílios permanentes, dentre eles 67,45% dos domicílios estão quitados; 7,64% estão em aquisição; 19,32% pagam aluguel e 5,59% estão cedidos ou em outra condição.

Através destes dados pode-se perceber que Horizontina ainda possui 24,91% dos domicílios que estão alugados e cedidos, estas pessoas que fazem parte deste percentual tornam-se potenciais consumidores do financiamento imobiliário.

Com relação aos dados fornecidos pela Caixa Econômica Federal de 2008 a 2012, percebe-se que os valores totais de crédito imobiliário liberado no município de Horizontina, aumentaram principalmente após 2009. Cabe salientar que em 2009

teve início o Programa Minha Casa, Minha Vida, o que pode justificar o aumento registrado a partir de 2010, e o conseqüente aumento nos anos seguintes.

Quanto ao valor médio dos contratos, observa-se que a cada ano o valor de cada contrato aumentou. Em 2008, o valor médio de cada financiamento imobiliário não chegava a R\$ 21000,00, até março de 2012 este valor chegou próximo de R\$ 38000,00 por contrato. É importante destacar que a utilização do FGTS serve como um abatimento do total financiamento contratado e que os valores dos imóveis financiados estão enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida.

Referentes aos Alvarás de construção obtidos junto à Prefeitura de Horizontina observa-se que existe grande oscilação de números de um ano para o outro. Vale ressaltar que o número de alvarás não é somente pra construções novas, mas também compreendem reformas e ampliação de residências e em casos de prédios existe somente um alvará, e dessa forma, podem ocorrer vários financiamentos.

Dentre os capítulos deste estudo, foram apontados diversos elementos que contribuem para o crescimento econômico, e dentre eles está o crédito imobiliário. Tal oferta de crédito permite que pessoas tenham acesso a um bem, como é o caso da casa própria. Porém, para que as pessoas de baixa renda tenham acesso à moradia digna é necessário que existam financiamentos e subsídios habitacionais de acordo com a renda e com a capacidade de pagamento, por isso são necessários programas como, por exemplo, o Minha Casa, Minha Vida para diminuir a demanda habitacional.

Com relação ao município de Horizontina, percebe-se que o crédito imobiliário contribui para o desenvolvimento da economia local. Gerando emprego e renda em diversos setores da economia como: a indústria, comércio e serviços.

Na indústria ele contribui com pequenas fábricas de materiais de construção, madeireiras, fábricas de aberturas, tijolos, fábricas de móveis sob medida, entre outros. No comércio o crédito imobiliário contribui com as lojas que vendem materiais de construção, como também de eletrodomésticos e móveis. O setor de serviços também é beneficiado com o aumento do crédito imobiliário, pois fornece a mão-de-obra de pedreiros, eletricitas, paisagistas, etc.

Portanto, pode-se concluir que o crédito imobiliário em Horizontina tem registrado crescentes aumentos nos valores liberados de 2008 a 2012. Porém ainda

existe uma parcela da população de Horizontina que pode demandar o crédito imobiliário para facilitar a compra de sua casa própria.

Atualmente, o crédito imobiliário pode ser considerado como uma alavanca para o crescimento econômico do Brasil como também no município de Horizontina, sendo assim, a atividade imobiliária além de fornecer casas, gera empregos, amplia as indústrias ligadas ao setor de construção e também outros setores relacionados.

Uma característica do município de Horizontina é que grande parte do crédito utilizado (dos dados analisados da Caixa Econômica Federal) é para a compra de casas e não de apartamentos, conforme o gerente da Caixa Econômica Federal de Horizontina. Isto pode ser observado em nossa cidade, onde existem poucos prédios e não estão sendo construídos grandes empreendimentos.

Se comparar a cidade de Horizontina, com outras cidades da Região como Três de maio e Santa Rosa, é possível identificar grande diferença nos imóveis que estão sendo construídos, principalmente em prédios residenciais. Estas cidades estão em expansão imobiliária, e a cada ano é possível identificar uma diferença maior se comparados com os imóveis de Horizontina.

Razão deste fato estar ocorrendo, pode ter relação com a grande quantidade de pessoas que estão indo trabalhar em outras cidades como Porto Alegre e Indaiatuba, em virtude da transferência de parte de empresa John Deere para estas cidades. Isto representa uma perda significativa para esta cidade, considerando que a maioria destas pessoas possuem uma renda mais elevada e que deixam de consumir e investir neste município.

Neste sentido, isto pode ser considerado um entrave para o crescimento e a ampliação do crédito imobiliário no município, pois, a economia local, depende basicamente desta empresa e as pessoas que poderiam fazer maiores investimentos estão se transferindo para outras cidades, e ao mesmo tempo quem fica em Horizontina, acaba sentindo-se inseguro de fazer um investimento, pelo fato de ter que mudar para outra cidade, vender o imóvel ou alugá-lo.

Contudo, espera-se que os resultados alcançados sirvam de estímulo para novos trabalhos, como por exemplo: que o crédito imobiliário continue recebendo os incentivos para a diminuição das carências habitacionais; que os municípios deem maior enfoque a questão da moradia digna; que tracem o perfil das pessoas que já fizeram o crédito imobiliário.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABECIP. O Sistema Financeiro da Habitação e o Sistema de Financiamento Imobiliário (2012a). Disponível em: http://www.abecip.org.br/m3.asp?cod_pagina=454&submenu=sim&cod_pai=429&cod_pai2=454> . Acesso em maio, 2012.

ABECIP. Financiamentos imobiliários – Dados históricos do SBPE (2012b). Disponível em: http://www.abecip.org.br/m22.asp?submenu=sim&cod_pagina=680&cod_pai=430>. Acesso em: maio de 2012.

ABRAMAT. Janeiro de 2012 apresentou crescimento nas vendas internas em relação a Janeiro de 2011. Disponível em: <http://www.abramat.org.br/files/%EDndice%20Janeiro%202012.pdf>>. Acesso em: novembro de 2012.

ARAÚJO, Ana Cristina da Silva. A casa (própria) alugada no programa de arrendamento residencial: questões da política pública habitacional e o caso do residencial Cavalari na cidade de Marília-SP. São Carlos, 2007. Disponível em: http://www.iau.usp.br/posgrad/producoes_ver.php?pid=324>. Acesso em maio, 2012.

ARAÚJO, Diogo Ferreira de. Análise de viabilidade econômica de novos projetos. Rio de Janeiro, dezembro, 2010. Disponível em: <http://br.monografias.com/trabalhos-pdf/analise-viabilidade-economica-novos-projetos/analise-viabilidade-economica-novos-projetos.shtml>>. Acesso em maio, 2012.

ASSAF NETO, Alexandre. Mercado financeiro – 8ª edição. São Paulo: Atlas, 2008.

BRASIL. Política Nacional de Habitação (2004). Ministério das cidades. Brasília, 2004. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf>>. Acesso em: outubro de 2012.

BRASIL. Sobre o PAC. Ministério do Planejamento, (2012). Disponível em: <http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac>>. Acesso em outubro de 2012.

BRASIL. Presidência da República. Lei N°12.424, de 16 de junho de 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm>. Acesso em outubro de 2012.

BACEN. O Banco Central do Brasil – (2012). Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/?LAICOMPETENCIAS>>. Acesso em junho de 2012.

BACEN. Relatório de economia bancária e crédito – 2010. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/Pec/Depep/Spread/REBC2010.pdf>>. Acesso em outubro de 2012.

BESANKO, David; BRAEUTIGAM, Ronald R. Microeconomia – Uma Abordagem Completa. Rio de Janeiro: LTC, 2004.

BOTEGA, Leonardo da Rocha. A política habitacional no Brasil (1930-1990). Revela- Periódico de divulgação científica da FALS. Ano1- n°2- março de 2008.

CAIXA Econômica Federal. Manual do FGTS: utilização na moradia própria. Brasília, setembro de 2010. Disponível em: <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/moradia/manualdamoradiaprpria.pdf>. Acesso em: junho de 2012.

CAIXA Econômica Federal. História (2012a). Disponível em: <http://www12.caixa.gov.br/porta/public/acaixa/home/a_vida_pede_mais_que_um_banco/historia/>. Acesso em maio de 2012.

CAIXA Econômica Federal. Minha Casa, Minha Vida (2012b). Disponível em : <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/mcmv/CARTILHACOMPLETA.PDF>. Acesso em maio de 2012.

CAIXA Econômica Federal. Caixa prevê para 2012 maior volume de crédito imobiliário dos últimos dez anos (2012c). Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/noticias/arquivos/2012/04/26/caixa-preve-para-2012-maior-volume-de-credito-imobiliario-dos-ultimos-dez-anos>>. Acesso em novembro de 2012.

CBIC. Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Construção civil: análise e perspectivas. Brasília, dezembro de 2010. Disponível em:<<http://www.cbicdados.com.br/menu/financiamento-habitacional/sbpe>>. Acesso em maio de 2012.

CARVALHO, Fernando J Cardim de. et al. Economia Monetária Financeira: teoria e política. Rio de Janeiro: Elsevier, 2007 – 4ª reimpressão.

CARVALHO, Paulo Sérgio Barbosa. Comportamento dos consumidores de imóveis: um estudo empírico no segmento de apartamentos de alto padrão de luxo. Belo Horizonte: FUMEC/ Faculdade de Ciências Empresarias, 2007. Disponível em: <http://www.fumec.br/anexos/cursos/mestrado/dissertacoes/completa/paulo_sergio_carvalho.pdf>. Acesso em outubro de 2012.

CARDOSO, Adauto Lucio. Org. Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: ANTAC, 2007. (Coleção Habitare). Disponível em:<http://www.habitare.org.br/publicacao_colecao7.aspx>. Acesso em maio de 2012.

CHIANAMEA, Dante Ricardo. Empréstimos em última instância: conceitos e evolução. Campinas, SP – 2010. Disponível em: <

<http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/document/?code=000480253&opt=1>>.
Acesso em maio de 2012.

COSTA, Ana Carla Abrão. Mercado de crédito: uma análise econométrica dos volumes de crédito total e habitacional no Brasil. Trabalhos para discussão, n° 87. Brasília, novembro, 2004, pg. 5. Disponível em: < <http://www.bcb.gov.br/pec/wps/port/wps87.pdf>>. Acesso em março, 2012.

COSTA, Juliana Camargos et al. O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa: trabalhos premiados. Rio de Janeiro – Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o desenvolvimento, 2011. Disponível em: < [http://www.centrocelsofurtado.org.br/buscaresults.php?searchterm="Desenvolvimento o econômico brasileiro contemporâneo e a Caixa: o papel do FGTS"](http://www.centrocelsofurtado.org.br/buscaresults.php?searchterm=)>. Acesso em setembro de 2012.

CRUZ, C. H. B. O lugar da inovação no desenvolvimento. UNICAMP (2003). Disponível em: < <http://www.inovacao.unicamp.br/colunistas/colunistas-brito.shtml>>. Acesso em: maio de 2012.

FEE, Fundação de Economia e Estatística. COREDE Fronteira Noroeste. Disponível em:<http://www.fee.tche.br/sitefee/pt/content/resumo/pg_coredes_detalhe.php?corede=Fronteira+Noroeste>. Acesso em outubro de 2012.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda, 1910-1989. Novo Aurélio Século XXI: O Dicionário da língua Portuguesa 3.ed. – Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

FORTUNA, Eduardo. Mercado Financeiro: produtos e serviços. 18ª ed. Ver. E atual. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2010.

FGV. Fundação Getúlio Vargas. Banco de dados, 2010. Disponível em: < <http://www.cps.fgv.br/cps/ncm/>>. Acesso em outubro de 2012.

FGV. Fundação Getúlio Vargas. O crédito imobiliário no Brasil: caracterização e desafios. São Paulo, março de 2007. Disponível em: < http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/trabalho_fgv.pdf>. Acesso em junho de 2012.

GIL, Antonio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 4ªed. – São Paulo: Atlas, 2002.

HALL, Robert E.; LIEBERMAN, Marc. Microeconomia: Princípios e aplicações. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2003.

IBGE. Pesquisa nacional de amostras por domicílios, 2008. Disponível em: < <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2011/default.shtm>>. Acesso em março, 2012.

IBGE. Cidades. Censo, 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em setembro de 2012

KALECKI, Michal. Teoria da Dinâmica Econômica. São Paulo: Abril Cultural, 1983.

MARX, Karl. O Capital. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1974.

MARQUES, Claudio Gonçalves. Evolução histórica do SFH. Revista Esmafe: Escola de Magistratura Federal da 5ª Região, nº 9, abril de 2005. Disponível em: http://www.researchgate.net/publication/41441354_Evoluo_histrica_do_SFH>. Acesso em junho 2012.

MEDEIROS, Fabio Bomfim. Análise da adequação dos programas de financiamento habitacional para atender as necessidades de aquisição de moradias adequadas da população de baixa renda no Brasil / F.B. Medeiros. Ed. Rev. São Paulo, 2007, 129p.

MELLAGI FILHO, Armando; ISHIKAWA, Sergio. Mercado Financeiro e de Capitais. São Paulo: Atlas, 2000.

MICCA, Pedro Miguel. Observações sobre crédito e preferencia por liquidez de grandes bancos do Brasil (1997-2002). São Paulo, 2003. Disponível em: < http://www1.capes.gov.br/estudos/dados/2003/33005010/028/2003_028_33005010_11P4_Teses.pdf>. Acesso em: maio, 2012.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Déficit habitacional no Brasil – 2008. Secretaria Nacional de Habitação – Brasília, 2011. Disponível em: < <http://www.fjp.gov.br/index.php/indicadores-sociais/deficit-habitacional-no-brasil>>. Acesso em maio de 2012.

MORAES, Daniel Carrasqueira de. O SFI: a securitização como instrumento de fomento do crédito imobiliário. São Paulo, 2008. Disponível em:< <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/12/12139/tde-02122008-112538/pt-br.php>>. Acesso em julho, 2012.

NASCIMENTO, Denise Morado; BRAGA Raquel Carvalho de Queiroz. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? Revista de pesquisa em arquitetura e urbanismo, 2009. Disponível em:< http://www.arq.ufmg.br/praxis/textos/deficit_Morado_Braga.pdf>. Acesso em setembro, 2012.

NERI, Marcelo. Desigualdade, estabilidade e bem estar social. Fundação Getúlio Vargas. Dezembro de 2006. Disponível em: < <http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/811/2168.pdf?sequence=1>>. Acesso em outubro de 2012.

NERI, Marcelo Côrtes (coord.). A Nova Classe Média: O Lado Brillhante dos Pobres. Rio de Janeiro: FGV/ CPS, 2010. Disponível em: < http://www.cps.fgv.br/ibrecps/ncm2010/NCM_Pesquisa_FORMATADA.pdf>. Acesso em junho de 2012.

NEVES, José Luis. Pesquisa Qualitativa – Características, usos e possibilidades. Caderno de pesquisas em administração, V. 1, N°3, 2° sem. 1996. Disponível em: < <http://www.ead.fea.usp.br/cad-pesq/arquivos/C03-art06.pdf>>. Acesso em: novembro de 2012.

NOAL, Ednilson Bolson; JANCZURA, Rosane. A política nacional de habitação e a oferta de moradias. Textos e contextos (Porto Alegre), v.10, n.1, pg 157-169, jan/jul.2011.

OLIVEIRA, Maria Carolina Gomes de; HEINECK, Luis Fernando M. Os fatores determinantes da satisfação de usuários de ambientes construídos. Escola Politécnica de São Paulo, novembro de 1998. Disponível em:< http://congr_tgpe.pcc.usp.br/anais/Pg449a458.pdf>. Acesso em novembro de 2012.

PINDYCK, Robert S; RUBINFELD, Daniel L. Microeconomia – 5ª Edição. São Paulo: Prentice Hall, 2002.

PEREIRA, Luiz. Discurso do Diretor Luiz Pereira no Seminário sobre Crédito Imobiliário promovido pela CETIP na Caixa Econômica Federal em Brasília. Brasília, 08 de agosto de 2011. Disponível em: < http://www.bcb.gov.br/pec/apron/apres/Luiz%20Awazu_Discurso%20CETIP_08-08-2011.pdf>. Acesso em novembro de 2012.

PINHEIRO, Juliano de Lima. Mercado de capitais: fundamentos e técnicas – 4.ed. – São Paulo: Atlas, 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. Como pedir alvará de reforma ou construção. Disponível em:< http://poupaclique.ig.com.br/materias/090001-090500/90480/90480_1.html>. Acesso em: novembro de 2012.

PUHL, Silvane. Estudo do perfil socioeconômico e ambiental das famílias ribeirinhas ao Lajeado Pratos. Faculdade Horizontina, 2009.

QUEIROGA, David de. Análise do financiamento imobiliário da CEF por crédito associativo com recursos do FGTS na formatação de empreendimentos de habitação popular. São Paulo, 2006. Disponível em: < http://www.realestate.pcc.usp.br/arquivos%20PDF/Mono_David%20de%20Queiroga.pdf>. Acesso em abril de 2012.

QUEIROZ, Renata Steffanoni Bernardes de. Processo de tomada de decisão na aquisição de crédito e preferências entre alternativas de financiamento no varejo. São Paulo, 2007. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/12/12139/tde-30012008-150108/pt-br.php>. Acesso em outubro 2012.

REBÊLO, Felipe C. J. Matos. Crise financeira de 2008: a intervenção do Estado no domínio econômico. Revista SJRJ, Rio de Janeiro, v. 17, n°28, 2010. Disponível em:

< http://www4.jfrj.jus.br/seer/index.php/revista_sjrj/article/viewFile/213/171>. Acesso em novembro de 2012.

RODRIGUES, Raimundo Nonato. Planos de estabilização e impacto nos bancos. São Paulo, 2004. Disponível em:< <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/12/12136/tde-28112007-103211/pt-br.php>>. Acesso em maio, 2012.

SANTOS, Claudio Hamilton M. Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998. IPEA- Texto para discussão nº654. Brasília, julho de 1999. Disponível em:< <http://www.ipea.gov.br/portal/>>. Acesso em junho, 2012.

SANTOS, Jailson Moreira dos. A história da Caixa econômica Federal do Brasil e o desenvolvimento econômico, social e político brasileiro. Trabalhos premiados, 2011. Disponível em:< <http://www.centrocelsofurtado.org.br/buscaresults.php?searchterm2>>. Acesso em junho de 2012.

SANT'ANNA, André Albuquerque. Mercado de crédito no Brasil: evolução recente e o papel do BNDES (2004-2008). Revista do BNDES, Rio de Janeiro, v.16, N 31, pg 41-60, junho de 2009.

SCHUMPETER, Josef. Teoria do desenvolvimento econômico. Uma investigação sobre lucros, capital, crédito, juro e o ciclo econômico. São Paulo: Nova Cultura, 1997.

SEBRAE – MG. Perfil setorial: construção civil - 2005. Disponível em:<http://www.sebraemg.com.br/arquivos/Coopere_para_crescer/geor/SIS/EstudosSetoriais/arquivos/PERFIL%20SETORIAL%20>. Acesso em novembro de 2012.

SOUZA, Aline Amaral de. O Papel do Crédito Imobiliário na Dinâmica do Mercado Habitacional Brasileiro. Rio de Janeiro, 2006. Disponível em:< http://www.observatoriodasmetroles.ufrj.br/download/Premio_Abecip_de_Monografia_em_Credito.pdf>. Acesso em maio, 2012.

SOUZA, Nali de Jesus de. Desenvolvimento econômico – 5. Ed. – 2. Reimpr. – São Paulo: Atlas, 2007.

SILVA, Jessica Moreira Mariquito Naime. Os interesses em torno da política de habitação social no Brasil: a autogestão no programa de crédito solidário. Rio de Janeiro, 2009. Disponível em:< <http://www.ippur.ufrj.br/download/pub/JessicaMoreiraMariquitoNaimeSilva.pdf>>. Acesso em junho, 2012.

SILVA, Catia Fernanda da. Dinâmica dos financiamentos habitacionais nos municípios do Rio Grande do Sul de 2006 a 2010. São Leopoldo, 2011. Disponível

em:< <http://www.revistas.unifacs.br/index.php/rde/article/view/1612>>. Acesso em junho, 2012.

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Estera Muszkat. Metodologia da Pesquisa e Elaboração de Dissertação. Florianópolis, 2005. Disponível em:< http://www.tecnologiadeprojetos.com.br/banco_objetos/%7B7AF9C03E-C286-470C-9C07>. Acesso em novembro de 2012.

SILVA, Roberto C. E. de Oliveira et al. As transformações do mercado imobiliário brasileiro nos anos 2000 – uma análise do ponto de vista legal e econômico. Disponível em: < <https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:rXZIFHNYt6MJ:www.admpg.com.br>>. Acesso em novembro de 2012.

SINDUSCON. Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais. Financiamento Imobiliário: uma visão geral dos produtos disponíveis. 3ª edição. Belo Horizonte, 2009. Disponível em: < http://www.sinduscon-mg.org.br/site/arquivos/up/economica/Financiamento_Imobiliario.pdf>. Acesso em outubro de 2012.

SINDUSCON. Cenários: metas em construção. Revista do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal. Junho de 2008. Disponível em: <<http://www.sinduscondf.org.br/>>. Acesso em maio de 2012.

STOFFEL, Janete; PUNTEL, Jovani Augusto. As mudanças no ordenamento territorial rural do Rio Grande do Sul, durante o século XX. Ponência apresentada al VIII Congresso Lationamericano de Sociologia Rural (ALASRU), Porto de Galinhas (PE), 2010.

TAUCHEN, Joel Antonio (coord.). Atlas Municipal Escolar de Horizontina. Horizontina: 2010.

VASCONCELLOS, Marco Antonio Sandoval de. Economia: micro e macro; teoria e exercícios glossário com 260 principais conceitos econômicos – 3.ed. – São Paulo: Atlas, 2002.

VERGARA, Sylvia Constant. Projetos e relatórios de pesquisa em administração. Rio de Janeiro: Atlas, 2004.

ANEXO A

Total de crédito imobiliário – Caixa Econômica Federal de Horizontina

ANEXO B

Quantidade de alvarás de construção – Prefeitura Municipal de Horizontina