

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
CENTRO DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO**

LETICIA APARECIDA DO PRADO

**O CRESCIMENTO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO EM CURITIBA NO PERÍODO DE
2008 ATÉ 2013**

**CURITIBA
2014**

LETICIA APARECIDA DO PRADO

**O CRESCIMENTO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO EM CURITIBA NO PERÍODO DE
2008 ATÉ 2013**

Artigo apresentado para a conclusão do curso de pós-graduação MBA Finanças UFPR – CEPPAD. Turma 2013/2014.

Orientador: Prof. Marcelo Tardelli

**CURITIBA
2014**

RESUMO

Nos últimos anos o governo reduziu as taxas de juros para facilitar o acesso da população ao crédito imobiliário e incentivar a compra dos imóveis, apresentando uma resposta rápida para a crise de 2008, foi criado também o programa “Minha Casa, Minha Vida”, o qual dependendo do valor do imóvel e renda do comprador este recebe um determinado valor de subsidio, aumentando assim sua capacidade de compra e fomentando os investimentos em construção civil. Esse trabalho aborda o crescimento do crédito imobiliário no período de 2008 até 2013, logo após a crise financeira do Subprime nos Estados Unidos, onde o governo brasileiro precisou tomar algumas decisões mediante o cenário para não ter um impacto maior na economia do país. O artigo apresenta o cenário financeiro, onde a instituição financeira que vai conceder o crédito precisa analisar o risco de crédito do comprador, visto que um financiamento leva alguns anos para o banco receber o valor novamente.

Palavras chave: Sistema Financeiro da Habitação, Crédito imobiliário, Risco do crédito, Mercado imobiliário de Curitiba e Região Metropolitana e Métodos de financiamento.

1 INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, houve um crescimento material na quantidade de alvarás expedidos na cidade de Curitiba e Região metropolitana. No ano de 2010 foram 33,5 mil, por exemplo. Tal fato poderia ter sido explicado pela intensificação das políticas públicas voltadas à habitação, catalisadas pelo programa social do governo federal denominado Minha Casa, Minha Vida, cujo objetivo é a acessibilidade da população de classe média e emergentes ao crédito imobiliário.

Com a democratização do crédito imobiliário, há um crescimento notável do número de aquisições de imóveis, por meio de financiamentos, visto que possibilita ao indivíduo se comprometer com um financiamento, e adquirir o imóvel financiado, ao invés de alugá-lo. De forma concomitante, há um impacto positivo na economia do país, pois com a democratização do crédito imobiliário há um aumento significativo na demanda por grandes construções, as quais representam um dos setores que mais gera empregos, tanto diretos quanto indiretos, envolvendo desde a construção civil até a indústria em geral.

Com base neste contexto elabora-se a pergunta de pesquisa deste artigo: Qual foi o impacto do programa Minha Casa, Minha Vida na oferta de imóveis residenciais em Curitiba e Região Metropolitana?

O Objetivo Geral do presente artigo é identificar se o programa Minha Casa, Minha Vida contribuiu para o aumento da oferta de imóveis em Curitiba e Região Metropolitana. Os objetivos específicos deste estudo buscam (i) revisar a literatura sobre o financiamento imobiliário (ii) analisar o cenário econômico financeiro no período da crise; (iii) coletar informações do mercado de Curitiba sobre o crescimento habitacional; (iv) avaliar se o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, contribuiu para o grande impacto no aumento da disponibilidade da oferta de imóveis em Curitiba e Região Metropolitana.

Este trabalho encontra-se estruturado da seguinte forma: A primeira introdutória; a segunda trata do referencial teórico-empírico; a terceira trata da metodologia usada na pesquisa; a quarta refere-se à apresentação e análise dos dados, e a quinta trata das considerações finais e recomendações.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Esta seção apresenta o contexto e a fundamentação teórico-empírica, que foi a base de conhecimento utilizada na construção da pesquisa, bem como foram mencionados algumas pesquisas já realizadas sobre os assuntos relacionados a este trabalho.

2.1 O CENÁRIO DO MERCADO FINANCEIRO EM ÉPOCA DA CRISE

Em setembro de 2008, o cenário econômico americano dava indícios de que estava se iniciando a segunda maior crise econômica da história dos Estados Unidos da América, a qual se originou sob problemas atrelados a especulação imobiliária e de crédito no mercado hipotecário Norte-Americano, também conhecido de subprime, cujo ápice ocorreu com a falência do banco Norte Americano Lehman Brothers, um dos principais dos EUA. Naquele ano, este fato ganhou repercussão mundial, pois cada país envolvido precisaria de uma profunda análise financeira do cenário econômico, a fim de estabelecerem-se novamente no mercado e, assim os governos e suas equipes econômicas começaram a debater o impacto da crise para o mundo e para suas economias. Diante deste cenário, bolsas de valores começaram a cair vertiginosamente em diferentes regiões do planeta (IPEA, 2011).

O impacto da crise no Brasil indicava que não havia linha de crédito para o comércio exterior, os bancos estavam travados, a liquidez empobrecida nas grandes instituições e os pequenos e médios bancos tiveram que ser socorridos. No começo da crise, o dólar disparou rapidamente para R\$2,50, sendo que nos meses anteriores a crise, o mesmo estava sendo comercializado próximo de R\$1,70, e com pouca volatilidade. O governo reduziu os impostos para despertar o interesse ao consumo, pois se houvesse uma estabilidade do consumo, haveria maior retenção de funcionários por parte das empresas (VALOR, 2011; CIÊNCIA HOJE, pág. 5, 2012) O Banco Central (BC), receoso com a crise, compra o compromisso fiscal do governo e faz aposta em juros baixos para manter a economia crescendo. Conforme notícia do Jornal “O Globo” (2011) antes da crise de 2008 os juros do país vinha

subindo, conforme mostra o gráfico 1 “de setembro a dezembro de 2008, a taxa básica de juros (Selic) parou de subir, mas foi mantida em 13,75% ao ano, até cair para a mínima de 8,75% entre o final de 2009 e o início de 2010”.

Conforme informação do BACEN

“o crédito habitacional, que já vinha crescendo desde 2005 (1,25% do PIB em junho), acelerou sua expansão a partir de meados de 2008 (R\$49,5 bilhões ou 1,63% do PIB em junho) e atingiu R\$70,3 bilhões (2,54% do PIB) em junho de 2009 e R\$87,4 bilhões no final de 2009 (2,78% do PIB), com crescimento de 46,3% nos financiamentos à casa própria” (BACEN, 2009).

Assim o governo incentivou a oferta de financiamento imobiliário, já que ainda existe uma demanda reprimida.

No decorrer dos meses seguintes à volta da estabilidade comercial no país, a bolsa de valores BM&FBOVESPA retomou aos níveis pré-crise. Em julho de 2009 o Brasil já havia recuperado metade dos quase 800 mil empregos perdidos nos primeiros meses da crise, e um ano depois a totalidade dos empregos foi recuperada. Com o mercado aquecendo novamente, houve uma retomada de investimentos, boa parte destes impulsionados pela forte demanda pela compra de imóveis. (IPEA, 2011).

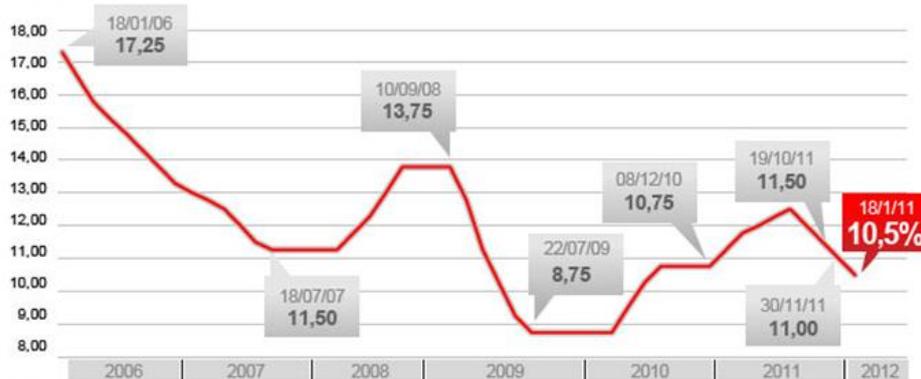


GRÁFICO 1 – EVOLUÇÃO DA TAXA BÁSICA DE JUROS
FONTE: GLOBO

2.2 O CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Adquirir o primeiro imóvel é do interesse de muitas pessoas, devido a isso, há uma forte demanda que é suportada pela disponibilidade de crédito imobiliário provido pelo governo federal. Para Eduardo Fortuna (2008, pág. 229) “a casa própria é o sonho de todo brasileiro adulto, e o financiamento imobiliário é um produto que

fideliza o cliente à instituição financeira, que o está financiando, por um longo período de tempo”. Segundo Silva (2008, p. 45) o crédito têm vários significados para “um banco, que tem a intermediação financeira como sua principal atividade, o crédito consiste em colocar à disposição do cliente (tomador de recursos) certo valor sob a forma de empréstimo ou financiamento, mediante uma promessa de pagamento em uma data futura”.

Conforme Assaf Neto (2012, pág. 345) “o mercado de capitais vem oferecendo uma crescente variedade de alternativas financeiras para investimentos no mercado imobiliário”. Desta forma, as classes emergentes dentre a população têm a possibilidade de adquirir um imóvel, sob as políticas públicas de habitação, com base na concessão do crédito imobiliário cujo objetivo não está envolto em altos juros, como aconteceu por muito tempo na oferta de crédito que era disponível no setor privado.

Ao solicitar um financiamento para um banco, o indivíduo primeiramente deve estar dentro do perfil requerido pela Instituição financeira, possuir a renda mínima, através da qual será estipulado o valor do subsídio ao qual será disponibilizado para compensação do valor final do imóvel, caso o perfil do comprador encaixar no programa Minha Casa, Minha Vida, conforme oscilação da renda, também haverá a variabilidade do valor do subsídio.

2.3 PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

O vice-presidente da Caixa Econômica Federal José Urbano Duarte em agosto de 2011 afirmou que o acordo fechado entre a Prefeitura de Curitiba e o governo federal originou uma implementação bem sucedida do programa Minha Casa, Minha Vida em Curitiba, evidenciando o objetivo proposto pelo programa de maneira a obter o êxito em urbanização de regiões emergentes. Se destacando como uma referência para outras cidades pelo país. O programa veio como uma resposta rápida à crise do Subprime para o país, com o objetivo de estimular a economia nacional por meio do impulso nas construções e aquisições de imóveis, tendo em vista a forte demanda das camadas emergentes da classe média brasileira, assim reduzindo os efeitos da crise financeira de 2008 e o déficit econômico brasileiro. Este programa foi regulamentado no Decreto Lei nº 6.819 de

13 de abril de 2009. Em Curitiba, é notório o desenvolvimento urbano alicerçado sobre as políticas de concessão de crédito habitacional, sendo o principal deles o programa Minha casa minha vida. Em diversos bairros da capital paranaense tais como: Ganchinho, Tatuquara, Fazendinha, Campo Comprido, Cidade Industrial, entre outras incluindo a Região Metropolitana. Em nota, a prefeitura de Curitiba divulgou resultados extremamente positivos quanto à implementação do programa na cidade (PREFEITURA DE CURITIBA, 2011).

A prefeitura de Curitiba informou que “A implantação do programa Minha Casa, Minha Vida em Curitiba é resultado de convênio firmado entre o município e a união em abril de 2009. O acordo vale para execução de projetos que atendem à população com renda de até seis salários mínimos, com imóveis que tenham valor máximo de R\$ 75 mil” (PREFEITURA DE CURITIBA, 2011).

No ano de 2011, das 6,3 mil obras construídas sob financiamento do programa, 304 foram entregues, 5805 estão em execução e outras 256 estão iniciando as obras. A mesma nota informa que “Há mais 2.309 unidades com projetos em análise na superintendência regional da Caixa Econômica Federal. Este programa conta com a participação da Companhia de Habitação Popular (Cohab) nos procedimentos de aprovação dos empreendimentos. Segundo o secretário de política habitacional, Osmar Bertoldi (2011) “a companhia trabalha na identificação de áreas viáveis para receber empreendimentos e na aprovação dos projetos, tanto no âmbito do município quanto da Caixa” (PREFEITURA DE CURITIBA, 2011).

O programa (Minha casa, minha vida) tem como principal objetivo a acessibilidade ao crédito habitacional para a população com renda máxima de até R\$5000,00. Ao ser contemplado pelo programa, o comprador terá taxas de juros reduzidas e conforme renda, será calculado um valor a ser subtraído do valor total do imóvel, este valor é o subsídio provido pelo Governo Federal, que pode chegar a até R\$25000,00. Haverá grande variabilidade no valor total do subsídio com base na renda comprovada pelo comprador, que sempre será abatido do valor total, por exemplo, um imóvel de um valor total de R\$150.000,00, conforme renda comprovada pelo comprador, e a Caixa prover um subsídio de R\$20.000,00, o valor total passará a ser de R\$130.000,00, a ser financiado com a taxa de juros correspondente a quantidade de prestações acordada.

2.4 MERCADO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA E REGIÃO METROPOLITANA

Curitiba, capital do Estado do Paraná, é uma metrópole cujo modelo urbano é comumente comparado a cidades de países desenvolvidos, devido ao seu planejamento moderno de mobilidade urbana que por muito tempo foi referência para o País. Assim como diversas metrópoles do Brasil, possui uma periferia emergente, onde nos últimos anos houve um aumento intenso da urbanização. É especificamente neste setor em que a oferta de crédito habitacional se apresenta como uma ferramenta de extrema funcionalidade, inclusão e contribuição social.

Nos últimos anos Curitiba apresentou um crescimento contínuo no mercado imobiliário, tanto para financiamento voltado para programas habitacionais como para financiamentos de imóveis que não se enquadram nos modelos atendidos pelos programas do governo, lançando produtos que estão destinados às várias rendas com base na região da construção. Conforme notícia da Agência Curitiba (2012), comparando o ano de 2009 com 2010, o número de alvarás para imóveis residenciais que foram concluídos apresentou um crescimento de 8,0%. Tabela 1 mostra que no ano de 2009 foram lançados no mercado curitibano 7.665 unidades, nos quais 7099 são apartamentos e 566 são salas comerciais. Assim, apresentou um crescimento em relação ao ano de 2008 que foram 7279 unidades, considerando 5, 3% para 2009.

TABELA 1 – LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS EM CURITIBA – 2000 a 2009

Ano	Residencial	Comercial	Total	Varição
2000	991	842	1.833	-
2001	1.711	590	2.301	25,5
2002	1.650	338	1.988	-13,6
2003	1.808	633	2.441	22,8
2004	1.030	190	1.220	-50
2005	1.708	130	1.838	50,7
2006	1.892	0	1.892	2,9
2007	3.927	0	3.927	107,6
2008	6.959	320	7.279	85,4
2009	7.099	566	7.665	5,3

Fonte: ADEMI / Sinduscon (2000-2009)

Atrelado aos dados acima, há diversas variáveis que contribuem para a variabilidade de preços, sendo que muitas delas são determinantes, que não são necessariamente relacionadas ao tamanho do imóvel, uma forte influência é a

localização. Conforme Agencia Curitiba (2012) no ano de 2009/2010 o preço médio do m² para venda foi de R\$ 2.124,51 e para os terrenos R\$ R\$ 601,83, onde o custo médio foi de R\$ 11,15 por m² para locações de imóveis e R\$ 2,32 para terrenos, conforme tabela 2, para este período teve um crescimento de 45,8% para as residências e 48,5% para os terrenos.

TABELA 2 – PREÇO MÉDIO DOS IMÓVEIS POR M² - 2010

Tipo	Locação	Venda
RESIDENCIAIS		
Kitinete	R\$ 14,08	R\$ 2.668,03
Apartamentos de 1 dormitório	R\$ 14,18	R\$ 2.567,14
Apartamentos de 2 dormitório	R\$ 11,17	R\$ 2.149,50
Apartamentos de 3 dormitório	R\$ 10,22	R\$ 2.151,84
Apartamentos de 4 dormitório	R\$ 11,07	R\$ 2.411,73
Casa de Alvenaria com 1 dormitório	R\$ 10,20	-
Casa de Alvenaria com 2 dormitório	R\$ 9,58	R\$ 1.722,59
Casa de Alvenaria com 3 dormitório	R\$ 10,64	R\$ 1.917,95
Casa de Alvenaria com 4 dormitório	R\$ 12,85	R\$ 2.185,79
Casa Madeira / Mista	R\$ 8,21	R\$ 1.508,39
Sobrado	R\$ 10,46	R\$ 1.962,17
Média	R\$ 11,15	R\$ 2.124,51
TERRENO	R\$ 2,32	R\$ 601,83

Fonte: Inpespar – 2010

Segundo o presidente Gustavo Selig da Ademi-PR:

“o aumento nos custos de mão de obra, terrenos e insumos, aliado ao acesso facilitado ao crédito e ao crescimento da geração de empregos devem garantir que a valorização dos imóveis em Curitiba continue no mesmo ritmo de crescimento” (AGENTE IMÓVEL, 2012).

No ano de 2013 o Sinduscon-PR fez uma pesquisa de mercado em Curitiba, no qual foi apontado que 26% da população procurou ou comprou casas ou apartamentos nos últimos 12 meses conforme mostra o gráfico 2. Para esta pesquisa “foram entrevistadas pessoas com idade entre 20 e 65 anos, tendo como uma amostra 37% das pessoas com renda familiar até R\$ 2.750,00 e 21% com rendimento até R\$ 5.500,00 moram de aluguel”.

Nos últimos 12 meses, você comprou ou procurou imóvel?

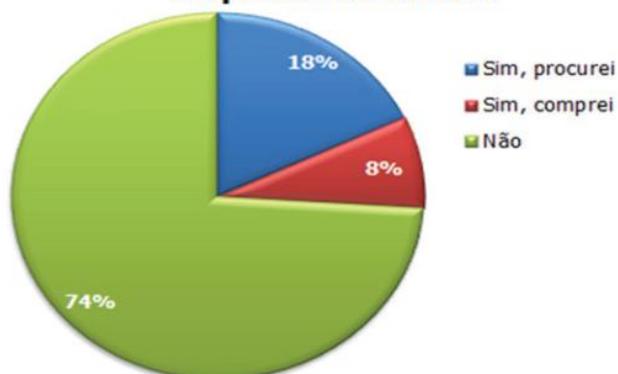


GRÁFICO 2 – PROCURA DO IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES
Fonte: SINDUSCON-PR

Das pessoas que estavam na procura e por algum motivo não compraram o imóvel, os motivos foram não encontrar o que queriam representando 40%, algumas não fecharam o negócio devido ao preço do imóvel, ou seja, 27%, e as demais pelas condições de pagamento representando 33%, conforme mostra o gráfico 3.

Por qual motivo você não fechou o negócio?



GRÁFICO 3 – PROCURA PELO IMÓVEL E A COMPRA
Fonte: SINDUSCON-PR

Segundo dados da pesquisa o tipo de imóvel mais procurado ou comprado é: 46% para apartamentos, 31% para casa ou sobrados que não estão em condomínio fechado, 15% para casa ou sobrados em condomínio, 2% para terrenos em condomínio e 6% para outros, conforme o gráfico 4. E ressalta “um dado muito importante que a pesquisa destacou mais uma vez é que apenas 2% procuraram um imóvel para revenda, sendo a grande maioria para uso próprio”.



GRÁFICO 4 – O TIPO DE IMÓVEL MAIS PROCURADO OU COMPRADO
Fonte: SINDUSCON-PR

Os bairros de interesse dos curitibanos para procurar ou fechar uma compra são: Batel, Seminário, Vila Izabel e Água Verde com 26%. Já os bairros Santa Quitéria, Portão, Novo Mundo, Capão Raso e Fazendinha representam 19% da busca e 12% para os bairros Ahú, Cabral, Juvevê, Hugo Langue e Alto Glória. Na pesquisa do Sinduscon-PR foi destacado que “na escala de valores, 38% da população curitibana procurou ou comprou imóvel com preço entre R\$ 150 e R\$ 250 mil; 31% com preço até R\$ 150 mil; 25% entre R\$ 250 e R\$ 400 mil, conforme mostra o gráfico 5.



GRÁFICO 5 – O VALOR DO IMÓVEL PROCURADO OU COMPRADO
Fonte: SINDUSCON-PR

2.5 MÉTODOS DE FINANCIAMENTO

Existem cláusulas que determinam o valor das prestações. É importante na hora que fechar o contrato com o cliente que o mesmo tira todas as dúvidas necessárias, principalmente a questão das prestações, visto que conforme a mesma

for constituída, os valores podem crescer ou decrescer ao longo da quitação da dívida.

Os três principais tipos de financiamento imobiliário são: o SAC (Sistema de Amortização Constante), Sistema Price e o SACRE (Sistema de Amortização Crescente).

O SAC é um dos sistemas mais utilizados no Brasil, segundo Souza e Clemente (2009, pág. 57) “em função de a amortização ser constante, o saldo devedor, a cada prestação liquidada, decresce sempre segundo o mesmo valor”. Ou seja, no início do financiamento as parcelas são altas e o devedor acaba amortizando mais rápido a dívida, assim com o tempo os valores vão diminuindo ao longo do financiamento.

Segundo Souza e Clemente (2009, pág. 48) no Sistema Price “as prestações iniciais contêm mais juros do que as prestações finais. O valor dos juros decresce à medida que a dívida vai sendo amortizada. A parcela de amortização, por sua vez, apresenta crescimento geométrico ao longo do período de financiamento”. Ou seja, as prestações são fixas, os juros vão decrescendo e a amortização é crescente.

O SACRE foi criado pelo BNH em maio de 1979, e constitui-se numa mistura entre o Sistema Price e o Sistema de Amortização Constante (SAC). Este sistema as prestações iniciais são muito altas, só que este valor vai diminuindo no longo prazo.

Como o exemplo apresentado pela UOL Economia:

“Um Financiamento de R\$ 100 mil pelo prazo de 240 meses, com juros de 9% ao ano mais TR. Pela Tabela Price, as prestações são fixas em R\$ 966,00 e o total pago será de R\$ 232.017,60. Pelo SAC, a prestação inicial é de R\$ 1.167,60, portanto, 17% maior do que a prestação da tabela Price. Em compensação, a prestação final será de R\$ 539,37 e o total pago no financiamento será de R\$ 215.232,73, um valor 7,8% menor do que o financiamento pela Tabela Price. Ou seja, se o comprador puder suportar o pagamento de uma prestação maior no início, será mais vantajoso para ele”. (UOL Economia, 2008)

2.6 O RISCO DE CRÉDITO

Quando um indivíduo utilizar um sistema de financiamento, o mesmo se compromete em arcar com a quitação de um valor em um período de tempo estipulado em um contrato. Enquanto estiver no período de pagamento das parcelas, há um risco da mesma não ser cumprida. Silva (2008, pág. 58) classifica “os riscos de crédito de um banco em quatro grupos: (i) risco do cliente; (ii) risco da operação; (iii) risco de concentração; e (iv) risco da administração de crédito”.

2.6.1 RISCO DO CLIENTE

Segundo Silva (2008, pág. 58) para esse tipo de risco “o não cumprimento da promessa de pagamento pelo devedor pode decorrer de um conjunto de fatores associados ao próprio devedor”. Para esse tipo de risco o banco coloca a disposição do cliente um determinado valor para o financiamento e o mesmo tem um prazo futuro para cumprir com o acordo firmado efetuando o pagamento na data certa, pode acontecer de não ser cumprida é um risco. Assim Silva (pág.59) define que pode ser por cauda dos chamados cinco Cs do crédito “caráter, Capacidade, Condições, Capital e Conglomerado”.

2.6.2 RISCO DA OPERAÇÃO

Para Silva (2008, pág. 60) as principais informações integrantes para a operação são: “(i) o produto; (ii) o montante; (iii) o prazo; (iv) a forma de pagamento; (v) as garantias; e (vi) o preço”. Para cada um dos elementos citados acima tem sua potencialidade de risco e não cumprimento pode levar o tomador à inadimplência.

2.6.3 RISCO DE CONCENTRAÇÃO

A decisão da concessão de crédito a um cliente vai depender de dois fatores, que são eles: o risco e o retorno, pois vai permitir classificar o perfil do cliente com a futura promessa de pagamento, para Silva (2008, pág. 61) “a análise do risco da operação em si, compreendendo a natureza da mesma e as garantias associadas, fornece o complemento de apreciação de risco necessário à tomada de decisão”. Assim o mesmo complementa com “a carteira de crédito do banco pode estar concentrada num determinado segmento de atividade econômica, numa região geográfica ou num produto específico”.

2.6.4 RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITO

Muitas vezes a concessão dos créditos problemáticos decorre da capacidade do banco na hora de analisar a avaliação do risco do cliente. Silva (2008, pág.61) diz que o banco tem uma administração para o fornecimento da carteira de crédito, com as “condições materiais e na manutenção de uma equipe de profissionais preparada e atualizada para analisar, avaliar, decidir, formalizar e acompanhar os créditos concedidos”. Pois devem estar preparados para investigar o histórico do comportamento do cliente para conceder o crédito e não correr o risco de não ter o retorno esperado no futuro.

3 METODOLOGIA

A metodologia a ser utilizada será do tipo descritiva, esta é “um tipo de pesquisa conclusiva que tem como principal objetivo a descrição de algo – normalmente característica ou funções do mercado” (MALHOTRA, 2001, P. 108). O qual foi descrito sobre o assunto do crescimento do crédito imobiliário em Curitiba.

Segundo Cooper (2003, p.128) “o planejamento de pesquisa é o plano e a estrutura de investigação concebida de forma a obter respostas para as questões de pesquisa”. A pesquisa para este trabalho terá o apoio das informações obtidas junto às notícias das instituições: Caixa Econômica Federal, prefeitura de Curitiba e o Sinduscon, também foi usado uma pesquisa do Sinduscon para analisar o perfil do comprador, para definir quais são as variáveis importante na hora de fechar a compra. Nesta pesquisa foi utilizada a técnica qualitativa, que segundo Cooper (2003, p. 132) “qualitativo se refere ao significado, à definição, à analogia, ao modelo ou à metáfora caracterizando alguma coisa”. Também estará utilizado a pesquisa documental por meio de tabelas, gráficos. Será necessário a pesquisa bibliográfica para fundamentar e melhor entender o tema proposto, tendo como apoio livros de teoria econômica, textos e notícias públicas. Também serão utilizadas informações que serão obtidas através de relatórios conjunturais produzidas por instituições especializadas (exemplo: BACEN, IPEA, SINDUSCON-PR, Ademi-PR, etc). A análise dos dados será realizada a partir das informações teóricas obtidas no estudo, em conjunto e comparação com os dados levantados sobre o crescimento do crédito imobiliário no mercado de Curitiba.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS

Segundo o presidente Gustavo Selig da Ademi – PR (2013) os anos entre 2009 a 2013, foram o período de maior crescimento do mercado imobiliário de Curitiba, no ano de 2010, o mercado imobiliário teve o seu maior pico, no qual foram liberados 33,5 mil alvarás para novas construções, a construção civil atingiu os maiores índices de construções e valorização de unidades. Gustavo afirma que no ano de 2010 “o que ocorreu nesta época foi fora da curva. O movimento que se vê agora é o natural de Curitiba”. Como pode ser observado no Gráfico 6, o qual apresenta o número de alvarás liberados.



GRÁFICO 6: NÚMEROS DE ALVARÁS LIBERADOS
FONTE: Brain Infografia: Gazeta do Povo

Como se pôde verificar no gráfico 6, no ano de 2010 houve um aumento na liberação de crédito para comprar imóvel na região de Curitiba, foi o ano que a construção civil mais se destacou. Conforme notícia da Câmara Municipal de Mariluz:

“Estima-se que o volume de recursos para financiamentos, entre os bancos privados e públicos, possa chegar próximo de R\$ 3 bilhões em 2010. Somente a Caixa Econômica Federal – responsável por 70% dos financiamentos de habitação no país – deve liberar R\$ 2 bilhões para a compra da casa própria em Curitiba e região metropolitana. O volume representa um crescimento de 42% sobre o que foi emprestado em 2009, que já foi considerado muito forte pelo setor. A projeção é que esses recursos financiem 30 mil unidades habitacionais em 2010” (CÂMARA MUNICIPAL DE MARILUZ, 2010).

Conforme Gueber Roberto Laux (2010), gerente regional de negócios da Caixa Econômica, “tudo aponta para um novo recorde. O momento do mercado é muito bom, ao combinar a grande oferta de crédito com o aumento do número de lançamentos”. O Programa Minha Casa, Minha Vida, foi um dos fatores que contribuiu para o desempenho do crédito imobiliário neste período e a Caixa Econômica dominou o mercado com as facilidades para o crédito, só que os bancos privados apostaram uma atuação mais agressiva em 2010, para não perde mercado. Segundo o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) no Paraná, Hamilton Pinheiro Franck (2010) “alguns bancos estão projetando até mesmo dobrar os financiamentos com recursos da poupança. De acordo com ele, a alienação fiduciária, que consolidou a garantia de retomada do imóvel no caso de inadimplência, trouxe mais segurança para as operações”.

Conforme já mencionado no referencial teórico comparando o ano de 2009 com 2010, o número de alvarás para imóveis residenciais que foram concluídos apresentou um crescimento de 8,0%, pois a cidade teve uma alta valorização nos imóveis.

Neste mesmo período o crédito habitacional também bateu o recorde, “ De acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário (Abecip), haverá aumento de 52% (sobre 2009) nos valores de financiamentos que chegarão a R\$ 76 bilhões em todo o país” (GAZETA DO POVO, 2010).

Assim a Caixa Econômica é o principal financiador, na cidade de Curitiba a mesma atendeu a 23,2 mil famílias entre o mês de janeiro e novembro de 2010 (GAZETA DO POVO, 2010).

É Possível diante dos números percebidos do programa Minha Casa, Minha Vida, que o mesmo contribuiu para o crescimento da quantidade de crédito imobiliário em Curitiba e Região Metropolitana, o qual mostrou que a demanda por moradia na capital e região continua aquecida.

5 ANÁLISE DOS RESULTADOS E CONCLUSÕES

Vimos nesse trabalho o crescimento do crédito imobiliário na cidade de Curitiba e Região Metropolitana, percebemos que após a crise de 2008 a oferta de crédito habitacional se mostrou uma estratégia extremamente bem sucedida, tendo beneficiado diversos setores da indústria, geração de empregos, democratização de crédito e acesso a moradias regulares para famílias que se encontram em locais sem a adequada estrutura para habitação, além da regulamentação de moradias já existentes. Especificamente na região de Curitiba e Região Metropolitana, é possível perceber que esta oferta de crédito possibilitou uma forte urbanização de regiões periféricas da cidade e dos municípios, desenvolvendo essas regiões, gerando empregos e aumentando como um todo a qualidade de vida dos moradores.

Desta forma, este artigo apresentou o Programa “Minha casa, Minha Vida” que foi instituído em 2009 foi um dos principais responsáveis pelo o crescimento do crédito imobiliário, pois este programa trouxe ao mercado um segmento que até então era classificado apenas na faixa de “carência”, pois não atendia determinada faixa de renda para comprar a casa própria, portanto, o mercado não produzia para tal grupo. Por meio dos subsídios do governo federal, conforme a renda mensal (renda máxima de R\$5000,00), tal acesso ao primeiro imóvel tornou-se viável para essa população, dependendo do contrato os subsídios chegam até R\$ 25.000,00 por contrato.

Comparando o atual cenário com os exemplos observados na pesquisa bibliográfica realizada, é possível observar de que o mercado imobiliário da cidade de Curitiba e Região viveu um momento bom na construção civil com a liberação de mais crédito para os consumidores, e que a partir de 2013 o mercado imobiliário tende a se acomodar, crescendo a um ritmo mais natural no que diz respeito a imóveis residenciais. Apesar dos indícios apresentados, é necessário aprofundar a discussão e a análise por meio de ferramentas estatísticas e dados quantitativos, a fim de buscar identificar indicadores que possam comprovar eventual causalidade entre determinados fatores que justifiquem o crescimento imobiliário.

REFERÊNCIAS

ASSAF NETO, Alexandre. **Mercado financeiro**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2012

Agência Curitiba. **Ambiente de Negócio**. Disponível em:< <http://www.agencia.curitiba.pr.gov.br/publico/conteudo.aspx?codigo=182>> . Acesso em: 05 Mai 2014

Agente Imóvel. **Valorização imobiliária no Brasil é a segunda maior do mundo. 2012**. Disponível em:< valorizacao-imobiliaria-no-brasil-e-a-segunda-maior-do-mundo>. Acesso em: 01 Jun 2014

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Relatório de Economia Bancária e Crédito**. 2009. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/pec/depep/spread/REBC2009.pdf>>. Acesso em: 15 Abr 2014

CAIXA. **Cartilha do Crédito Imobiliário Caixa**. Disponível em: < http://downloads.caixa.gov.br/arquivos/habita/documentos_gerais/Cartilha_Credito_Imobiliario.pdf>. Acesso em: 20 Abr 2014

CIÊNCIA HOJE. **A crise econômica Internacional e o Brasil**. 2012. Disponível em:<http://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CCoQFjAC&url=http%3A%2F%2Fcienciahoje.uol.com.br%2Frevista-ch%2F2012%2F289%2Fpdf_aberto%2Fcrisemundial289.pdf%2Fat_download%2Ffile&ei=BcU9VPXVF4T2yQSCkoD4Ag&usq=AFQjCNFiVJWAW9PCFs1OHqZrWGEoKa6lwA>. Acesso em: 12 Abr 2014

COOPER, Donald R.; SCHINDLER, Pamela S. **Métodos de pesquisa em administração**. 7. Ed. Porto Alegre : Bookman, 2003

FORTUNA, Eduardo. **Mercado financeiro: produtos e serviços** (17ª Ed). Rio de Janeiro: Qualitymark, 2008.

Gazeta do Povo. **Virada de ano otimista na construção civil.** 2010. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/imobiliario/conteudo.phtml?id=1080682>>. Acesso em 15 Set 2014

GLOBO. **Entenda como a crise de 2008 influenciou a vida dos brasileiros.** São Paulo, 2011. Disponível em: <<http://g1.globo.com/economia/seu-dinheiro/noticia/2011/09/entenda-como-crise-de-2008-influenciou-vida-dos-brasileiros.html>>. Acesso em: 04 Abr 2014.

INFOMONEY. **Entenda os 3 principais tipos de financiamento imobiliário.** Disponível em: <<http://www.infomoney.com.br/educacao/guias/noticia/2567845/entenda-principais-tipos-financiamento-imobiliario>>. Acesso em 26 jul 2014

IPEA. **Capa - Depois da crise - Desafios faz uma retrospectiva, revendo os impactos, os canais de transmissão, e as consequências da turbulência que modificou, e ainda modifica, a economia global.** São Paulo, 2011. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=1308:catid=28&Itemid=23>. Acesso em: 06 Abr 2014

MALHOTRA, Naresh K. **Pesquisa de Marketing:** Uma orientação aplicada. 3. Ed. Porto Alegre. Bookman, 2001

VALOR. **2008 e 2011 são crises com impactos distintos sobre o Brasil.** 2011. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/valor-veste/casa-das-caldeiras/1034948/2008-e-2011-sao-criSES-com-impactos-distintos-sobre-o-brasi>>. Acesso em: 29 Abr 2014

Portal Brasil. **Renda Fixa.** 2012. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2012/04/renda-fixa>>. Acesso em: 12 Abr 2014

Portal do Investidor. **Conceitos Importantes.** Disponível em: <http://www.portaldoinvestidor.gov.br/menu/primeiros_passos/Investindo/Conceitos_Importantes.html>. Acesso em: 04 Abr 2014

Prefeitura de Curitiba. **Habitação Minha Casa, Minha Vida em Curitiba é referência para o país**. Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/minha-casa-minha-vida-em-curitiba-e-referencia-para-o-pais/23842>> . Acesso em 01 Jun 2014-10-14

RECEITA FEDERAL. **Regime tributário**. Disponível em: < <http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 10 Set 2014.

Revista Construção e Negócios. **Construir Rio 2011 apresenta Tecnologia da Parede de concreto**. 2011. Disponível em: <<http://www.revistaconstrucaoenegocios.com.br/materias.php?FhIdMateria=1927>>. Acesso em 21 mar. 2014.

SILVA, José Pereira da. **Gestão e Análise de Risco de Crédito**. 6. Ed. São Paulo: Atlas, 2008

SINDUSCON. **Informativo Sindusconpr**. 2013. Disponível em: <<http://www.sinduscon-pr.com.br/principal/pub/Image/20130401090454info.pdf?PHPSESSID=26a86363d831507e4cf13fefcb53b3ce>>. Acesso em 20 jun 2014

SOUZA, Alceu; CLEMENTE, Ademir. **Decisões financeiras e análise de investimentos**. 6. Ed. São Paulo: Atlas, 2009.

UOL Economia finanças pessoais. **Qual é a melhor forma de amortização: SAC ou Tabela Price?**. 2008. Disponível em <<http://economia.uol.com.br/financas-pessoais/noticias/redacao/2008/10/16/3-qual-e-a-melhor-forma-de-amortizacao-sac-ou-tabela-price.htm>>. Acesso em 01 Out. 2014