FUNDAÇÃO OSWALDO ARANHA

CENTRO UNIVERSITÁRIO DE VOLTA REDONDA

CURSO DE GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

ALEXANDRE COSTA E SILVA

O IMPACTO DA CRISE ECONÔMICA BRASILEIRA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE VOLTA REDONDA/RJ

VOLTA REDONDA

2017

FUNDAÇÃO OSWALDO ARANHA

CENTRO UNIVERSITÁRIO DE VOLTA REDONDA

CURSO DE GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

O IMPACTO DA CRISE ECONÔMICA BRASILEIRA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE VOLTA REDONDA/RJ

Artigo científico apresentado ao Curso de Administração do UniFOA como requisito parcial à obtenção do título de bacharel em Administração.

Aluno:

Alexandre Costa e Silva

Orientador:

Professor Mestre Marcos Antônio Mendes

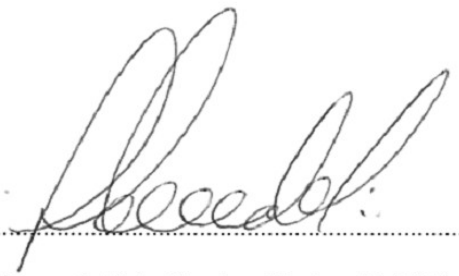
VOLTA REDONDA

2017

FOLHA DE APROVAÇÃO

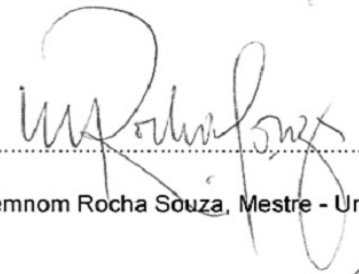
Trabalho de Conclusão de Curso Intitulado O IMPACTO DA CRISE ECONÔMICA BRASILEIRA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE VOLTA REDONDA/RJ, elaborado por ALEXANDRE COSTA E SILVA e apresentado publicamente perante a Banca Avaliadora, como parte dos requisitos para conclusão do Curso de Administração.

Aprovada em 05 de dezembro de 2017.



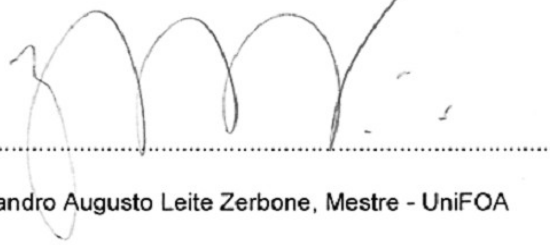
.....

Marcos Antônio Mendes, Mestre - UniFOA



.....

Agamêmnom Rocha Souza, Mestre - UniFOA



.....

Lizandro Augusto Leite Zerbone, Mestre - UniFOA

RESUMO

O presente artigo tem por finalidade analisar o impacto da atual crise econômica brasileira sobre o mercado imobiliário, mais especificamente no município de Volta Redonda/RJ. Como esta crise pode ter sido determinante para uma série de desdobramentos que impactaram diretamente no volume e quantidade de negócios realizados e alterou o panorama do setor, de uma grande e constante ascensão para uma já evidente abrupta queda do mercado imobiliário. Para consecução deste trabalho, pesquisou-se em documentos contidos em sites de órgãos públicos e de empresas e associações privadas, bibliografia específica sobre o assunto, além da coleta de dados de uma instituição bancária referência no setor de financiamento habitacional, a fim de retratar a situação atual do mercado imobiliário. Como conclusão, tem-se que a crise econômica brasileira contribuiu decisivamente para forçar uma redução na busca por financiamentos imobiliários, seja pela restrição ao crédito (através do aumento das taxas de juros e redução do percentual máximo de financiamento), seja pelas incertezas com relação ao momento econômico atual do Brasil.

Palavras-chave: Financiamento habitacional; Mercado imobiliário; Crise econômica.

1 INTRODUÇÃO

A partir da primeira década do século XXI, mais precisamente a partir do ano de 2004, o Brasil experimentou uma época de constante e considerável crescimento econômico, que pode ser verificado pela demonstração da variação do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro no Quadro 1.

Quadro 1 – Variação do PIB brasileiro no período de 2004 a 2016.
Fonte: IBGE (2017).

ANO	Variação (%)	PIB Nominal (em R$ milhões)	PIB per capita (em R$)
2004	5.8	1.957.751	10.703
2005	3.2	2.170.585	11.723
2006	4.0	2.409.450	12.862
2007	6.1	2.720.263	14.358
2008	5.1	3.109.803	16.236
2009	-0.1	3.333.039	17.221
2010	7.5	3.885.847	19.877
2011	4.0	4.376.382	22.170
2012	1.9	4.814.760	24.165
2013	3.0	5.331.619	26.521
2014	0.5	5.778.953	28.500
2015	-3.8	6.000.570	29.117
2016	-3.6	6.266.895	30.407

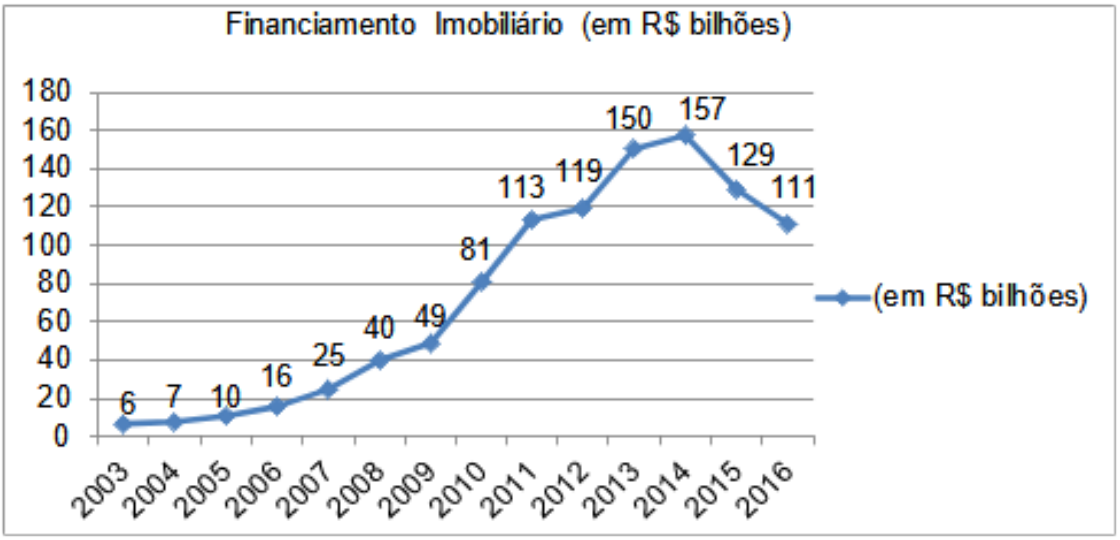
O setor da Construção Civil tem uma relevante participação na economia brasileira, chegando ao índice de 6,5% de participação no PIB total no ano de 2012, conforme demonstrado no Quadro 2. Apenas no ano de 2014 a atividade realizou incorporações, obras e serviços que somaram R$ 395,1 bilhões (Valor, 2017). Até o final de 2015, possuía uma participação relativa de 8,48% da população ocupada total, correspondente a mais de 8,6 milhões de trabalhadores, conforme dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC, 2017). Em 2016 chegou a atingir a significativa parcela de participação de 26,5% no PIB da indústria brasileira demonstrados no Quadro 2.

Quadro 2 – Participação da Construção Civil no PIB brasileiro no período de 2004 a 2016.
Fonte: CBIC (2017).

ANO	Participação da Construção Civil no PIB brasileiro (%)
2004	4.9
2005	4.6
2006	4.3
2007	4.6
2008	4.4
2009	5.4
2010	6.3
2011	6.3
2012	6.5
2013	6.4
2014	6.2
2015	5.9
2016	5.6

Dentro do setor da Construção Civil, destaca-se o mercado de financiamento imobiliário, por se tratar do "produto final" deste setor da indústria. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP, 2017), no período compreendido entre os anos de 2003 e 2014 o volume de financiamento imobiliário cresceu significativamente, saltando de R$ 6 para R$ 157 bilhões, recorde histórico no mercado brasileiro, representado no Gráfico 1.

Gráfico 1 – Volume de Financiamento Imobiliário no período de 2003 a 2016.
Fonte: ABECIP (2017).



Diante de um cenário extremamente favorável na economia brasileira e com a forte política de incentivo ao crédito imobiliário por parte das instituições financeiras

brasileiras (ZAP/Portal G1, 2016), principalmente através da Caixa Econômica Federal com o programa “Minha Casa, Minha Vida” (Site SRZD, 2009), a demanda por imóveis aumentou fortemente no mercado brasileiro, tanto por parte de pessoas interessadas em investimentos em imóveis diante de um cenário econômico fortalecido e estável (ZAP/Portal G1, 2016) quanto das que buscavam imóvel para moradia própria – o Brasil possui histórico de elevado déficit habitacional (Gráfico 2).

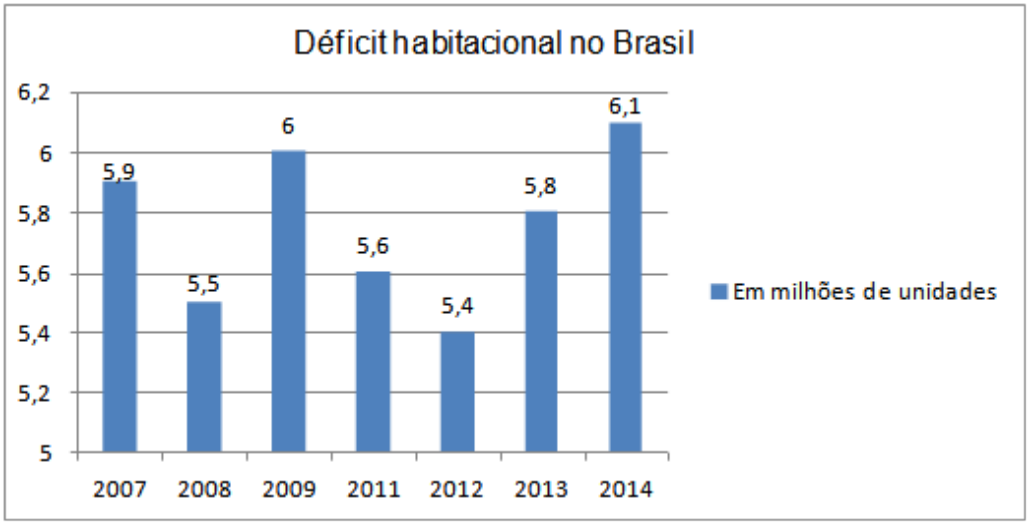


Gráfico 2 – Déficit habitacional no Brasil no período de 2007 a 2014.
Fonte: Valor Econômico (2017).

2 O PROBLEMA

A partir de 2014 diante dos primeiros sinais da crise econômica brasileira, o mercado experimentou o início de uma retração. Diante das incertezas sobre a economia brasileira, a demanda por imóveis começou a diminuir e, por consequência, o preço dos imóveis começou a estabilizar, chegando a uma queda real em 2015 (ZAP/Portal G1, 2016). Outro fator que influenciou neste cenário foi adoção da restrição ao crédito imobiliário por parte das instituições financeiras (EXAME.COM, 2017). Considerando o agravamento da crise nos anos subsequentes, o mercado imobiliário brasileiro atravessa um momento extremamente adverso, experimentando assim um período de incertezas com relação às perspectivas futuras para o setor (ZAP/Portal G1, 2016).

Neste contexto, apresenta-se de grande importância a análise do mercado imobiliário brasileiro e as consequências trazidas pela crise. Por se tratar de um

setor de mercado que envolve toda uma cadeia produtiva ligada ao setor da construção, apresenta um considerável retrato da atual situação econômica brasileira, seja nos dados de emprego, de participação na economia e até mesmo no poder de consumo da população.

3 OBJETIVOS

3.1 OBJETIVO FINAL

Demonstrar o quão impactante a atual crise econômica brasileira foi para o mercado imobiliário de Volta Redonda/RJ.

3.2 OBJETIVOS INTERMEDIÁRIOS

- Pesquisar a ascensão do mercado imobiliário brasileiro a partir de 2009.
- Analisar os fatores que causaram a queda do mercado imobiliário brasileiro a partir de 2015.

4 DELIMITAÇÃO E AMOSTRA

O presente artigo limita-se a apresentar o contexto da economia mundial (a partir de sua grande crise ocorrida em 2008) e da economia brasileira (ao longo do Século XXI, com seu período de ascensão e posterior queda) sobre o qual se desenvolveu o mercado imobiliário brasileiro a partir de 2009, com enfoque específico nos dados do mercado de Volta Redonda/RJ, mais precisamente no volume de financiamentos habitacionais concedidos pela Caixa Econômica Federal no município entre 2013 e 2016.

5 CRISE ECONÔMICA MUNDIAL DE 2008

Durante o ano de 2008, a economia mundial sofreu um forte abalo devido à crise ocorrida a partir do mercado imobiliário dos Estados Unidos. Basicamente, sua origem se deu pelo fato de que uma parcela da população americana atrasou ou deixou de pagar a hipoteca da casa própria (Portal G1, 2007).

> Nas últimas décadas, a classe média norte-americana hipotecou em massa seus imóveis. Como funciona: empresas especializadas dão empréstimos e tomam as casas como garantia. Essas empresas, por sua vez, funcionam como “intermediárias”. Elas buscam junto a investidores o dinheiro para oferecer nos empréstimos. Com o aumento desse mercado, o investimento em imóveis tornou-se bastante atrativo. Aumentando a demanda, o preço dos imóveis subiu. (Portal G1, 2007).

A partir de um movimento de alta na taxa de juros por parte do banco central dos Estados Unidos, os investimentos passaram a migrar para títulos públicos, o que acabou por provocar uma queda nos preços dos imóveis devido à menor procura (Portal G1, 2007). Com os preços dos imóveis em queda no mercado norte-americano, os bancos começaram a dificultar novos empréstimos, agravando a crise no setor (UOL, 2008).

> Os bancos passaram então a misturar essa dívida de alto risco (pouca chance de ser paga) com dívidas de baixo risco (de clientes com bom histórico de pagamento) e montar vários pacotes, as chamadas “CDOs” (...) que eram vendidas para investidores do mundo todo, sobretudo na Europa. (...) Os compradores eram levados a acreditar que estavam fazendo um ótimo negócio, porque os juros eram altos. (...) O problema é que os devedores não pagaram suas dívidas. Como essas dívidas estavam nas mãos de bancos e fundos de investimentos do mundo todo, houve um efeito dominó no mercado. (UOL, 2016).

6 CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO PÓS-CRISE MUNDIAL DE 2008

Nos últimos anos, muito tem se falado sobre “Globalização”. Sobre este termo, Friedman (2007) defende a tese de que, por volta do ano 2000, “adentramos uma nova era: a ‘Globalização 3.0’, que está não só encolhendo o tamanho do mundo de pequeno para minúsculo como também, ao mesmo tempo, aplainando o terreno”. Desta maneira, os efeitos da crise econômica americana atingiram a todo o mundo, incluindo o Brasil.

> O Brasil não ficou imune aos reflexos da crise. A solidez dos bancos nacionais – historicamente mais concentrados que em outros mercados – foi, num primeiro momento, um diferencial para barrar o terremoto que

> balançava o sistema financeiro internacional. Mas o país inicia um período de desaceleração na economia, puxada pela redução na demanda externa por commodities – muito dependentes de financiamento. (EL PAÍS, 2017).
>
> Antes restrita aos bancos, o primeiro reflexo da crise sobre as empresas brasileiras não-financeiras apareceu no dia 25 de setembro de 2008. Foi o dia em que a Sadia anunciou que havia tido um prejuízo milionário com investimentos em derivativos tóxicos. Era a primeira empresa a registrar perdas ligadas diretamente à crise financeira nos Estados Unidos. O prejuízo inicial foi avaliado em R$ 760 milhões, mas no fechamento do trimestre (outubro-dezembro) as perdas foram de R$ 2,042 bilhões e acabaram culminando na fusão da companhia com a Perdigão, que deu origem à BRF. Na carona da Sadia, a Aracruz também perdeu dinheiro com derivativos e registrou um prejuízo de R$ 3 bilhões no quarto trimestre de 2008.(...) Dias depois de as duas empresas apresentarem os prejuízos, o então presidente Luiz Inácio Lula da Silva, afirmou que a crise era um tsunami nos Estados Unidos, mas se chegasse no Brasil, não passaria de uma marolinha. (ÉPOCA NEGÓCIOS, 2013).

A partir do cenário de crise econômica mundial, o governo brasileiro decidiu estimular o mercado interno para manter o crescimento do país: baixou a taxa SELIC de 13,75% para 8.75% ao ano em 2009; diminuiu a alíquota de impostos para produtos da linha branca, materiais de construção e automóveis; além de liberar bilhões de reais em depósitos compulsórios para os bancos, para estimular o setor financeiro a emprestar mais (ÉPOCA NEGÓCIOS, 2013).

Após este período de expansão do crédito imobiliário ocorrido até o ano de 2012, com redução das taxas de juros e alongamento do prazo de financiamento (UOL ECONOMIA, 2012), as instituições financeiras, em especial a Caixa Econômica Federal, começaram um movimento de restrição ao financiamento habitacional. Em 2015 a CEF, que detinha 70% do mercado de financiamento habitacional, reduziu o percentual máximo de financiamento para imóveis usados para 50% (FOLHA, 2015). Este movimento acabou por contribuir na retração do mercado, uma vez que os imóveis usados respondiam por mais de 72% dos imóveis financiados com recursos de poupança (SBPE).

A crise econômica que atingiu o Brasil teve uma amplitude ainda maior no Estado do Rio de Janeiro. Já no final de 2015 o Governo do Estado começou a suspender pagamentos aos fornecedores e atrasar o salário dos servidores públicos, situação que permanece até os dias atuais. Em 17 de junho de 2016 o então governador em exercício Francisco Dornelles decretou oficialmente o estado de calamidade pública em razão da crise financeira. Alguns dias depois o presidente

Michel Temer editou uma Medida Provisória com a liberação para o Estado do Rio de Janeiro de R$ 2,9 bilhões, sem previsão de devolução (G1, 2017).

A crise econômica nacional e estadual acabou também por se tornar regional e municipal, como era de se esperar. O município de Volta Redonda/RJ viu suas receitas se esvaírem e o seu mercado consumidor ser fortemente atingido sobretudo pelo aumento no nível do desemprego.

> Volta Redonda, a 134km da capital do Rio de Janeiro, é mais uma das cidades do Sul Fluminense que vem sofrendo uma crise. A Prefeitura (...) enfrenta quedas na arrecadação de ISS, de ICMS e nos repasses de royalties de petróleo. Além disso, sente o reflexo da situação de cidades vizinhas que têm forte presença da indústria de automóveis, também em crise. Para completar, a Companhia Siderúrgica Nacional (CSN), instalada no município, lida com problemas devido principalmente à queda dos preços do minério de ferro. Com a redução na atividade econômica, as dificuldades chegam ao mercado de trabalho. (...) Após dez anos de expansão, a indústria de automóveis no país se deparou com uma nova realidade no início do ano passado. Próximo a Volta Redonda, comércio e hotelaria de Resende demitem e encaram uma vertiginosa queda na demanda. (...) Recentemente, a prefeitura realizou um estudo que indicou um valor negativo de R$ 65 milhões na receita para 2015. (JB, 2015)

7 POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA

O mercado de financiamento imobiliário brasileiro começa a partir de 1964 com a criação do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) através da Lei nº 4.380 que também instituiu a correção monetária, com o objetivo de abrir o mercado para a colocação de títulos do governo e viabilizar financiamentos de longo prazo (ABECIP, 2015). Sobre este estabelecimento inicial do mercado de financiamento imobiliário brasileiro, Aragão (2006) contextualiza que

> o Banco Nacional da Habitação (BNH), criado em 1964 e extinto em 1986 e os sistemas por ele geridos – o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema Financeiro do Saneamento (SFS) – constituíram, pela amplitude de competências, volume de recursos financeiros manipulados, número de localidades e quantidade de famílias alcançadas por sua atuação, a mais importante experiência de intervenção governamental, nos campos da habitação e obras urbanas complementares em todos os países em desenvolvimento do mundo capitalista. (ARAGÃO, 2006, p.41)

Ainda na década de 1960 foi criado o SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo que veio a ser uma nova fonte de recursos para a atividade da produção habitacional urbana. Em 1986 o BNH foi incorporado pela Caixa Econômica Federal (CEF), passando esta a ser o principal agente nacional de financiamento da casa própria e de desenvolvimento urbano, tornando-se ainda o principal agente do SBPE, administradora do FGTS e de outros fundos do SFH (CAIXA, 2017).

Em 1997 foi instituído o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) através da Lei nº 9.514, segundo modelo baseado a partir dos mais modernos mercados de financiamento imobiliário, com objetivo de integrar as operações imobiliárias com o mercado de capitais para viabilizar o mercado secundário de títulos imobiliários (ABECIP, 2015).

Costuma-se dizer popularmente que “o sonho do brasileiro é a casa própria”. Sobre esta afirmação, ARAGÃO (2006, p.39) define que

> a “casa própria” é vista, pelos grupos de baixa renda e dos segmentos inferiores da classe média, como proteção contra as incertezas econômicas resultantes do desemprego ou da velhice e como instrumento de aquisição de outros bens, pela maior facilidade de acesso ao crédito. Paralelamente à ascensão do indivíduo na pirâmide de renda, a propriedade imobiliária passa a ser, também, símbolo de status e mecanismo de afirmação de poder, com inegável influência na consolidação de uma hierarquia econômica, social e política. (ARAGÃO, 2006, p.39-40).

8 CENÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO NO SÉCULO XXI

A partir de fatores como o crescimento da economia brasileira a partir de 2004 e também da adoção de medidas de estímulo ao mercado interno a partir de 2009, o mercado imobiliário brasileiro viveu um momento de crescimento exponencial, como nunca antes havia experimentado, batendo seguidos recordes no volume de financiamento habitacional.

Em 2009, o Governo do então presidente Luiz Inácio Lula da Silva lançou o programa “Minha Casa, Minha Vida”, cujo principal objetivo era a construção de um milhão de casas voltadas principalmente para as famílias de baixa renda e também de segmentos inferiores da classe média brasileira. O programa, à época do seu

lançamento, previa investimentos do Governo da ordem de R$ 34 bilhões (SRZD, 2009), que vinha ao encontro de um momento de estímulo ao consumo interno do mercado brasileiro e incentivo à indústria em geral.

Como a economia brasileira se manteve em uma crescente, com baixo desemprego, crescimento da renda e baixa inadimplência, a liberação do crédito imobiliário (ZAP/Portal G1, 2016) continuou em expansão até meados de 2013. Considerando o relevante déficit habitacional existente no Brasil, aliado ao bom momento do mercado imobiliário, o movimento de redução do déficit era natural e até certo ponto esperado.

> Na comparação entre o déficit habitacional de 2014 e o de 2010, observa-se uma redução de 742,4 mil famílias. O déficit passou de 6,941 milhões de famílias em 2010 para 6,198 milhões de famílias em 2014, o que significou uma queda de 2,8% ao ano. Houve retração do déficit habitacional em todas as regiões do país, com destaque para a região Norte, na qual a queda foi de 6,4% ao ano, com redução absoluta de 192 mil famílias. O Nordeste do país também apresentou uma redução expressiva do déficit habitacional (3,0% ao ano), com destaque para a Bahia, onde 115,6 mil famílias deixaram o déficit habitacional, o que equivale a uma queda de 6,1% ao ano entre 2010 e 2014. (FIESP, 2016).

Entretanto, após a crise econômica brasileira, este cenário alterou-se, principalmente a partir de 2015, puxado pelo enfraquecimento na economia brasileira e pelas incertezas políticas.

> No ano passado, as taxas de juros para financiamento de imóveis tiveram um aumento por conta da grande retirada da caderneta de poupança e os depósitos mais limitados nesta que é a grande fonte de financiamentos imobiliários do país. Soma-se a isso a instabilidade da economia brasileira e do cenário político. (...) Além disso, foram implementadas mudanças nas regras de financiamentos e para os imóveis usados. O limite de financiamento passou de 80% para 50%, obrigando o consumidor a dar uma entrada maior. (...) O resultado final é que, em 2015, o preço dos imóveis no Brasil teve queda real, já que teve valorização de 1,32%, aumento que ficou abaixo da inflação registrada no ano. (G1, 2016).

Ao longo do ano de 2017 novamente houve um movimento de restrição ao crédito por parte da CEF, desta vez também direcionado aos imóveis novos e imóveis usados financiados com recursos do FGTS. Neste contexto, estes fatores de restrição do crédito aliados à crise econômica de aumento no nível do desemprego e das incertezas causadas pela instabilidade política (GI, 2017) foram fundamentais para formar um cenário de crise no mercado imobiliário.

9 RELEVÂNCIA DE VOLTA REDONDA E SEU MERCADO IMOBILIÁRIO

O município de Volta Redonda/RJ é considerado o maior e mais importante da Região Sul Fluminense, com população estimada atualmente em 265.201 segundo dados do IBGE, sendo a décima cidade mais populosa do Estado do Rio de Janeiro e a nonagésima sexta do Brasil. A Região Sul Fluminense possui 17 municípios, além de ser considerada a região mais desenvolvida do Estado do Rio de Janeiro (FIRJAN, 2015) que, por sua vez, é o segundo estado mais importante do Brasil, em termos econômicos.

O mercado imobiliário de Volta Redonda/RJ destaca-se pela farta oferta de imóveis, tendo ao longo dos últimos anos apresentado um grande desenvolvimento do seu mercado imobiliário (Diário do Vale, 2015). Pelo fato de ser a principal cidade da região, acaba concentrando a maior população e, por consequência, um maior número de imóveis. Por toda a cidade, com grande concentração nos bairros mais comerciais (como o Centro, Aterrado, Vila Santa Cecília, Retiro) há um grande número de imobiliárias ou escritórios de assessoria imobiliária. Segundo a subdelegacia municipal do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI), o número de corretores na última eleição, ocorrida em 2016, era de 344 credenciados. Como muitos destes trabalham por conta própria ou apenas atuam com assessoria imobiliária como pessoa física, não é possível precisar o número exato de imobiliárias existentes no município, mas em uma rápida pesquisa no site de buscas Google encontra-se cerca de 80 imobiliárias ou assessorias imobiliárias.

Em levantamento realizado em 2015 pela consultoria Prospecta Inteligência Imobiliária, Volta Redonda/RJ foi colocada na octogésima segunda posição entre as melhores cidades do Brasil para se investir em imóveis dentre todas as cidades brasileiras com menos de um milhão de habitantes (EXAME, 2015). Neste levantamento, foi identificado um déficit habitacional de 24% e um potencial para investir em imóveis considerado “ótimo”, sejam estes de baixo, médio ou alto padrão.

10 METODOLOGIA

Segundo Vergara (2012), “a análise de conteúdo é considerada uma técnica para o tratamento de dados que visa identificar o que está sendo dito a respeito de determinado tema”, tendo como uma de suas características principais o fato de que “grandes quantidades de dados podem ser tratadas, bem como armazenadas” e tendo como forma de utilização a pesquisa documental, onde “os dados podem ser coletados em relatórios, cartas ou outros documentos da organização”.

Sendo assim, para elaboração deste trabalho, pesquisou-se em documentos contidos em sites de órgãos públicos e empresas privadas, bibliografia específica sobre o assunto, além da coleta de dados de uma instituição bancária referência no setor de financiamento habitacional, a fim de retratar a situação atual do mercado imobiliário.

Através dos dados foram elaboradas tabelas comparativas entre o período de auge do mercado imobiliário até o período atual, de crise no setor. Para tanto, foram coletados dados do mercado de Volta Redonda/RJ, fornecidos pela Caixa Econômica Federal através de sua representação regional. Por se tratar de uma instituição que detém quase 70% do mercado de financiamento habitacional, é a referência para o setor.

11 RESULTADOS E DISCUSSÕES

O imóvel objeto de financiamento por parte de uma instituição financeira passa previamente por uma avaliação de engenharia, a fim de que sejam verificadas as condições de conservação e habitabilidade do imóvel, bem como seu real valor de mercado, uma vez que o financiamento é concedido percentualmente baseado neste valor. Em consulta aos dados fornecidos pela CEF, constatou-se o seguinte panorama demonstrado no Quadro 3.

Quadro 3 – Total de avaliações de engenharia realizadas pela CEF em Volta Redonda/RJ no período de 2013 a 2016.
Fonte: CEF (2017).

ANO	Total de avaliações de engenharia realizadas pela CEF em Volta Redonda/RJ
2013	219
2014	877
2015	673
2016	261

Nota-se um forte impacto observado pela inversão da curva no número de avaliações realizadas pelo setor de engenharia que presta serviços à instituição, chegando em 2016 a praticamente retornar ao número atingido em 2013 – e a cerca de 30% do pico atingido no número de avaliações realizadas em 2014. É um claro reflexo de como a conjuntura econômica influenciou neste setor de mercado.

Ainda com base nos dados fornecidos pela instituição, outro índice que chama a atenção diz respeito ao valor médio da avaliação do metro quadrado dos imóveis avaliados pela engenharia da CEF, conforme o Quadro 4 apresenta.

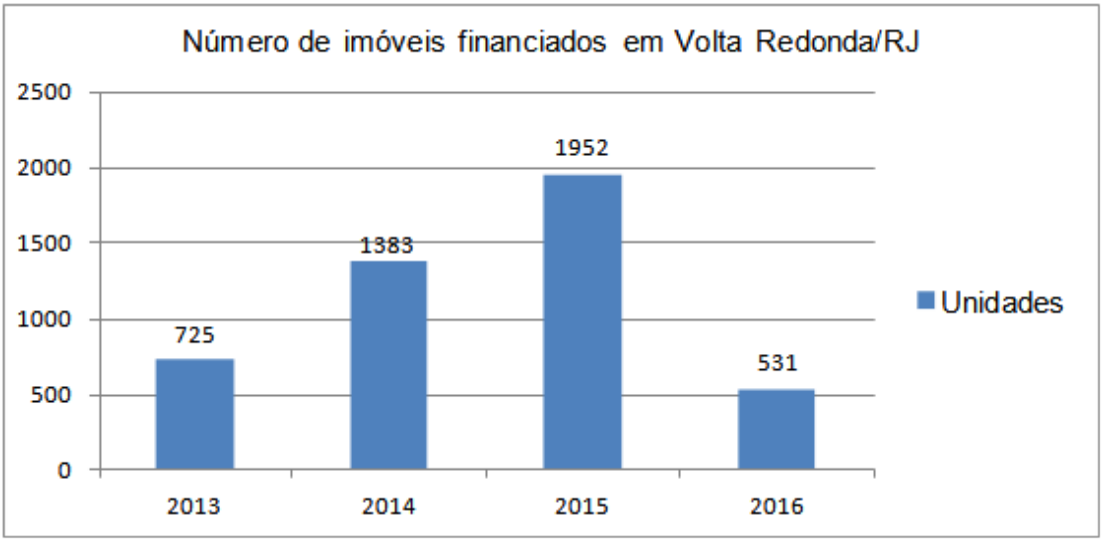
Quadro 4 – Valor médio do metro quadrado nas avaliações de engenharia realizadas pela CEF em Volta Redonda/RJ no período de 2013 a 2016.
Fonte: CEF (2017).

ANO	Valor médio do metro quadrado dos imóveis em Volta Redonda/RJ (em R$)
2013	2.850
2014	3.290
2015	3.392
2016	3.648

Observa-se que o valor do metro quadrado, ainda no período de aquecimento do mercado, apresenta uma alta de 15% entre 2013 e 2014, superior à inflação do período, que foi calculada em 6,41% no ano de 2014 (UOL, 2015). Cenário diferente da comparação entre 2015 e 2016: alta de 7,5% no valor do metro quadrado e inflação oficial do período em 6,29% (Agência EBC, 2017), com o aumento apenas um pouco acima da inflação, mostrando o desaquecimento dos preços no mercado imobiliário.

Com relação ao número de imóveis financiados, o Gráfico 3 apresenta os números relacionados aos imóveis transacionados pela instituição financeira em questão no município de Volta Redonda no período entre 2013 e 2016 no qual percebe-se claramente a distinção entre o momento de auge do mercado imobiliário aonde, em 2015, o número chega a quase 2000 unidades financiadas em Volta Redonda/RJ para, no ano seguinte, sofrer uma queda vertiginosa para pouco mais de 500 unidades, numa retração da ordem de quase 75%, inclusive atingindo em 2016 um patamar menor que o existente em 2013.

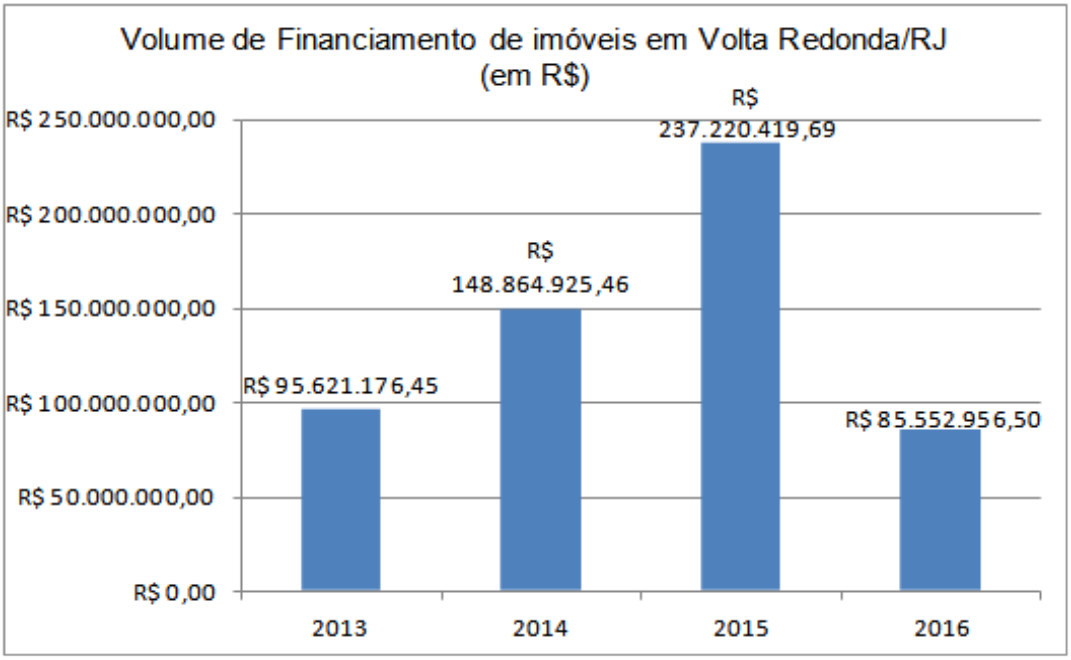
Gráfico 3 – Número de imóveis financiados pela CEF em Volta Redonda/RJ no período de 2013 a 2016. Fonte: CEF (2017).



Entretanto, nada é mais representativo do que o volume de financiamento concedido pela instituição no âmbito do município de Volta Redonda para o período de 2013 a 2016 conforme demonstrado no Gráfico 4. Observa-se que em apenas dois anos (de 2013 para 2015) o volume financiado cresce quase 150% e, no ano seguinte (2016), este volume cai drasticamente a praticamente um terço do ano anterior (2015), chegando até mesmo a ser inferior que ao do período inicial da série (2013). Este cenário é bastante esclarecedor sobre o tamanho do impacto da crise econômica sobre o mercado imobiliário do município de Volta Redonda/RJ.

Gráfico 4 – Volume de financiamento concedidos pela CEF em Volta Redonda/RJ no período de 2013 a 2016.

Fonte: CEF (2017).



12 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Durante a primeira década do século XXI, mais precisamente a partir do ano de 2004, a economia brasileira viveu um momento de bonança. O PIB crescia constantemente e, não raro, superando o patamar do ano anterior. O nível de emprego e renda da população apresentou sensível melhora refletindo o bom momento vivido pela economia do país.

Em 2008 a economia mundial passou pela sua pior crise desde a chamada “Grande Depressão de 1929”. O Brasil, também atingido pela crise, logo apresentou uma série de “medidas anticrise”, como a desoneração de alguns setores produtivos, o aumento na oferta de crédito por parte dos bancos e a redução da Taxa SELIC. Estas medidas surtiram efeito imediato: em 2010 o Brasil apresentou o maior crescimento em décadas estimulado principalmente pelo consumo interno do mercado.

O ótimo momento econômico acabou por influenciar diretamente no mercado imobiliário, tanto para aqueles que desejavam adquirir um imóvel para moradia

quanto para os que pretendiam investir em imóveis. Este aumento na demanda gerou por consequência um aumento de preço dos imóveis sem que houvesse redução na demanda já que, com a farta oferta de crédito por parte do mercado, os consumidores continuavam a manter o mercado aquecido e em constante crescimento, batendo seguidos recordes ano a ano.

No entanto, a partir de 2015 a crise atingiu fortemente a economia brasileira, gerando um contexto de fatores extremamente negativos como a alta inflacionária, o aumento no nível de desemprego e a queda na renda da população, fazendo com que os bancos diminuíssem a oferta de crédito, principalmente o crédito imobiliário, o que impactou diretamente no mercado.

O mercado imobiliário então, neste momento, sofreu uma abrupta queda no volume e quantidade de financiamentos, agravando ainda mais a crise brasileira, uma vez que o setor da Construção Civil é de considerável importância na economia brasileira. Neste cenário, o mercado imobiliário de Volta Redonda/RJ não fugiu à regra: viu suas vendas caírem e o seu volume de financiamentos ser reduzido a níveis inferiores a períodos anteriores, claramente em movimento de retração.

Mediante as informações e dados coletados apresentados no presente trabalho, pode-se afirmar que a crise econômica atual influiu decisivamente no mercado imobiliário, principalmente pelo fato de que a crise aconteceu justamente no melhor momento do setor imobiliário em todos os tempos, o que gerou não só uma diminuição na demanda, mas um enorme desaquecimento no volume e na quantidade de financiamentos, chegando a patamares de queda bastante consideráveis.

13 REFERÊNCIAS

ABECIP. **Origem do SFH e SFI.** 2015. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/historia>. Acesso em 20 de setembro de 2017.

ABECIP. **Resultados de 2016 e Perspectivas para 2017 – ABECIP.** 2017. Disponível em: <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:wapEovog0_8J:https://www.abecip.org.br/download%3Ffile%3Dcoletiva-de-imprensa-resultado-2016-23-01-2017.pdf+&cd=5&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>. Acesso em 20 de setembro de 2017.

AGÊNCIA EBC. **Inflação oficial fecha 2016 em 6,29%, abaixo do teto da meta, diz IBGE.** Disponível em: <http://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2017-01/inflacao-oficial-fecha-2016-em-629-dentro-do-teto-da-meta-diz-ibge>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

ARAGÃO, José Maria. **Sistema Financeiro da habitação: uma análise sociojurídica da gênese, desenvolvimento e crise do sistema.** 3ª edição. Curitiba: Juruá, 2006. P.39-41.

CAIXA. **CAIXA mantém a liderança no crédito imobiliário do país.** 2015. Disponível em: <http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=2018>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

CAIXA. **Sobre a Caixa.** 2017. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/sobre-a-caixa/apresentacao/Paginas/default.aspx>. Acesso em 20 de setembro de 2017.

CBIC. **Boletim Estatístico – Edição n° 08 de 2017.** 2017. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/Boletim_Ano13n08.pdf>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

CBIC. **Emprego Formal – Caged (Ministério do Trabalho e Previdência Social).** 2017. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/emprego/emprego-formal-caged-ministerio-do-trabalho-e-previdencia-social>. Acesso em 05 de novembro de 2017.

CBIC. **PIB Brasil e Construção Civil.** 2017. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/pib-e-investimento/pib-brasil-e-construcao-civil>. Acesso em 16 de novembro de 2017.

DIÁRIO DO VALE. **Demanda por imóveis continua alta em Volta Redonda.** 2017. Disponível em: <http://diariodovale.com.br/destaque/demanda-por-imoveis-continua-alta-em-volta-redonda/>. Acesso em 20 de setembro de 2017.

DIÁRIO DO VALE. **PIB de Volta Redonda fica no 79° lugar entre mais de 5 mil municípios do Brasil.** Disponível em: <http://diariodovale.com.br/tempo-real/pib-de-

volta-redonda-fica-no-79o-lugar-entre-mais-de-5-mil-municipios-do-brasil/>. Acesso em 20 de setembro de 2017.

EL PAÍS. **Bolha imobiliária: dez anos do gatilho da crise que parou o mundo.** 2017. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2017/08/05/economia/1501927439_342599.html>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

ÉPOCA NEGÓCIOS. **O mundo depois da crise de 2008.** 2013. Disponível em: <http://epocanegocios.globo.com/Informacao/Visao/noticia/2013/09/o-mundo-depois-da-crise-de-2008.html>. Acesso em 20 de setembro de 2017.

EXAME.COM. **Descubra o valor do seu imóvel.** 2015. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/descubra-o-valor-do-seu-imovel/>. Acesso em 20 de setembro de 2017.

EXAME.COM. **Entenda como funcionam os investimentos de curto, médio e longo prazo.** 2017. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/negocios/dino/entenda-como-funcionam-os-investimentos-de-curto-medio-e-longo-prazo-shtml/>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

EXAME.COM. **O que mudou no financiamento de imóveis da Caixa.** 2017. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/caixa-limita-de-novo-o-financiamento-de-imoveis-veja-o-que-muda/>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

EXAME.COM. **Preço dos imóveis cai pelo sétimo mês consecutivo, mostra FipeZap.** 2017. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/preco-dos-imoveis-cai-pelo-setimo-mes-consecutivo-mostra-fipezap/>. Acesso em 07 de outubro de 2017.

FIESP. **Levantamento inédito mostra déficit de 6,2 milhões de moradias no Brasil.** 2016. Disponível em: <http://www.fiesp.com.br/noticias/levantamento-inedito-mostra-deficit-de-62-milhoes-de-moradias-no-brasil/>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

FIRJAN. **Análise Especial IFDM 2015 – Região Sul Fluminense.** 2015. Disponível em: <http://www.firjan.com.br/data/files/E4/54/D8/32/7FE615101BF66415F8A809C2/An%C3%A1lise%20Especial%20RR%20Sul%20Fluminense.pdf>. Acesso em 20 de setembro de 2017.

FOLHA. **Caixa reduz para 50% valor máximo do financiamento de imóvel usado.** 2015. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2015/04/1621690-caixa-reduz-financiamento-de-imoveis-usados.shtml>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

FRIEDMAN, Thomas L. **O Mundo é Plano: uma breve história do Século XXI.** Rio de Janeiro: Objetiva, 2007. P.21.

G1. **Brasil enfrenta pior crise já registrada poucos anos após um boom econômico.** 2017. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/brasil-enfrenta-pior-crise-ja-registrada-poucos-anos-apos-um-boom-economico.ghtml>. Acesso em 20 de setembro de 2017.

G1. **Entenda a bolha imobiliária dos EUA.** 2007. Disponível em: <http://g1.globo.com/Noticias/Economia_Negocios/0,,MUL11182-9356,00.html>. Acesso em 20 de setembro de 2017.

G1. **Um ano de calamidade: RJ segue de cofres vazios e à espera de ajuda da União.** 2017. Disponível em: <https://g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/um-ano-de-calamidade-rj-segue-de-cofres-vazios-e-a-espera-de-ajuda-da-uniao.ghtml>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

IBGE. **Série histórica do PIB.** 2017. Disponível em: <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:b84zIm-4Ks8J:https://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/imprensa/ppts/00000028970103132017010007987277.xls+&cd=2&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>. Acesso em: 15 de setembro de 2017.

IBGE. **Volta Redonda – Panorama.** 2017. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/volta-redonda/panorama>. Acesso em 16 de novembro de 2017.

JB. **Crise no Sul Fluminense: Volta Redonda enfrenta queda na atividade econômica.** Disponível em: <http://www.jb.com.br/economia/noticias/2015/04/16/crise-no-sul-fluminense-volta-redonda-enfrenta-queda-na-atividade-economica/>. Acesso em 20 de setembro de 2017.

SRZD. **Governo lança programa "Minha Casa, Minha Vida" com gasto de R$ 34 bilhões.** 2009. Disponível em: <http://www2.sidneyrezende.com/noticia/34209/?p=29>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

UOL. **Entenda a crise financeira dos Estados Unidos.** 2008. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/ultnot/2008/03/31/ult4294u1176.jhtm>. Acesso em 20 de setembro de 2017.

UOL. **Inflação fecha 2014 em 6,41%, acima de 2013, mas dentro do teto da meta.** 2015. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2015/01/09/inflacao-oficial-2014-ibge.htm>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

UOL. **Novas regras da Caixa para financiamento da casa própria começam a valer hoje.** 2012. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2012/06/11/novas-regras-para-financiamento-da-casa-propria-comecam-a-valer-hoje.htm>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

VALOR. **Déficit habitacional aumenta com a recessão.** 2017. Disponível em: <http://www.valor.com.br/brasil/4882412/deficit-habitacional-aumenta-com-recessao?utm_campaign=website&utm_source=sendgrid.com&utm_medium=email>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

VALOR. **IBGE: Serviços e investimentos na construção civil caem 16,5% em 2015.** 2017. Disponível em: <http://www.valor.com.br/brasil/5012208/ibge-servicos-e-investimentos-na-construcao-civil-caem-165-em-2015>. Acesso em 06 de outubro de 2017.

VERGARA, Sylvia Constant. **Métodos de pesquisa em administração.** 5ª edição. São Paulo: Atlas, 2012. P. 7-9.

ZAP. Portal G1. **O auge e a queda do mercado imobiliário em uma década: Setor vive incerteza da economia, mas existe perspectivas de melhoras.** 2016. Disponível em: <http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html>. Acesso em: 20 de setembro de 2017.

FOLHA DE APROVAÇÃO

Trabalho de Conclusão de Curso Intitulado O IMPACTO DA CRISE ECONÔMICA BRASILEIRA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE VOLTA REDONDA/RJ, elaborado por ALEXANDRE COSTA E SILVA e apresentado publicamente perante a Banca Avaliadora, como parte dos requisitos para conclusão do Curso de Administração.

Aprovada em 05 de dezembro de 2017.

.....

Marcos Antônio Mendes, Mestre - UniFOA

.....

Agamêmnom Rocha Souza, Mestre - UniFOA

.....

Lizandro Augusto Leite Zerbone, Mestre - UniFOA