A INFLUÊNCIA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA DINÂMICA DO MERCADO HABITACIONAL NO MUNICÍPIO DE HORIZONTINA

Arlete T.Ludwig[1]
Vonia Engel[2]

Resumo

Este estudo pretende analisar o crédito imobiliário brasileiro e como medidas de incentivo ao crédito, com taxas de juros menores e incentivos com subsídios do Governo podem influenciar na dinâmica do mercado da habitacional no município de Horizontina. A partir disto será analisado o mercado financeiro nacional, as políticas habitacionais, os efeitos sobre a economia e como diversos setores podem se beneficiar com o crédito imobiliário. Para tanto, é necessário observar a escolha do consumidor e as suas preferências no momento de adquirir um financiamento habitacional.

Palavras chave: crédito imobiliário, habitacional, Horizontina.

1 Introdução

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.

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.

[1] Acadêmica do curso de Ciências Econômicas da FAHOR. E-mail: al000619@fahor.com.br

[2] Economista, Especialista em Comunicação Empresarial e Mestre em Desenvolvimento Regional, professora do curso de Ciências Econômicas da FAHOR. E-mail: vonia@fahor.com.br

Com o aumento da demanda pelo crédito, queda dos juros e maiores prazos de financiamento a demanda por imóveis cresce. De acordo com Carvalho (2007 b), 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.

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 e renda e proporcionam maior qualidade de vida para pessoas que não tinham uma casa própria.

A partir deste contexto, este estudo tem como finalidade analisar o crédito imobiliário do Brasil e como este pode influenciar na dinâmica do mercado habitacional no município de Horizontina, desempenhando todas suas potencialidades para alavancar o crescimento e desenvolvimento econômico.

Neste sentido, tem-se como problema de pesquisa: Como o crédito imobiliário influenciou o mercado habitacional no município de Horizontina no período de 2008 a 2012?

Para analisar o volume de crédito imobiliário liberado neste período, será 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 para quem que esse crédito foi destinado.

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) Caracterizar 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 e construções e aquisições de financiamentos habitacionais existente neste município. Este estudo também foi motivado por estar no dia-a-dia do meu contexto de trabalho, 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.

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 déficit 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 Revisão de literatura

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 a).

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 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).

A atuação de um Banco Central varia de país para país, conforme as condições históricas. Para Mellagi Filho e Ishikawa (2007), o poder de intervenção do Banco Central na economia, passou a ter mais respaldo a partir da experiência da Crise Financeira de 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.

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 a).

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 (2007), 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, (CDB) – Certificado de Depósito Bancário, 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 o Manual de Normas e Instruções do Banco Central, o objetivo dos Bancos Comerciais é proporcionar o suprimento oportuno e adequado dos recursos necessários para financiar, a curtos e médios prazos, o comércio, a indústria, as empresas e as pessoas físicas (BACEN, 2012).

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

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.

A partir desse contexto, os bancos formam as suas taxas de juros, que são formadas a partir da oferta e demanda dos empréstimos. De acordo com Chianamea (2010), o juro pode ser definido como um prêmio pela renúncia de se consumir no presente, para consumir no futuro. 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 contratado a dívida.

2.3 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

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 onde está presente nas principais transformações da história do país, como mudanças de regimes políticos, processos de urbanização e industrialização (CAIXA, 2012).

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.

Grande parte dos recursos da CAIXA é proveniente de depósitos em caderneta de poupança, instrumento de captação ligado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), estimulando a poupança das economias das classes de baixa renda, protegendo-as da inflação e permitindo liquidez imediata (SANTOS, 2011).

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 é 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).

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, 2012).

Segundo Fortuna (2010), 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.

Este trabalho analisará os dados da Caixa Econômica Federal referente ao crédito imobiliário em virtude de ser o banco com maior percentual de crédito liberado para esta modalidade de financiamento.

2.5 AS DIFERENÇAS ENTRE EMPRÉSTIMO E FINANCIAMENTO

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.

Muitos indivíduos desconhecem a diferença entre empréstimo (crédito) e financiamento. Com o empréstimo o indivíduo pode fazer qualquer coisa com o dinheiro, já o financiamento está vinculado à compra de bens 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, tendo como característica principal o financiamento a longo prazo, juros menores se comparados a outros tipos de crédito e alienação do bem.

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 (MEIRELES, 2006).

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.

Segundo Sant'anna (2009), o desenvolvimento econômico possui forte relação com a ampliação do crédito. 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.

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 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).

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.

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.

Neste sentido Costa (2004), argumenta da necessidade de se implementar o mercado de crédito imobiliário no Brasil, dado os ganhos de bem estar que pode gerar. Salienta ainda, que são necessárias políticas que visam a expansão, mecanismos de flexibilização e criação de condições para estabelecer um mercado que gere liquidez para novos contratos.

A figura 1 mostra como o crédito imobiliário nacional cresceu entre 2002 a 2011. A figura 1 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.

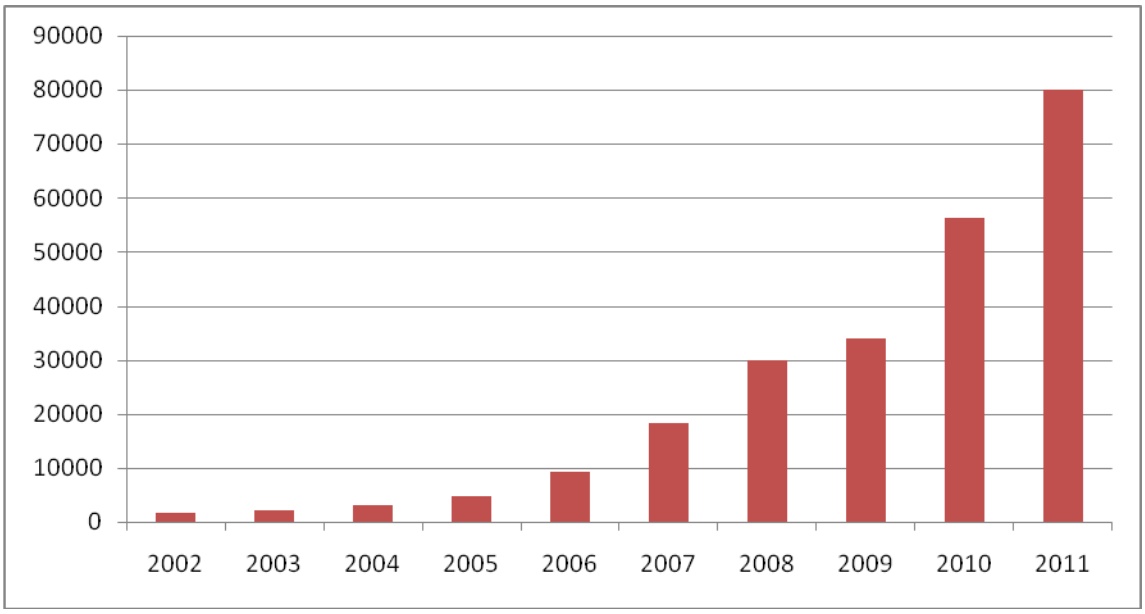

Figura 1: Financiamentos imobiliários – dados históricos do SBPE.
Fonte: ABECIP (2012).

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.

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.

2.6 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E A 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 (1982), 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.

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.

A visão corrente até meados dos anos de 1970 tratava crescimento econômico e desenvolvimento como semelhantes. Entretanto, desenvolvimento é algo mais amplo que crescimento econômico, pois pressupõe, além de crescimento da produção e da renda per capta da população, melhoria na qualidade de vida. É relevante ressaltar que é necessário o envolvimento dos agentes para que isso ocorra (SOUZA, 2007).

De acordo com o autor anteriormente citado, os indicadores de crescimento econômico delimitam que o crescimento da renda per capita é fundamental para melhorar indicadores sociais. Essa variável correlaciona-se com os níveis educacionais e liberdades políticas. Além da renda per capita devem-se considerar indicadores que possam refletir melhorias sociais e econômicas, como alimentação atendimento médico e odontológico, educação, segurança e qualidade do meio ambiente.

Ou seja, 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.

2.7 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 modelo 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; BRAGA, 2009).

De acordo com Nascimento e Braga (2009), em virtude da urbanização brasileira, a grande maioria da população construía sua casa própria 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 Botega (2008), as décadas entre 1940 e 1960, a política de aquisição da casa própria consistia 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 e o estabelecimento do Sistema Financeiro de Habitação, 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. Além disso, o BNH devia garantir a liquidez do sistema (índices de inadimplência e problemas de captação de poupanças) (SANTOS, 1999).

Os recursos do SFH provinham da contribuição compulsória de empresários e trabalhadores, o FGTS, e da caderneta de poupança que formaria 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.

Costa (2004) argumenta que o plano 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.

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).

Em 1997 é criado o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). 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 (ABECIP, 2012).

> 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, 2012).

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.

> 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, 2012).

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.

2.7 A IMPORTÂNCIA DA HABITAÇÃO NO CONTEXTO FAMILIAR

O sonho de milhões de pessoas em todo mundo é ter uma moradia digna. Este é um direito social previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição da República do Brasil. Cunha (2007) destaca: “assim como a saúde, a educação e a justiça à moradia é incontestável como essencial para a vida, até porque concretizar cada um desses direitos sem uma habitação confortável e salubre será mais complexo”.

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

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, 2008).

O déficit habitacional está ligado às deficiências do estoque de moradias (precariedade das construções), inclui também o incremento do estoque em função da coabitação familiar (famílias que pretendem construir),moradores de baixa renda com dificuldade de pagar o aluguel e as pessoas que vivem em apartamentos com grande densidade O sonho de milhões de pessoas em todo mundo é ter uma moradia digna. Este é um direito social previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição da República do Brasil. Cunha (2007) destaca: “assim como a saúde, a educação e a justiça à moradia é incontestável como essencial para a vida, até porque concretizar cada um desses direitos sem uma habitação confortável e salubre será mais complexo”.

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, ou seja, a falta de estrutura básica na moradia, como a falta de energia elétrica, saneamento básico, adensamento excessivo de moradores em domicílios (BRASIL, 2008).

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 modicassem o cenário (NOAL, 2011).

A partir disso, a população com renda mais baixa acaba optando pela “autoconstrução”. No Brasil milhões de moradias foram feitas em que o terreno foi adquirido ou ocupado, chamam familiares ou pedreiro conhecido e em pouco tempo alicerce, paredes e teto estão erguidos. Estas casas tornam-se obras do improviso e geram problemas com o planejamento urbano e ambiental, por estarem situadas em regiões onde não tem ou é precária infraestrutura e saneamento básico (NASCIMENTO; BRAGA (2009).

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.

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.

2.8 A TEORIA DO CONSUMIDOR

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,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.

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 (2003), define a restrição de orçamento como: “Uma restrição de orçamento do consumidor identifica quais combinações de bens e serviços o consumidor pode comprar com um orçamento limitado, a preços determinados”.

Para Pindyck (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 pode 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 (2002) observa 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, Vasconcelos (2002) caracteriza 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, 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 ele 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.

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.

3 Metodologia

Esta parte do trabalho irá expor tipo de pesquisa, universo e amostra, coleta e tratamento dos dados e limitações do método.

Esta pesquisa quanto ao seu fim será classificada como explicativa, conforme Gil (2007), 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.

A pesquisa implica um estudo histórico, contemplando elementos de fundamentação tanto teórica quanto empírica. Isso porque, há elementos de proposição da ciência econômica e da vida econômica da sociedade, além da regressão como técnica quantitativa, na tentativa de validar a correlação entre as variáveis utilizadas. Assim sendo, tem-se a pesquisa bibliográfica, a qual é desenvolvida com base em livros e artigos científicos, de onde se apropriou do conhecimento previamente elaborado.

Para Gil (2007), a pesquisa bibliográfica permite a maior cobertura de fenômenos do que aquela que poderia pesquisar diretamente. Essa vantagem torna-se importante quando requer dados dispersos, como por exemplo, seria impossível percorrer todo território em busca de dados sobre população, renda e outras variáveis.

Vergara (2004), define população e população amostral. A população não é o número de habitantes de um local, mas um conjunto de elementos (empresas, pessoas) que possuem características que serão objeto de estudo. A população amostral é uma parte do universo escolhida para algum critério de representatividade.

Os métodos de abordagem da pesquisa vêm ao encontro de esclarecer quanto aos procedimentos utilizados no processo de investigação, explicação e validação dos fatos constatados. Como sendo um estudo de Economia Aplicada, o método utilizado *a priori* é o indutivo, pois, conforme Gil (2002), parte do particular para a generalização, ou seja, parte-se da observação de fatos ou fenômenos para depois compará-los às relações existentes com abordagens mais abrangentes.

Este estudo está baseado na pesquisa bibliográfica, a qual é desenvolvida com base em livros e artigos científicos, de onde se apropriou o conhecimento e os fatos históricos para analisar o assunto. Após a pesquisa bibliográfica a análise é sobre a coleta de dados que é de ordem secundária.

Os dados nacionais sobre o crédito imobiliário são do período de 2002 a 2011, fornecidos principalmente pelo BACEN e pela ABECIP. Referentes aos dados do município de Horizontina sobre o crédito imobiliário são do período de

2008 a 2012, fornecidos pela Agência da Caixa Econômica Federal deste município. Sobre o período de pesquisa analisado no município os dados que a Agência possui e que pode disponibilizar são relativos aos anos de 2008 a 2012.

No que se refere a coleta de dados, esta pesquisa vai considerar apenas os dados promovidos 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.

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.

4 Resultados Preliminares da Pesquisa

O presente trabalho teve por objetivo analisar a influência do crédito imobiliário no município de Horizontina. 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.

Considerando as diversas formas de políticas públicas adotadas ao longo dos últimos anos, é possível perceber que auxílios por meio de subsídios e taxas de juros menores, são fatores que impulsionam o aumento da concessão deste tipo de crédito e facilitam a compra do imóvel, onde pode-se destacar o atual Programa “Minha Casa, Minha Vida”, criado em 2009 com o intuito de prover o acesso a moradia para pessoas de baixa renda.

Em contradição com outros períodos da história brasileira estamos vivenciando a expansão do crédito, tal oferta amplia a capacidade de compra da população e permite o acesso a bens fundamentais para seu desenvolvimento.

Portanto, o crédito imobiliário pode ser considerado uma alavanca 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.

É possível perceber através deste estudo que o crédito imobiliário não supre toda a demanda e o déficit habitacional brasileiro. Para tanto é necessário identificar a demanda, diferenciando cada segmento, ou seja, abranger todas as classes sociais e oferecer o crédito adequado para todos poderem ter acesso.

5 Referências Bibliográficas

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

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

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

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.

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

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

CARVALHO, Paulo Sérgio Barbosa (2007 b). 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.

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.

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.

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

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, n° 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_33005010011P4_Teses.pdf>. Acesso em: maio, 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, D. M.; BRAGA R. C. Q. 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.

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.

SANTOS, Claudio Hamilton M. Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998. IPEA- Texto para discussão n°654. 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.

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