

Perspectivas do setor imobiliário de Patos de Minas, MG

Perspectives of the real estate market in Patos de Minas, MG.

Heloísa Soares da Silva

Acadêmica do 8.º período de Administração do Centro Universitário de Patos de Minas-MG.
e-mail: helosoaress19@hotmail.com

Adriana Vieira Ferreira

Professora do curso de Administração do Centro Universitário de Patos de Minas-MG.
e-mail: avieira@unipam.edu.br

Resumo: O presente trabalho propôs um estudo do mercado imobiliário do município de Patos de Minas-MG, nos anos de 2009 a 2011, em busca de fatores que são levados em consideração na escolha do financiamento imobiliário, no subsídio teórico sobre a política habitacional brasileira, no mercado imobiliário, no crédito imobiliário e nos financiamentos; bem como verificar, junto aos corretores de imóveis, quais são as suas percepções acerca do mercado atual. Concluiu-se que a construção civil no Brasil está em plena atividade e tende a aumentar o volume de construções, visto que os planos de incentivos do governo trazem muitos benefícios e vantagens para o interessado em adquirir o imóvel. Patos de Minas, assim como todo Brasil, acompanha a tendência com uma grande quantidade de obras e com o aumento dos valores no mercado imobiliário. O mercado imobiliário tende a continuar aquecido, uma vez que esse aquecimento se deve ao alto número de financiamentos realizados.

Palavras-chaves: Crédito Imobiliário; déficit; habitação; mercado imobiliário; Patos de Minas.

Abstract: The present work proposed a study of the real-estate market in the city of Patos de Minas, MG, in the years 2009 to 2011, looking for factors that are taken into account while choosing the mortgage, the theoretical subsidy on the policy Brazilian housing, the real estate, the mortgage, as well as check with the finance and real estate agents, what are their perceptions about the current market. We concluded that the civil construction in Brazil is in great activity and it tends to increase the volume of construction, since the government's incentive plans bring many benefits and advantages to those who are interested in purchasing their properties. Patos de Minas, as well as in all over Brazil, follows the trend with a lot of work and rising real estate values. The real-estate market tends to keep in great activity, because this activity is due to the high number of loans made.

Keywords: Mortgage; deficit; housing; real estate market; Patos de Minas.

1. Introdução

Apesar do aquecimento do mercado imobiliário brasileiro, principalmente nas capitais e grandes cidades, sabe-se que, de fato, há um grande déficit habitacional. É perceptível que juros altos aceleram a acumulação de dívidas. As classes menos privilegiadas, à procura de imóveis e, por conseguinte, pela realização do sonho da casa própria, acabam buscando o crédito imobiliário. Nada mais natural que, pela relação entre oferta e procura, os preços de imóveis tenham evoluído significativamente pelo aumento da renda do brasileiro e pelo crescimento da economia.

O crescimento acelerado dos financiamentos para a casa própria começa a preocupar alguns setores, que estimam não haver recursos da poupança, a principal fonte de recursos do crédito imobiliário. Com a escassez, a tendência é de o crédito para empréstimos ficar menor e mais caro. Logo, o mercado precisará buscar outras alternativas para suprir o esgotamento da poupança.

Um dos mais importantes fatos econômicos ocorrido num passado recente referiu-se à crise imobiliária norte-americana, assunto abordado em todos os noticiários econômicos, no ano de 2008, e que gerou um ambiente de alta instabilidade na estrutura macroeconômica mundial.

O fator que desencadeou a crise está atrelado à grande abertura nas linhas de crédito imobiliário, inclusive para as pessoas que se enquadravam no *subprime* (créditos bancários de alto risco), que abarca clientes que não têm comprovação de renda e até mesmo os que possuem inadimplência em seu histórico. A crise foi a partir da quebra de instituições de crédito dos Estados Unidos, que concediam empréstimos hipotecários de alto risco, arrastando vários bancos para uma situação de insolvência, o que repercutiu fortemente sobre as bolsas de valores de todo o mundo (CÉZAR, 2008).

No Brasil, é possível identificar grande procura por imóveis nos últimos anos, muito motivada pelo oferecimento de linhas de crédito para a compra da casa própria. Nesse sentido, deve-se ressaltar que o governo federal financia uma quantia para pessoas com até 3 salários mínimos, o que estimula as pessoas a financiarem seu imóvel, sem muita burocracia.

Essa ampliação da procura por imóveis se justifica pela existência de um grande déficit habitacional no Brasil e pela ascensão econômica de classes antes menos privilegiadas, fato que encontrou amplo apoio na oferta de crédito imobiliário.

Diante desse panorama, tornou-se de fundamental importância o estudo do mercado imobiliário brasileiro, com o intuito de identificar, junto aos corretores de imóveis, se a pressão de demanda impulsionou os preços desses e se há o risco da formação de uma "bolha imobiliária", com consequências semelhantes ao ocorrido no mercado imobiliário norte-americano.

O objetivo deste artigo é, portanto, o de descrever e de analisar a dinâmica do processo de especulação imobiliária, em especial, no município de Patos de Minas.

A decisão de financiar um imóvel foi a mais importante decisão financeira da maioria das famílias. Essa decisão deveria ser feita com todo cuidado, comparando-se todas as alternativas disponíveis. Diversos bancos oferecem diferentes alternativas de financiamento imobiliário para a população brasileira. Se os agentes são racionais, deveriam comparar todas essas alternativas.

A presente pesquisa buscou verificar os fatores que são levados em consideração na escolha do financiamento imobiliário. Esses fatores devem ser conhecidos previamente para que dê suporte às decisões financeiras no momento de se fazer um financiamento.

2. Referencial teórico

Nesta seção foram abordados alguns tópicos referentes à política habitacional brasileira, ao mercado imobiliário, ao crédito imobiliário, à evolução e ao espaço urbano, à cidade de Patos de Minas e seus dados importantes, ao déficit habitacional, ao déficit quantitativo, ao déficit qualitativo.

2.1. Política habitacional brasileira

Na fase de expansão financeira do sistema mundial, a partir da década de 70, a crise fiscal e a insuficiência dos fundos administrados pelo Estado fizeram com que o Estado transmitisse o atendimento às necessidades básicas dos trabalhadores para o mercado. Logo, o orçamento público e os fundos financeiros do Estado deixaram de ser responsáveis pela universalização das políticas públicas, limitando-se ao atendimento de demandas focalizadas e ao fomento das economias de mercado. Alguns autores afirmam mesmo que o orçamento fiscal do Estado passa a ser direcionado também para garantir a rentabilidade de aplicações financeiras de investidores privados (ROYER, 2009).

No caso brasileiro a primeira política nacional de habitação, criada em 1946, a Fundação da Casa Popular, foi inexpressiva devido à falta de recursos e às regras de financiamento estabelecidas (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004).

Um novo modelo de política habitacional foi implementado a partir de 1964, pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), como um “[...] conjunto de características que deixaram marcas importantes na estrutura institucional e na concepção dominante de política habitacional nos anos que se seguiram [...]” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p. 9).

Desde o início da atuação do BNH, verificou-se a existência de problemas no modelo proposto, tendo o Banco, ao longo de sua existência, efetuado mudanças visando corrigir o percurso de suas ações no que, entretanto, não foi bem-sucedido, e, por não conseguir superar a crise do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), acabou extinto (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p.09).

A intensificação da crise política do governo Sarney, marcada pela criação e extinção de instituições públicas e o remanejamento de atribuições entre as unidades do governo federal e a não-consideração, por parte do governo, dos estudos realizados por grupos de trabalhos do próprio Estado, para reformulação da política, levou à total paralisação do setor, culminando com a extinção do BNH em 1986, agora incorporado pela Caixa Econômica Federal (CEF)(CARVALHO, 1991, p. 53).

A crise do Sistema Financeiro de Habitação e a extinção do BNH criaram um hiato em relação à política habitacional no País, com a desarticulação progressiva da ins-

tância federal, a fragmentação institucional, a perda de capacidade decisória e a redução significativa dos recursos disponibilizados para investimento na área (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p. 10). Assim, as atribuições inerentes ao extinto BNH foram transferidas para a CEF, permanecendo, no entanto, a área de habitação vinculada ao Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), cuja competência abrangia as políticas habitacionais, de saneamento básico, de desenvolvimento urbano e do meio ambiente, enquanto que a Caixa estava vinculada ao Ministério da Fazenda (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p. 10). Ainda que considerada como agência financeira de vocação social, a Caixa tem, “como é natural”, paradigmas institucionais de um banco comercial, como a busca de equilíbrio financeiro, retorno do capital aplicado etc (AZEVEDO, 1990, p. 16 *apud* JULKOVSKI, 2010).

Nesse contexto, tornou-se difícil, por exemplo, dinamizar programas alternativos, voltados para os setores de menor renda e que exigem elevado grau de subsídios, envolvimento institucional, desenvolvimento de pesquisas etc.

Assim, em março de 1987, o MDU é transformado em Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente (MHU), que acumula, além das competências do antigo MDU, a gestão das políticas de transportes urbanos e a incorporação da CEF (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p. 10).

Durante a administração Collor não houve nenhuma iniciativa contundente para rediscutir em profundidade o SFH, pois a Medida Provisória 294, de 31 de janeiro de 1991, única medida do governo neste sentido, em nada contribuiu para a superação dos entraves já postos.

Após a conturbada destituição do presidente Collor e a posse do presidente Itamar, houve uma busca de mudança de direção da política habitacional especialmente referente às classes de baixa renda, por meio dos programas Habitar Brasil e Morar Município, que funcionavam por fora do Sistema Financeiro da Habitação.

Em 1995, com a administração Fernando Henrique Cardoso, a proposta para o triênio 1996-1999 era a aplicação de R\$ 26,5 bilhões para beneficiar 1.394.900 famílias, utilizando aproximadamente R\$ 19,6 bilhões de recursos oriundos do FGTS e R\$ 6,9 milhões provenientes da contrapartida de estados e municípios (SEPURB, 1996 *apud* JULKOVSKI, 2010).

Quanto às iniciativas de alcance social do início da primeira administração FHC, merece destaque o Programa de Conclusão de Empreendimentos Habitacionais, que visava recuperar investimentos já realizados com recursos do FGTS que não geraram os benefícios esperados, especialmente para viabilizar a comercialização de conjuntos habitacionais contratados até 1991 por empresas privadas, que se encontravam inacabados em virtude de problemas de financiamento na época.

A dupla gestão do governo FHC encerra-se com a aprovação do Congresso Nacional e promulgação presidencial do Estatuto da Cidade, em 2001, depois de 13 anos de tramitação, o que criou a possibilidade de se fazer valer a função social da propriedade.

No entanto, o que caracterizou o segundo mandato do Presidente FHC foi a crise econômica, iniciada no final do seu primeiro mandato, no segundo semestre de 1998, junto com a campanha eleitoral.

Naquele período, o governo brasileiro conseguiu um grande empréstimo, con-

cedido pelo Tesouro norte-americano, Banco Mundial, Fundo Monetário Internacional (FMI) e bancos privados, de US\$ 44 bilhões. A dimensão da crise fez cair a máscara, desvalorizou-se o real; em janeiro de 1999, implantou-se o regime de metas para inflação e eliminaram-se as bandas cambiais, isto é, adotou-se, de uma vez por todas, o câmbio flutuante, apertando ainda mais o ajuste fiscal (PEDREIRA, 2006, p. 70 *apud* JULKOVSKI, 2010).

Em 2003, no governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, cria-se o Ministério das Cidades, com a promessa de mudanças no quadro habitacional brasileiro (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004, p. 13).

Foram criadas, no primeiro dia de governo, quatro secretarias nacionais (Habitação, Saneamento, Mobilidade Urbana e Programas Urbanos), com objetivo de articular as políticas setoriais e enfrentar a questão urbana.

Mesmo levando em conta o avanço que representou a criação do Ministério, é necessário ressaltar que uma das suas debilidades é sua fraqueza institucional, uma vez que a CEF, agente operador e principal agente financeiro dos recursos do FGTS, é subordinada ao Ministério da Fazenda.

Em 2007, o governo lançou o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), objetivando implantar grandes obras de infraestrutura, mas incluiu entre seus componentes um programa de caráter social, a Urbanização de Assentamentos Precários, prevendo-se recursos orçamentários inusitados para o setor da habitação. No âmbito da habitação de mercado, as medidas governamentais para ampliar a produção para a classe média foi a promulgação da Lei nº 10.931/2004, que determinou juridicamente ao mercado e ao Banco Central a exigência dos bancos de utilizarem os recursos da poupança para financiar a habitação. Num quadro favorável da economia, essas medidas geraram uma elevação de R\$ 2,2 bilhões para R\$ 27 bilhões, entre 2002 e 2008, no investimento em habitação do SBPE. Com a abertura de capital de 24 empresas do setor imobiliário e uma forte inversão de capital externo, iniciou-se uma avassaladora procura por terrenos, num processo especulativo que chegou a ser chamado, entre 2007 e 2008, de *boom* imobiliário (BONDUKI, 2009, p. 12, *apud* JULKOVSKI, 2010).

No final de 2008, a crise econômica internacional, iniciada no setor imobiliário americano, chegou ao Brasil, gerando incertezas e paralisando ainda mais o setor. Nessa conjuntura, a decisão governamental de investir com vigor no setor habitacional (cerca de 34 bilhões), culminou com um “pacote”, maturado inicialmente no Ministério da Fazenda, cunhado como emergencial e anticíclico; buscou-se o apoio do setor privado para se evitar o aprofundamento do desemprego, ameaça concreta na virada de 2009 (BONDUKI, 2009, p. 12 *apud* JULKOVSKI, 2010).

O Plano de Ação Imediata para a Habitação (governo Collor, 1990), os programas “Habitar Brasil” e “Morar Município” (governo Itamar Franco, 1994) e a reorganização institucional empreendida por FHC marcam uma tendência de progressiva descentralização, o que gerou uma situação ambígua. Por um lado, ampliaram-se as condições de autonomia e de iniciativas locais (estaduais e municipais) na definição de agendas e na implementação de políticas. Por outro, os mecanismos de financiamento revelaram um caráter fortemente regressivo e propício a manipulações políticas.

2.2. Mercado imobiliário

As duas principais fontes de renda utilizadas para os investimentos imobiliários são o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e a Caderneta de Poupança. Enquanto o FGTS é utilizado no financiamento de pessoas físicas e programas habitacionais, a Poupança tem 65% de suas reservas separadas para o investimento obrigatório em financiamentos imobiliários (VILARINO, 2010).

O crédito imobiliário no Brasil como proporção do PIB (Produto Interno Bruto) deve triplicar nos próximos cinco anos, afirmou o presidente do Bradesco, Luiz Carlos Trabuco, em 2009, em teleconferência com jornalistas. “O setor tem um potencial enorme de crescimento, e é um foco da organização” (TRABUCO *apud* VALLONE, 2009, p. 01).

Segundo Vallone (2009), os financiamentos imobiliários de todas as instituições no país somam hoje cerca de 3,5% do PIB, e o número deve atingir 11,4% em 2014. Nesse sentido, afirma: “Nós estamos vivendo um momento expansionista da construção civil no Brasil, o que é muito bom, porque gera emprego e renda. E vamos mirar 10% do PIB nos próximos cinco anos”.

Estudos afirmam que os juros dos financiamentos imobiliários no Brasil são um dos mais altos do mundo, constatou estudo feito pela consultoria AT Kearney (2010). Segundo o levantamento, a taxa de juros média para crédito imobiliário é de 11,3% ao ano (INFO MONEY, 2010).

No governo de Fernando Henrique Cardoso, o Brasil realizou profundas reformas econômicas, como o PROER, Programa de Estímulo à Reestruturação, e o Sistema Financeiro Nacional, implementando sistemas mais rígidos de controle ao sistema financeiro e doméstico.

Segundo Kahtalian (2010), consultor do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) no Paraná, o esgotamento da poupança como fonte de recursos terá de ser contornado para evitar que o mercado imobiliário diminua o ritmo – atualmente muito aquecido. O estoque de crédito imobiliário somou R\$ 107 bilhões em maio, 50% maior do que no mesmo período do ano passado, segundo dados do Banco Central. “Não existe uma solução imediata”, ou seja, a escassez de recursos irá frear o setor imobiliário no país (KAHTALIAN, 2010, [s.p]).

2.3. Crédito imobiliário

Segundo a Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), até 1997, os financiamentos imobiliários eram garantidos por hipotecas (FORUM IMOBILIÁRIO, 2011).

De acordo com este tipo de regulamentação, caso o comprador não conseguisse honrar suas dívidas com o imóvel, o financiador poderia tomá-lo de volta após longas batalhas judiciais, contraindo junto com ele todas as taxas administrativas do imóvel que por ventura o dono não tivesse honrado, como IPTU e depreciação física do imóvel. Com a lei 9514/97, os financiamentos imobiliários passaram a ser garantidos pela alienação fiduciária que, além de reduzir os trâmites burocráticos para a retomada do imóvel, permite que o financiador cobre os valores depreciativos do investimento. O

resultado foi um aumento na confiança de ambos os agentes (financiador e financiado) e no percentual dos valores dos imóveis financiados, que eram de até 47% do valor do imóvel e passaram a atingir 62% (VILARINO, 2010).

Crédito fácil cria uma demanda que aumenta o valor das propriedades, o que por sua vez aumenta o valor do crédito disponível para financiá-las. As bolhas começam quando as pessoas passam a comprar casas na expectativa de que sua valorização permitirá a elas refinanceir suas hipotecas, com lucros. Isso foi o que aconteceu na crise econômica imobiliária (KANITZ, 2009).

O crescimento do mercado imobiliário brasileiro, principalmente nas capitais e grandes cidades, fez com que ocorresse um déficit habitacional. Os altos juros cobrados nos financiamentos aceleram a acumulação de dívidas, o que faz com que as classes menos privilegiadas, à procura de imóveis e, por conseguinte, pela realização do sonho da casa própria, acabem buscando o crédito imobiliário.

O aumento dos financiamentos para a habitação já preocupa alguns setores, que estimam não haver recursos da poupança, a principal fonte de recursos do crédito imobiliário. Com a escassez, a lógica é a diminuição e o aumento dos juros nas concessões de crédito. Diante disso, o mercado precisará buscar outras alternativas para suprir o esgotamento da poupança. Uma delas é a securitização, que é a conversão de dívida em investimento, uma espécie de “empacotamento” de títulos que seriam vendidos a investidores para levantar recursos, um sistema parecido com a oferta de títulos públicos feita pelo governo federal.

Apesar de os especialistas do setor garantirem que não vai faltar recurso para o financiamento da casa, o crédito deve ficar mais caro a partir de 2015, data-limite para o saldo da poupança se esgotar (FORUM IMOBILIÁRIO, 2011).

A Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) estima que a partir de 2013 o déficit de crédito da poupança para o mercado imobiliário pode chegar a R\$ 100 bilhões. O descompasso ocorre porque os depósitos crescem num ritmo bem menor do que a demanda por crédito. “Hoje temos o crédito imobiliário com avanço de 50% ao ano e a poupança com cerca de 20% ao ano. A escassez de crédito da poupança não é uma projeção, é uma certeza”, diz Fernando Baumeier, superintendente de negócios imobiliários do Santander (KAHTALIAN, 2011).

Um dos motivos do aumento é que o índice que reajusta as parcelas e a poupança deve mudar da Taxa Referencial (TR) para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a inflação oficial do governo.

Essa troca seria uma alternativa para os bancos atraírem mais investidores à poupança e, assim, conseguir mais recursos para imóveis. Mas, por outro lado, a mudança de indexador tornaria mais caros os empréstimos (FORUM IMOBILIÁRIO, 2011).

Para se ter ideia do impacto, em um financiamento de R\$ 100 mil em 20 anos, o valor da última prestação, se substituir a TR pelo IPCA, subiria 90%.

De acordo com o economista da Secovi-SP (Sindicato da Habitação), Petrucci (2011, [s.p]¹), ainda na mesma matéria publicada no *site* forum imobiliário,

¹ Disponível em <<http://www.forumimobiliario.com.br/sem-categoria/credito-imobiliario-nao-tera-falta-de-recursos-garante-economista-do-secovi>>.

Publicado em 09/09/2010. Acesso em 21/03/2011.

essa situação já era esperada e, por isso, as entidades do setor estão se movimentando desde já, para não enfrentar problemas nos próximos anos. “Para nós, esta não é uma situação apocalíptica, é apenas uma consequência do crescimento grande do financiamento imobiliário”.

O ministro Guido Mantega (*apud* BECK e GOIS, p. 1) anunciou que, ainda para este ano, haverá uma economia extra de R\$ 10 bilhões nos gastos públicos. Para tanto, a meta de superávit primário (economia que o governo faz para pagar os juros da dívida) em 2011 vai aumentar de R\$ 117,8 bilhões para R\$ 127,8 bilhões. Em relação ao PIB é um acréscimo entre 0,2 e 0,3 ponto percentual, com a nova meta ficando 3,2% a 3,3% do PIB. “Estamos nos precavendo quanto ao possível agravamento desse cenário (de crise) para impedir que o Brasil tenha o mesmo destino dos países afetados” - justificou Mantega ao anunciar a nova meta de economia. Mantega disse também que o governo vai trabalhar para cumprir a meta cheia de superávit primário de 2012. Enquanto em 2011, a equipe econômica tem a ajuda de receitas extraordinárias para fechar suas contas; no próximo, o quadro é mais complicado, pois haverá um forte impacto nas despesas em função, principalmente do aumento do salário mínimo.

Segundo Mantega (*apud* BECK e GOIS, p. 2), o arrocho será feito na meta de superávit primário para o governo central (Tesouro, Banco Central e Previdência), passando de R\$ 81,8 bilhões para R\$ 90,8 bilhões. Estados, municípios e estatais não terão mudança na meta. Apesar disso, o ministro garantiu que os gastos com programas sociais e investimentos do PAC não serão afetados, e disse que os cortes serão nas despesas de custeio, querendo que haja mais política monetária e menos política fiscal.

2.4. Evolução e espaço urbano

No processo de expansão urbana, a utilização dos conhecimentos geográficos é importante. No capitalismo, o espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si (CORRÊA, 2005, p. 7 *apud* CAIXETA; VLACH, 2008, p. 3).

Desta forma, o mercado imobiliário se posiciona em um papel central na transformação do espaço urbano capitalista, representando um dos principais agentes que, ao consumir e produzir espaço utiliza-se de práticas que conduzem a um constante processo de (re)organização espacial, processando-se via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, relocação diferenciada da infraestrutura e mudanças do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Diante disso, o mercado imobiliário envolve proprietários fundiários e incorporadores. Com frequência, alia-se ao poder público em sua atuação sobre a terra urbana, refletindo sobre o espaço da cidade e, conseqüentemente, no cotidiano de sua população.

De acordo com informações da Prefeitura (PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS, 2011), Patos de Minas conta com uma estrutura habitacional favorável.

O crescimento se deu em função da grande demanda habitacional resultante do crescimento da população, mormente oriunda da Zona Rural e de municípios vizinhos, que se dirigia à cidade à procura de emprego e melhores condições de vida. Conforme informações da Prefeitura, Patos de Minas foi à cidade que mais emitiu alvarás para

construção em 1998, proporcionalmente ao número de habitantes, dentro do Estado de Minas Gerais.

Segundo informações da Prefeitura (PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS, 2011), o acesso desta população à moradia ocorreu devido à aplicação de recursos da rede oficial representados pela CEF, pelas COHABs (Companhia Habitacional) e pelo Orçamento Geral da União, bem como com intervenção da prefeitura, ao fazer reassentamento da população em terrenos localizados em áreas de risco. Essa intervenção do poder público se deu com a construção de unidades-embrião no bairro Jardim Aquário, que transferiu moradores da área ribeirinha do Rio Paranaíba, flagelados pelas enchentes ocorridas anualmente na época das chuvas, ou executando regularização fundiária em trechos ocupados ilegalmente.

Do ponto de vista da projeção do crescimento populacional não se espera mais nenhuma explosão demográfica em Patos de Minas; ao contrário, nos próximos anos o crescimento será contínuo, mas moderado. Em 2020, penúltimo ano do PLHIS (Plano Local de Habitação de Interesse Social), o município terá aproximadamente 151.376 habitantes, segundo o IBGE.

Quanto à infraestrutura, Patos de Minas tem uma rede instalada de boa qualidade. Sua infraestrutura quanto aos aspectos de abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação atende a quase totalidade da população. Devido às condições topográficas em período de chuvas mais constantes, podem ocorrer pontos de inundação nas áreas mais baixas e várzeas próximas às margens do Rio Paranaíba, o que indica a necessidade de investimento em sua rede de drenagem pluvial, assim como no sistema de tratamento de esgotos, que recentemente foi passado para a Copasa (PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS, 2011).

De acordo com informações da Prefeitura de Patos de Minas, ocorreu nos últimos 10 anos um crescimento vertical, notadamente no anel central, e um crescimento horizontal em todas as direções, exceto na região dos bairros Jardim Paulistano, Cristo Redentor, Santa Luzia, Nossa Senhora e São José Operário, em virtude do fato de que naquela região existe maior predominância de solo inadequado à ocupação, devido principalmente à proximidade com as margens do Rio Paranaíba. Além desse aspecto, não se tem do outro lado do rio condições favoráveis à ocupação, por não haver nenhuma infraestrutura.

Em Patos de Minas é significativo o número de imóveis com irregularidade fundiária patrimonial e urbanística, que configuram loteamentos informais, ocupados por meio de invasões, cujos ocupantes não possuem qualquer documento comprobatório de posse ou domínio.

Estima-se que as áreas irregulares são ocupadas informalmente por aproximadamente 1.290 famílias, sendo que a população das áreas ocupadas tem renda de até 3 salários mínimos. Apesar de serem assentamentos irregulares, a maior parte de sua infraestrutura compreende rede abastecimento de água, rede de esgoto sanitário e rede de energia elétrica (PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS, 2011).

2.5. Patos de Minas: dados importantes

Segundo dados do IBGE de 2008, Patos de Minas ocupa, juntamente com outros

municípios mineiros, a 3ª posição no ranking mineiro dos municípios com o melhor IDF (Índice de Desenvolvimento Familiar) e um dos melhores no Brasil.

A cidade de Patos de Minas, de acordo com dados mais recentes do IBGE, referentes ao Censo Demográfico 2010, conta com 138.836 habitantes. O grau de urbanização é da ordem de 90%, e a projeção de crescimento populacional para o ano de 2020 é de 151.376 (CASTRO, VIEIRA e SILVA, 2010, p. 3).

Destarte, por indução, as considerações derivadas da análise deste caso poderão adequar-se a outras cidades, servindo de referência para a avaliação das políticas municipais de habitação e, quiçá, contribuindo para a discussão e monitoramento da nova Política Nacional de Habitação, sobretudo no que diz respeito ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

2.6. Déficit habitacional

Há apresentado no Diagnóstico do Setor Habitacional, junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, as quantidades de lotes doados (286), unidades habitacionais construídas (791), residências reformadas (1.490), revitalização de encostas (28), financiamentos (69), construção de rede de esgoto (50). No total, 2.814 famílias foram beneficiadas com as ações da Prefeitura Municipal, nos anos de 2000 a 2008.

Para a revisão das informações apresentadas no diagnóstico, ainda inclui-se a relação de processos de alvarás emitidos pela Prefeitura Municipal de Patos de Minas.

Entre os anos de 2002 e 2010, a prefeitura forneceu assistência técnica para a construção de moradias, por meio da orientação e elaboração de projetos para a construção de habitações de interesse social, perfazendo um total de 1.742 emissões de alvarás relacionados à habitação da Prefeitura Municipal de Patos de Minas neste período.

Com relação ao déficit habitacional de Patos de Minas foi adotada uma atualização aproximada do déficit levantado nos anos de 2000, pelos estudos da Fundação João Pinheiro, com base nas estimativas do crescimento populacional do município no período 2000/2009.

Tendo por base os estudos desenvolvidos na elaboração do Diagnóstico do Setor Habitacional de Patos de Minas e das diretrizes e objetivos listados nos itens anteriores para o desenvolvimento de uma política habitacional no município, identificou-se e quantificou-se o conjunto das necessidades habitacionais, visando qualificar e planejar a intervenção do poder público ao longo dos próximos 12 anos. A síntese das conclusões apresentadas no diagnóstico, sendo dados levantados pelo Censo do IBGE de 2000, complementados por dados levantados no cadastro de famílias sem moradia da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, foi de 4.451 unidades.

Entre 2000 e 2009 a Prefeitura Municipal, por meio de seus programas habitacionais construiu 406 novas unidades habitacionais. Entretanto novos dados foram obtidos através dos investimentos habitacionais promovidos pela prefeitura Municipal de Patos de Minas no período de 2005 a 2008, enquadrados como construção de novas unidades residenciais em um número de 385 novas unidades, o que levou a reduzir, do déficit de 4.451 unidades, 791 unidades construídas entre os anos de 2000 e 2010, chegando-se a um déficit quantitativo de 3.660 unidades.

Entretanto, deve-se considerar que entre o ano do levantamento do IBGE em

2000 e o momento atual (2011), passaram-se 11 anos, e que neste período a população de Patos de Minas cresceu em torno de 13%, sendo razoável crescer pelo menos 10% nestes números. Portanto chegou-se a um déficit habitacional quantitativo atualizado para 2010 de 4.026 unidades habitacionais.

Os investimentos de 2005/2008 foram realizados em parceria com a Caixa Econômica Federal, Ministério das Cidades e COHAB-MG, e com recursos próprios do município, como o Projeto Lares Gerais de Habitação Popular (COHAB-MG), o Projeto Arco-Íris, o Projeto Sol Nascente, o Projeto Minha Casa, e o Projeto Casa Feliz. Pode-se contar também com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e com os Recursos FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), um programa do governo federal em parceria com os estados e municípios, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela CEF.

O objetivo do programa é a produção de unidades habitacionais, que depois de concluídas são vendidas sem arrendamento prévio às famílias que possuem renda familiar mensal de até R\$1.395,00. Famílias podem financiar casas e apartamentos com parcelas mínimas de R\$ 50,00 mensais, sendo que estas não podem ultrapassar 10 % do total da renda.

- Planos Minha Casa Minha Vida:
 - Até 3 salários mínimos – Cadastro realizado pela COHAB;
 - De 3 a 5 salários mínimos – Juros de 5% ao ano além da TR;
 - De 5 a 6 salários mínimos – Juros de 6% ao ano;
 - De 6 até 10 salários mínimos – Juros com 8,16% ao ano e TR.

Para participar é necessário não ter nenhum imóvel financiado ou mesmo quitado em seu nome. Não pode ter utilizado o FGTS para prestação ou financiamento de imóvel nos últimos 5 anos. Ter o nome limpo.

São várias as ações que a CEF tem feito para atender à população de Patos de Minas. Primeiramente, a expansão dos seus parceiros. Hoje, para o crédito imobiliário, nem há necessidade de o cliente ir a uma agência bancária para fazer o seu crédito imobiliário. A CEF tem vários parceiros bem espalhados na cidade e cidades próximas, chamados correspondentes bancários. Eles estão preparados para dar toda informação, fazer simulações e ainda coletar os dados e rodar os contratos habitacionais. Segundo o gerente da CEF de Patos de Minas, isso está acontecendo com os empreendimentos e, num futuro próximo, para todos os atendimentos imobiliários. Há várias linhas de créditos disponíveis que atendem famílias das classes A, B, C e D, um crédito bastante pulverizado, volume de empreendimentos em andamentos. Enfim, são várias ações que culminam com o maior número de pessoas atendidas.

Conforme informações referentes à síntese do déficit qualitativo, apresentando dados levantados pelo Censo Demográfico de 2000 (domicílios sem banheiro e adensamento excessivo), complementados por dados levantados junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo (irregularidade fundiária), o déficit qualitativo foi de 2.719 unidades habitacionais.

Com investimentos e projetos realizados em parceria com a CEF, o Ministério

das Cidades e o Governo do Estado de Minas Gerais, foi possível uma redução de 364 unidades. Desta forma chegamos aos números detalhados resumidamente:

- Déficit Quantitativo = 4.026 unidades habitacionais
- Déficit Qualitativo = 2.035 unidades habitacionais
- Déficit Total = 6.381 unidades habitacionais

Destacamos a necessidade de produção de terra urbanizada para atender o déficit quantitativo, uma vez que o enfrentamento deste tipo de déficit implica a produção propriamente dita de moradias.

3. Análise e discussão dos resultados

Por meio dos resultados das entrevistas, foi perceptível que o número de lotes vagos no município é relativamente alto. Foi feita uma ampliação no perímetro urbano no ano de 2010, propiciando várias áreas destinadas a loteamentos. Muitos loteamentos já estão em vigor, aguardando implantação de infraestrutura para que a população possa usar para construção, e outros estão em andamento. Uma vez entregues esses lotes, eles virão a balancear os valores praticados, considerando que Patos de Minas tem o valor de metro quadrado mais caro da região, incluindo nessa média as cidades de Uberaba e Uberlândia (ENTREVISTADO 1, DADOS DO TRABALHO, 2011), trazendo assim os valores para um patamar mais razoável.

As perspectivas em relação ao mercado imobiliário para Patos de Minas nos próximos 5 anos, segundo o gerente da Caixa Econômica Federal de Patos de Minas, são boas, pois os recursos destinados ao crédito imobiliário tendem a continuar, movimentando ainda mais as operações de crédito imobiliário.

A avaliação da CEF do cenário atual da construção civil no Brasil é que ela vem fomentando e movimentando a economia local, gerando empregos, gerando rendas, tendo em vista o volume de recursos que o governo coloca no mercado para essas finalidades. A avaliação dos entrevistados é muito positiva, tendo em vista um grande crescimento, principalmente nestes últimos dois anos.

Disseram ainda que o cenário em Patos de Minas é semelhante ao cenário nacional. Em termos de acesso ao crédito imobiliário, para se ter uma ideia, praticamente o volume de recursos colocados à disposição da população e demandas imobiliárias dobrou nestes últimos cinco anos. Foi criada nova linha de crédito, mais acessível, principalmente para camadas menos favorecidas. O exemplo claro é o programa MCMV (Minha Casa Minha Vida), que construiu em 2009, 2010 e 2011 mais de 1 milhão de moradias. Nas cidades mais próximas da região do Alto Paranaíba, contratam-se de 1000 a 2000 unidades habitacionais para atendimento da população de baixíssima renda.

A CEF, hoje responsável por 70% de todo o crédito imobiliário ofertado no mercado brasileiro, destinou R\$ 51,3 bilhões diretamente para o Minha Casa Minha Vida. O banco é responsável pelo financiamento desse 1 milhão de moradias – 936,5 mil com intervenção direta da Caixa, que já beneficiaram 91 mil famílias com renda entre dois e três salários mínimos (FORUM IMOBILIÁRIO, 2011).

Durante estes últimos 25 anos, o capital financeiro, importante recurso para fomentar os investimentos, esteve paralisado nas instituições financeiras, em que os altos juros pagos no Brasil desestimulavam a aplicação na produção, sendo mais seguro e interessante, a manutenção nas aplicações financeiras. Com isso, todo o setor produtivo sobreviveu à custa de empresários, que continuavam acreditando que o que produz economia é a produção e não especulação (ENTREVISTADO 3, DADOS DO TRABALHO, 2011).

O governo federal também deu uma importante contribuição, em especial com o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), acreditando na grande facilidade de geração de emprego, principalmente para pessoas com baixa qualificação profissional, visando reduzir o déficit habitacional para a população de baixa renda (ENTREVISTADO 3, DADOS DO TRABALHO, 2011).

A nação está passando por um processo transformador histórico nesta área, o déficit é algum incontestado, mas até então não havia linhas de crédito nas áreas afins como temos hoje, muito embora, boa parte desta nossa ansiosa sociedade ainda não tenha reais poderes (renda) para acessar estas linhas; vemos que esta conversão vem acontecendo, ainda que timidamente (ENTREVISTADO 4, DADOS DO TRABALHO, 2011).

Segundo Vallone (2009), os financiamentos imobiliários de todas as instituições no país somam hoje cerca de 3,5% do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, e o número deve atingir 11,4% em 2014. Nesse sentido, afirma: "Nós estamos vivendo um momento expansionista da construção civil no Brasil, o que é muito bom, porque gera emprego e renda. E vamos mirar 10% do PIB nos próximos cinco anos".

De acordo com as projeções de Luiz Antônio de França, presidente da ABECIP, isso é equivalente a um volume da ordem de R\$ 500 bilhões, meta que o executivo considera importante e factível (FORUM IMOBILIÁRIO, 2011).

Conforme Kahtalian (2010), consultor do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) no Paraná, o esgotamento da poupança como fonte de recursos terá de ser contornado para se evitar que o mercado imobiliário diminua o ritmo – atualmente muito aquecido. O estoque de crédito imobiliário somou R\$ 107 bilhões em maio, 50% maior do que no mesmo período do ano passado, segundo dados do Banco Central. "Não existe uma solução imediata", ou seja, a escassez de recursos irá frear o setor imobiliário no país (KAHTALIAN, 2010, [s.p]).

Os entrevistados, ao serem questionados se existe possibilidade de uma bolha imobiliária, afirmaram não acreditarem, pois o cenário é diferente do cenário que viveram os EUA. Hoje, para se financiar um imóvel, atende-se somente a uma hipoteca; nos EUA, era diferente. O acesso ao crédito lá era muito liberado (o mesmo imóvel era hipotecado em uma, em outra e outra instituição), três ou quatro instituições financeiras atuando, quando se precisou liquidar isso, não havia laços. Os financiamentos no Brasil são feitos com valores reais, o que é chamado de crédito responsável, não se baseando no modelo norte-americano, que utilizava prováveis valores para liberação de crédito. O que pode acontecer é a lei da oferta e da procura onde há mais imóveis disponíveis, e os preços tendem a se alinhar naquele patamar de mercado, e é isso que precisa acontecer aqui em Patos de Minas e outras regiões que vivem situações semelhantes. Notou-se, portanto, por meio das respostas dos entrevistados, que o mercado imobiliário ainda terá vida longa, já que os financiamentos continuam ocorrendo em grande quanti-

dade, e as imobiliárias, assim como as instituições de financiamento, têm se aproveitado disso.

4. Conclusão

O mercado tende a continuar aquecido, uma vez que esse aquecimento se deve ao alto número de financiamentos realizados, e existe uma garantia do governo federal junto à CEF de que até 2014 não haverá cortes para custeio de financiamentos, o que garante esse aquecimento nesses próximos três anos. A partir desta data é um pouco mais complicado ter uma perspectiva mais real, devido à grande dependência de planos do governo para se manter o aquecimento do mercado, que continuará numa boa intensidade de produção. Não está previsto mais crescimento na taxa de investimentos, principalmente em função do nível de endividamento da população. A cidade continuará atraindo novos investimentos, numa situação normal.

As entrevistas feitas constataram que comumente os agentes se desviam da racionalidade, pois são influenciados pelas suas preferências, valores etc.

O mercado imobiliário vem evoluindo expressivamente na oferta de imóveis e de crédito pelas instituições financeiras. No estudo, foi apresentado breve histórico sobre financiamento imobiliário e sobre previdência complementar no Brasil. O objetivo principal foi analisar os principais motivos que inibem os fundos a aplicar mais recursos em operações de financiamento imobiliário aos seus participantes. Foi apresentada uma análise qualitativa de um projeto de estruturação de carteira de financiamento imobiliário em Patos de Minas, bem como uma análise quantitativa de pesquisa com os mutuários.

O crescimento do mercado imobiliário brasileiro, principalmente nas capitais e grandes cidades, fez com que ocorresse um déficit habitacional. Os altos juros cobrados nos financiamentos aceleram a acumulação de dívidas, o que faz com que as classes menos privilegiadas, à procura de imóveis e, por conseguinte, pela realização do sonho da casa própria, acabem buscando o crédito imobiliário.

Crédito fácil cria uma demanda que aumenta o valor das propriedades, o que por sua vez aumenta o valor do crédito disponível para financiá-las. As bolhas começam quando as pessoas passam a comprar casas na expectativa de que sua valorização permitirá a elas refinar suas hipotecas, com lucros. Isso foi o que aconteceu na crise econômica imobiliária (KANITZ, 2009).

Conclui-se que a construção civil no Brasil está em plena atividade e tende a aumentar o volume de construções, visto que os planos de incentivos do governo trazem muitos benefícios e vantagens para o interessado em adquirir o imóvel, podendo ser citada, nesses benefícios, a queda do valor das taxas e juros, as facilidades para aprovação do crédito e os subsídios do governo. Esses subsídios podem chegar até a R\$ 17.000,00 para o plano “Minha Casa Minha Vida”, trazendo, de tal forma, mais geração de renda e emprego em vários setores. Em contrapartida a tantas facilidades e com o aumento da procura por imóveis para compra, houve o aumento dos valores dos imóveis, atendendo, assim, à lei da oferta e da procura.

O tema explorado neste trabalho é bastante amplo e pode ser fonte de estudo

para outros acadêmicos que queiram avaliar, além dos construtos teóricos aqui estudados, os contrastes existentes dentro do município estudado, já que se sabe que, apesar de todo crescimento imobiliário, a população tem diminuído nos últimos tempos, conforme demonstram os dados do censo demográfico de 2009.

Referências

BECK, Martha; GOIS, Chico de. *Conjuntura: contra crise internacional, governo oficializa aumento do superávit primário neste ano*. Disponível em:

<<http://oglobo.globo.com/economia/mat/2011/08/29/contra-crise-internacional-governo-oficializa-aumento-do-superavit-primario-neste-ano-925234797.asp#ixzz1WpSmWRZd>>. Publicado em: 29 ago. 2011. Acesso em: 29 ago. 2011.

BRASIL. *Ministério das cidades: política nacional de habitação, caderno 4, 2004*. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 20 jan. 2011.

_____. *Ministério das cidades: exercício de 2008*. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 20 jan. 2011.

CAIXETA, Ana Clara Mendes; VLACH, Vânia Rúbia Farias. *A geografia política e a geopolítica na dinâmica do espaço urbano em Patos de Minas: o exemplo da avenida Fátima Porto*. Disponível em: <<http://www.ic-ufu.org/anaisufu2008/PDF/IC2008-0142.PDF>>. Acesso em: 08 jan. 2011.

CASTRO, Luana de Souza; VIEIRA, Laila da Silva; SILVA, Lázaro Vinícius Oliveira da. *Política habitacional em cidades de porte médio: análise preliminar*. Disponível em: <www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=2452>. Acesso em: 08 mar. 2011.

CARVALHO, Sonia Nahas de. *A política habitacional e a ação do estado*. 1991. Disponível em: <http://www.seade.gov.br/produtos/spp/v05n04/v05n04_09.pdf>. Acesso em: 19 mar. 2011.

CEF AMPLIA CRÉDITO PARA HABITAÇÃO. Disponível em: <<http://www.forumimobiliario.com.br/habitacao/credito-imobiliario/cef-amplia-credito-para-habitacao>> Publicado em 14 de fevereiro 2011. Acesso em: 21 mar. 2011.

CÉZAR, Caio. *A crise imobiliária dos EUA: um efeito borboleta globalizado*. Disponível em: <<http://www.webartigos.com/articles/4360/1/A-Crise-Imobiliaria-Dos-Eua/pagina1.html>>. Acesso em: 02 mar. 2011.

FORUM IMOBILIÁRIO. *Crédito imobiliário deve representar 11% do PIB em 2014*. Disponível em: <<http://www.forumimobiliario.com.br/habitacao/credito-imobiliario/credito-imobiliario-deve-representar-11-do-pib-em-2014>>. Publicado em: 02 set. 2010. Acesso em: 21 mar. 2011.

- FORUM IMOBILIÁRIO. *Imóvel terá crédito menor e mais caro*. Disponível em: <<http://www.forumimobiliario.com.br/habitacao/imovel-tera-credito-menor-e-mais-carro>> Publicado em: 15 fev. 2011. Acesso em: 21 mar. 2011.
- IBGE. *Ranking decrescente do IDH-M dos municípios do Brasil*. Atlas do Desenvolvimento Humano. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) (2000). Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Patos_de_Minas>. Acesso em: 11 out. 2010.
- INFO MONEY. *Juros de crédito imobiliário no Brasil é um dos maiores do mundo*. Disponível em: <<http://casaeimoveis.uol.com.br/ultimas-noticias/infomoney/2010/10/06/juros-de-credito-imobiliario-no-brasil-e-um-dos-maiores-do-mundo.jhtm>>. Acesso em: 02 mar. 2011.
- JULKOVSKI, Marcos Antônio. *Política habitacional brasileira: trajetória de uma política de exclusão*. Disponível em: <<http://www.webartigos.com/articles/42739/1/Politica-Habitacional-Brasileira-Trajectoria-de-uma-politica-de-exclusao/pagina1.html>>. Acesso em 08 mar. 2011.
- KAHTALIAN, Marcos. *Escassez de recursos para crédito deve frear setor imobiliário no país*. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/economia/conteudo.phtml?id=1031563>>. Publicado em 03 ago. 2010. Acesso em 29 out. 2010.
- KANITZ, Stephen. *Vamos definir crise corretamente*. Publicado em 15 fev. 2009. Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Crise_economica_de_2008-2009>. Acesso em 10 nov. 2010.
- PREFEITURA MUNICIPAL. *Diagnóstico do Setor Habitacional de Patos de Minas. I Etapa – Fevereiro de 2011 (Impresso)*.
- PREFEITURA MUNICIPAL. *Diagnóstico do Setor Habitacional de Patos de Minas. II Etapa – Fevereiro de 2011 (Impresso)*.
- PREFEITURA MUNICIPAL. *Diagnóstico do Setor Habitacional de Patos de Minas. III Etapa – Fevereiro de 2011 (Impresso)*.
- ROYER, Luciana de Oliveira, *Financeirização da política habitacional: limites e perspectiva*, 2009. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/royer_doutorado.pdf>. Acesso em 05 mar. 2011.
- VALLONE, Giuliana. *Crédito imobiliário no Brasil vai triplicar em 5 anos*. *Jornal Folha Online*, 04/11/2009. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/dinheiro/ult91u647497.shtml>>. Acesso em: 02 mar. 2011.
- VILARINO, Cleyton. *Crescem as perspectivas sobre o setor imobiliário no Brasil*. *Jornal Gente da FEA*, 08/06/2010. Disponível em: <<http://www.fea.usp.br/noticias.php?i=520>> Acesso em 02 mar. 2011.