

Um olhar sobre o mercado de crédito: uma revisão literária sobre o crédito imobiliário da Caixa Econômica Federal e seus impactos no desenvolvimento do país

An insight on the credit market: a review of the records about the real estate credit of Caixa Econômica Federal and its on contry's development

*Robson Antonio Tavares Costa(1); Valdi Barreto Júnior(2); Anderson Cleyton Barros de Miranda(3); Aléxia Galvão Assunção(4)*

1 Universidade Federal do Amapá (UNIFAP) – Brasil. E-mail: ratcosta@gmail.com

2 Universidade Federal do Amapá (UNIFAP) – Brasil. E-mail: valdy\_ap@hotmail.com

3 Universidade Federal do Amapá (UNIFAP) – Brasil. E-mail: acleyton511@hotmail.com

4 Universidade Federal do Amapá (UNIFAP) – Brasil. E-mail: alexia.galvao2509@gmail.com

**Revista de Empreendedorismo, Inovação e Tecnologia**, Passo Fundo, vol. 4, n. 1 p. 34-49, Jan.-Jun. 2017 - ISSN 2359-3539

DOI: <https://doi.org/10.18256/2359-3539/reit-imed.v4n1p34-49>

**Endereço correspondente / Correspondence address**

Robson Antonio Tavares Costa Correio

Rod. Juscelino Kubitscheck, 3296-3364 - Jardim Equatorial,

Macapá - AP, CEP: 68903-419

**Como citar este artigo / How to cite item:** [clique aqui!/click here!](#)

## Resumo

O presente trabalho fundamenta-se nos métodos quantitativo e qualitativo de pesquisa, que visa, através de revisões bibliográficas, investigar e indicar os fatores que influenciam no mercado de crédito imobiliário e, conseqüentemente seus reflexos na economia brasileira. Partindo da crise econômica de 2008, ano em que o crédito imobiliário se fortifica no cenário de recessão, como forma de tentativa de levantar a economia, a atividade de crédito foi realizada com forte auxílio de um grande banco público pioneiro nessa modalidade, a Caixa Econômica Federal. Outro ponto a ser analisado no artigo em questão, aponta um breve histórico sobre o comportamento dos financiamentos imobiliários com o aumento de renda, emprego e consumo, visando identificar se houve impacto positivo no PIB do país. Através de métodos indutivos e dedutivos, será analisado empiricamente o comportamento desses fatores e, se são ou não determinantes para o desenvolvimento econômico brasileiro. Na metodologia, foram utilizados levantamentos documentais e pesquisas bibliográficas, sendo a Caixa Econômica Federal o foco do estudo inquerido. Por fim, a pesquisa busca por meio do exposto, alertar os consumidores sobre taxa de juros e índice de endividamento nas contratações de financiamentos imobiliários.

**Palavras-chave:** Crédito, Economia, Mercado Imobiliário, Caixa Econômica Federal

## Abstract

The following article has for its base on the quantitative and qualitative research methods with the objective of through bibliographic reviewing, investigate and indicate the factors that have influence on the real estate market and consequently its reflexes on the Brazilian economy. Starting on the 2008 economy crisis, year when the real estate credit gets strengthened in the recession scenario, as means of trying of leveraging the economy, the credit activity was done with a strong support from a big public bank pioneer in this genre, the Caixa Econômica Federal. Another point to be analyzed on this article, points a brief record of the behavior of the real estate finance with the raise of the income, employment and consumption, aiming to indicate if there was a positive impact on the gross domestic product of the country. Through inductive and deductive methods, it's going to be analyzed empirically the behavior of these factors and if they are or not, determining for the Brazilian economic development. In the methodology was used record documents and bibliographic research in which the Caixa Econômica Federal was the focus of this study. Concluding, the research through what was discussed, alert the consumers about the interest rate and indebtedness rate in the contracting of the real estate finance.

**Keywords:** Credit, Economy, Real Estate Market, Caixa Econômica Federal

## 1 Introdução

A investigação proposta no presente artigo inicia com a análise de crédito imobiliário, partindo da premissa de resgate financeiro para a crise global de 2008 (Bresser, 2010). Tais questões como: impactos na produção econômica do país, crescimento econômico, geração de emprego e renda, taxas de juros assumidas com os financiamentos imobiliários, índice de inadimplência de consumidores, formas de amortização de crédito e balanços feitos a partir das soluções de injeção de crédito, serão dirimidas mais adiante.

Para possibilitar a análise do tema, foi proposto um questionamento, quais são os impactos da linha de crédito imobiliário a estrutura financeira do Brasil? Foi utilizada a Caixa Econômica Federal (CEF), através de um estudo de literaturas sobre o crédito imobiliário da CEF, a história envolvida ao longo do processo de sua criação e como este elemento é visto como agente de crescimento da economia durante um período de recessão, para que fosse possível encontrar resultados que comprovem a eficácia do produto em questão, o crédito imobiliário. Corroborando com a pesquisa, segundo o presidente da CEF, Jorge Fontes Hereda, é com a palavra “crédito” em mente que planeja ajudar o Brasil, com a economia aquecida frente à crise (Cardoso, 2014).

Conforme Costa (2004), não se questiona a função econômica da moradia, pois, esta desempenha papel social e ambiental. Visto isso, por meio da busca por informações nos arquivos da CEF, do Banco Central (BACEN) e do Tesouro Nacional, o trabalho se propõe a realizar um levantamento documental e teórico que comprove as análises utilizadas nesse estudo, com o intuito de que o leitor tenha a percepção de como esse produto pode continuar auxiliando o crescimento econômico por meio dos programas de financiamentos habitacionais e o mercado financeiro.

Além de impactos positivos para alavancar a economia do país frente a recessão de 2008, alguns problemas são ocasionados com o banco público em estudo, a CEF. Um desses problemas que prejudica a economia é a inadimplência, de acordo com o Banco Central, o maior índice de endividamento das famílias está relacionado ao aumento do crédito imobiliário (Oliveira, 2012), o que será tratado na demonstração de resultados após o cumprimento das pesquisas qualitativa e quantitativa e toda a revisão de literatura feita no decorrer desta amostragem.

Após o levantamento documental, iniciou-se o processo de montagem de uma pesquisa quantitativa com dados bibliográficos. Foram elaborados gráficos para exemplificar o aumento do crédito ao longo dos cinco últimos anos pós-crise de 2008, assim como no Brasil, este crédito foi importante, pois segundo Souza e Guimarães (2006):

Para um número considerável de pessoas, o importante nos dias atuais, é ter crédito, seja ele qual for, porque crédito também é sinônimo de confiança. Leoni (1997) confirma essa crença: “*credere*, é palavra latina que significa acreditar, ou seja, confiar, é forma de obter recursos para destinar a algum empreendimento ou atender alguma necessidade”.

O presente estudo fundamenta-se, em um primeiro momento, numa pesquisa bibliográfica e documental exploratória. Em um segundo momento, numa pesquisa de caráter qualitativo com o objetivo geral, que tem por finalidade estudar, identificar e analisar os impactos da linha do crédito imobiliário na estrutura financeira do país. Além deste objetivo geral, será posto em evidência a análise dos resultados obtidos, assim como indicar, de forma breve, se através destes financiamentos de crédito houve aumento na renda, emprego e consumo no país, por meio de comentários e estudos feitos durante o processo de pesquisa. O estudo será também quantitativo para balancear em quanto foi a influência sobre a economia, se foi significativa para o mercado financeiro e o quanto é importante esta atividade para o PIB do país, além dos impactos na cadeia da construção civil, através de gráficos e tabelas. É importante ressaltar as formas dedutiva e indutiva pela qual o estudo passa, porque após considerar as pesquisas em geral será feita a indução e pela forma lógica válida será utilizada a dedução, através de premissas particulares, será obtido um resultado geral. O restante dos dados elaborados neste estudo foi coletado através de pesquisas bibliográficas em conteúdos intensos de grande relevância relacionados a CEF e também ao mercado imobiliário.

## 2 Metodologia

O estudo foi elaborado em dois momentos distintos, utilizando-se de dois tipos de pesquisa. Primeiramente foram utilizados embasamentos científicos, de cunho exploratório, tais como artigos científicos, dissertações de mestrado, teses de doutorado e bibliografias, dentre outros suportes que, para Gil (2008), servem para proporcionar ao leitor maior entendimento sobre o tema, foram utilizados também registros documentais do BACEN e CEF para a elaboração de gráficos para maior entendimento. Nesse contexto, o presente trabalho não busca explorar o desconhecido, mas sim aprimorar estudos já existentes, porém, com outro enfoque: discutir os impactos causados pela crise de 2008 no mercado de financiamento imobiliário.

Em um segundo momento a pesquisa também se evidenciou com um caráter qualitativo e quantitativo, no tocante ao qualitativo o estudo traz o objetivo geral, que é justamente analisar e apontar quais os principais impactos que a linha de crédito sofreu com a crise financeira, e de que forma esses impactos atingiram as famílias brasileiras.

Busca também mostrar como o mercado de financiamentos se fortificou nesse período, como forma de tentativa de impulsionar a economia. Já o caráter quantitativo da pesquisa, busca evidenciar o quanto foi a influência do mercado imobiliário sobre a economia, se teve relevância no período de crise e sua importância para o PIB do país, incluindo os impactos na linha de construção civil por meio de gráficos e tabelas.

Cabe ainda indicar as formas dedutiva e indutiva pela qual perpassa o estudo, pois, após feita a consideração das pesquisas em geral é tida a indução da pesquisa e, pela forma lógica válida será utilizada a dedução para que se obtenha um resultado geral. O restante dos dados coletados e organizados, foram coletados, como dito anteriormente, por meio de pesquisas bibliográficas, fazendo uma revisão de literatura acerca dos temas de grande relevância relacionados a CEF e também ao mercado imobiliário.

### 3 O crédito

Muitos podem ser os motivos para alavancar o mercado do crédito imobiliário nos últimos anos, como mudanças na legislação no que concerne ao crédito imobiliário e da construção civil, a estabilidade de preços, a queda na taxa de juros, a expansão do crédito direcionado, a expectativa futura de valorização dos preços dos imóveis após um período longo de estagnação, além de diversos programas de obras públicas como o Minha casa minha vida do Governo Federal e programas de incentivo para a compra da casa própria através de empreendimentos habitacionais, ou seja, mudanças na legislação para esse tipo de programa de crédito imobiliário, tornaram o investimento neste setor bem mais seguro para todos os agentes envolvidos na compra de um imóvel, assim como o mercado da construção civil.

A expansão do crédito geral no Brasil, sempre foi liderada pelos bancos privados, porém, conforme Araújo (2012) com a eclosão da crise econômica mundial entre 2008 e 2009 a situação se inverteu, sempre foi o governo que esteve a frente do crédito imobiliário. Para Underhill (1999), conhecer o que querem os consumidores e como eles tomam suas decisões sobre a compra e a utilização de produtos é fundamental para que as organizações tenham êxito em seu mercado, é através disto que a CEF investe em um atendimento de qualidade na hora de aprovação ou financiamento de imóveis, o que sustenta boa parte da economia com esse mercado de crédito.

Além de ser peça central no desenvolvimento econômico, o crédito imobiliário trouxe impactos importantes para o mercado financeiro do país, pois, segundo a Abecip (2008) o financiamento de imóveis gera apoio para a construção da riqueza de um país. Com esse pensamento o crédito trouxe um vigor econômico para o período de recessão em 2008. Porém, no Brasil a relação entre crédito imobiliário e PIB ainda é muito insuficiente, este trabalho se propõe a mostrar que a problemática sobre os

impactos causados pelo crédito imobiliário seja transformada em bons resultados para o crescimento econômico, visto que ao dinamizar o mercado financeiro, automaticamente o crédito imobiliário é propulsor de desenvolvimento (Abecip, 2006).

Segundo Dieese (2014) até 2007, a expansão do crédito sempre foi mais expressiva em bancos privados, porém, com o início da crise houve uma redução dessa expansão, com isso os bancos públicos, notadamente forneceram financiamentos para os setores industrial, agrícola e habitacional, como parte da estratégia do governo federal para enfrentar a crise econômica internacional.

## **4 A crise econômica, seus impactos no mercado imobiliário e o papel da Caixa no setor habitacional**

Este capítulo objetiva analisar os mecanismos da recessão de 2008 e as medidas e impactos do crédito imobiliário que auxiliaram a recuperação da economia. Esses mecanismos serão relatados no decorrer desse contexto e na demonstração dos resultados da pesquisa através de hipóteses e deduções. No tocante a crise econômica, ou pânico financeiro global de 2008, Mesquita e Torós (2010) afirmam que também pode ser chamada de grande recessão, mesmo depois de passados cinco anos da crise, ela ainda dificulta o ganho de confiança para novos investimentos.

Para Holland e Mori (2010), com os primeiros sinais de perda da crise aliados automaticamente às hipotecas nos Estados Unidos, em 2008 se instala a crise econômica global. Já segundo Assalve (2011) os problemas começaram porque as instituições financeiras emprestaram dinheiro demais para quem não podia pagar. Esse é um ponto interessante para a pesquisa, pois, levou a falência de bancos e a intervenção do governo no processo, de certa forma, o endividamento será abordado, mas assim como teve quem não pode pagar, também tiveram os grandes investimentos com o crédito imobiliário que não se pode negar. Assalve (2011) traz que com esse momento de crise, a economia encolhia os gastos, porém, o governo injetou parcelas de crédito e investimentos, o que causou o chamado aumento no déficit público.

Segundo o economista Raphael Martello, da Tendências Consultoria, países como Grécia, Portugal, Itália e Espanha sofrem os efeitos do endividamento descontrolado e, para balancear isto, buscam apoio financeiro na zona do euro e do Fundo Monetário Internacional. Mas, existe um fator determinante para receber este auxílio, precisam se adequar e adotar medidas como a austeridade fiscal (Assalve, 2011) que se trata de enxugar os gastos públicos com corte nos benefícios sociais e empregos.

Em entrevista sobre a crise econômica, o presidente da CEF, Jorge Hereda, fala sobre a estratégia de atendimento para financiamentos e qualidade no atendimento em todo Brasil: “Vamos ampliar o número de agências da Caixa. Prevemos cerca de 500 agências novas no ano que vem” (J. Hereda, Jornal Notícias do Dia, outubro 26, 2014).

Com esse pensamento, o grande impacto do crédito imobiliário durante o período de crise é exatamente o de levantar a economia, como a temática da matéria do Jornal Notícias do dia informa, 'Crédito para vencer a crise'. O presidente da CEF acreditou nessa injeção de crédito em um momento que provavelmente o caminho era outro, o mesmo seguido por outros países na Europa.

Esse estudo traz a definição do que significou o crédito imobiliário no período de crise e os impactos causados no mercado habitacional da CEF. De acordo com Garcia (2011), a recessão de 2009 no Brasil, foi realmente um retrocesso e não somente uma estagnação na economia. O desemprego de 9% na **época** foi necessário para que muitas empresas se preparassem para novas contratações e conseqüentemente a recuperação financeira devido a novos investimentos (Garcia, 2011).

De acordo com o próprio site do banco, em 1986, a CEF incorporou o Banco Nacional de Habitação (BNH) e assumiu definitivamente 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 FGTS e de outros fundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) (CEF, 2011).

A CEF tem uma posição consolidada no mercado financeiro e atua como agente das políticas públicas do governo federal e está presente em todo o território. Este estudo intensifica a proposta da CEF como banco do financiamento habitacional propulsor dos impactos atrelados a forma de crédito imobiliário para a economia do país. Araújo (2011), técnico do IPEA diz que "o Brasil vive, desde 2004, um ciclo inédito de aumento ininterrupto do crédito". Para definir a atuação da CEF e outros bancos públicos, Araújo (2011) elenca que a atuação anticíclica, ou seja, consiste em ações governamentais feitas para impedir ou até mesmo minimizar os efeitos do ciclo econômico durante a crise financeira mundial, e permitir que o crédito continue crescendo de forma acelerada no Brasil.

Desde 2008, com a redução do ritmo do aumento dos financiamentos pelas instituições privadas, os bancos estatais subiram 30% em 2009 a oferta de crédito reduzindo os efeitos da crise mundial (Araújo, 2011). Esse é um dos impactos causados pelo crédito geral, conseqüentemente pelo crédito imobiliário como assunto em estudo, o que leva ao consumo e produção do país, entende-se com isso, uma injeção de crédito que é sumariamente importante para o crescimento do país ao se falar em administração da produção no Brasil quanto ao caráter financeiro e econômico (CEF, 2011).

Os investimentos realizados de 2001 a 2009 equivalem a um montante nominal de R\$ 139,84 bilhões. Com 68% de representação, os programas PAC e Minha Casa Minha Vida nos últimos três anos alcançaram o que foi investido nos últimos 9 anos (CEF, 2011). Esses investimentos no setor habitacional em meio à crise fazem com que

a CEF seja líder neste mercado (CEF, 2011). Esse cenário aponta a importância que o crédito imobiliário da Caixa Econômica Federal tem para a economia brasileira, ainda mais em sede de recessão econômica.

## 5 O mercado imobiliário e a produção como forma de geração de emprego e renda no país

É bastante comum utilizar a habitação como fator de promoção social, aliado ao crescimento urbanístico e melhor qualidade de vida da população. É certo que os programas de habitação foram de grande relevância para a estrutura econômica e social do país, elemento este que preserva a dignidade de qualquer ser humano, ter sua própria habitação, e nesse contexto o mercado imobiliário com o auxílio do crédito da casa própria é propulsor desse papel de dignidade na sociedade.

Fernandes (2004) explicita que para crescer com estrutura é imprescindivelmente necessário saber administrar, que vai além da produção, até mesmo o balanço para o jogo com as taxas de juros, objetos das disciplinas propostas nesta pesquisa, para enfim chegar a dignidade, como citado, dignidade social de possuir uma habitação.

A habitação neste estudo é vista como fator social, exatamente por ser um produto econômico caro, afinal, é trabalhado a terra, ou lote de terra, algo que não se produz, não é um bem produzido e seu valor depende de muitos critérios, um deles seria a localização e/ou valorização do entorno onde estará localizado o imóvel.

O crédito imobiliário se faz presente em todo o contexto, existem dois sistemas que regem as operações de crédito imobiliário no Brasil: o Sistema Financeiro de Habitação – SFH e o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI. Segundo Dieese (2013):

O Sistema Financeiro Habitacional (SFH) é a principal fonte de financiamento para investimentos em habitação, com linhas de crédito para a população de baixa renda - com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) – e para a classe média com recursos da poupança do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE). Em 2012, o montante de financiamentos imobiliários com recursos do FGTS e da poupança foi de R\$ 121 bilhões, com a contratação de aproximadamente um milhão de financiamentos habitacionais.

Abaixo segue tabela com os demonstrativos denominados Tabela 1, com a contratação e auxílio do FGTS nos financiamentos imobiliários, um simples demonstrativo dos arquivos do DIEESE.

**Tabela 1.** Financiamento Imobiliário com Recursos do FGTS e da Poupança SBPE Brasil 2011 a 2012

<b>Financiamento Imobiliário com Recursos do FGTS - Habitação</b>			
<b>Descrição</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>(B)/(A) %</b>
Quantidade de Operações	267.927	240.770	-10,14
Valores Contratados	34.899.790.093	38.404.377.107	10,04
Número de Unidades	473.835	517.958	9,31
<b>Financiamento Imobiliário com Recursos da Poupança – SBPE</b>			
<b>Descrição</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>(B)/(A) %</b>
Valores Contratados	79.916.892.116	82.760.691.420	3,56
Número de Unidades	492.908	453.209	-8,05

**Fonte:** CBIC. **Elaboração:** DIEESE

A Tabela 1 indica que o FGTS e a caderneta de poupança foram fundamentais, de 2011 a 2012, para auxiliar na contratação de novos investimentos no ramo imobiliário, subindo de 79.916.892.116 para 82.760.691.420 bilhões de valores contratados, o que corresponde a um percentual de crescimento de 3,43% de um exercício financeiro para o outro.

Segundo a Agência Brasil, o crédito imobiliário atinge recorde em 2013, porém, isso só é possível devido a manutenção de emprego e renda, ou seja, Lazari Junior, presidente da ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito e Poupança) em uma avaliação sobre o contexto na matéria de Marli Moreira para o Agência Brasil, define que um bom desempenho é obtido através do mantimento de emprego e renda do trabalhador, além de ofertar mais crédito. Ele também aponta que o Brasil vai permanecer com a capacidade de gerar crédito imobiliário e prevê que esse volume irá quase duplicar nos próximos 5 anos, elevando os atuais 8% para 15% do PIB.

Conforme a CEF, o capital é fator positivo para o crédito imobiliário e seu aumento, de acordo com José Urbano são cinco os fatores que impulsionam a área de crédito da CEF, são eles: estabilidade econômica, aumento da renda da população, elevação do nível de emprego, confiança do setor produtivo e redução do risco bancário (CEF, 2011). São definidos no início desta pesquisa como consequências do impacto do crédito imobiliário desde a crise de 2008, ou seja, como José Urbano afirmou, balancear emprego, renda, produção no país, é essencial para manter o ritmo.

É importante ressaltar que a taxa de juros caiu e o prazo aumentou, essas duas atividades que fazem o crédito imobiliário da caixa ser um fator de sucesso, conforme Urbano:

A CEF tem atuado sempre com a melhor taxa, melhor prazo e melhor cota de financiamento, com melhores condições para o cliente. Este ano, estamos investindo forte na melhoria do processo para facilitar ainda mais o acesso e o atendimento ao cliente (CEF, 2011).

Em relação ao emprego e a renda que foram mantidos nos últimos anos com bons índices, estes auxiliaram a adesão do crédito, e José Urbano sempre ressalta a Caixa Econômica como salvadora do período de crise e ainda diz: “não é à toa que o programa vem despertando interesse de vários países no mundo” (CEF, 2011).

## 6 O crescimento do PIB e o endividamento das famílias brasileiras

A pesquisa em questão não está focada em relacionar se o PIB teve crescimento ou não durante o período de crise até os dias atuais, mas sim quanto o crédito imobiliário teve influência no crescimento do Produto Interno Bruto brasileiro.

Ao sair do governo em 2003, o ex-presidente do BACEN, Armínio Fraga, afirma que seja improvável o risco de bolha imobiliária no Brasil, esse comentário feito em 2003, coincidiu com uma vigorosa expansão do crédito imobiliário com tendências a continuar nos anos a frente até os dias atuais. Fraga afirma: “Dobrar a relação entre o crédito imobiliário e o PIB é não apenas factível, mas saudável”, disse em entrevista exclusiva a Fábio Pahim Jr., editor da Revista do SFI. (A. Fraga, em entrevista para a revista SFI, fevereiro 15, 2016).

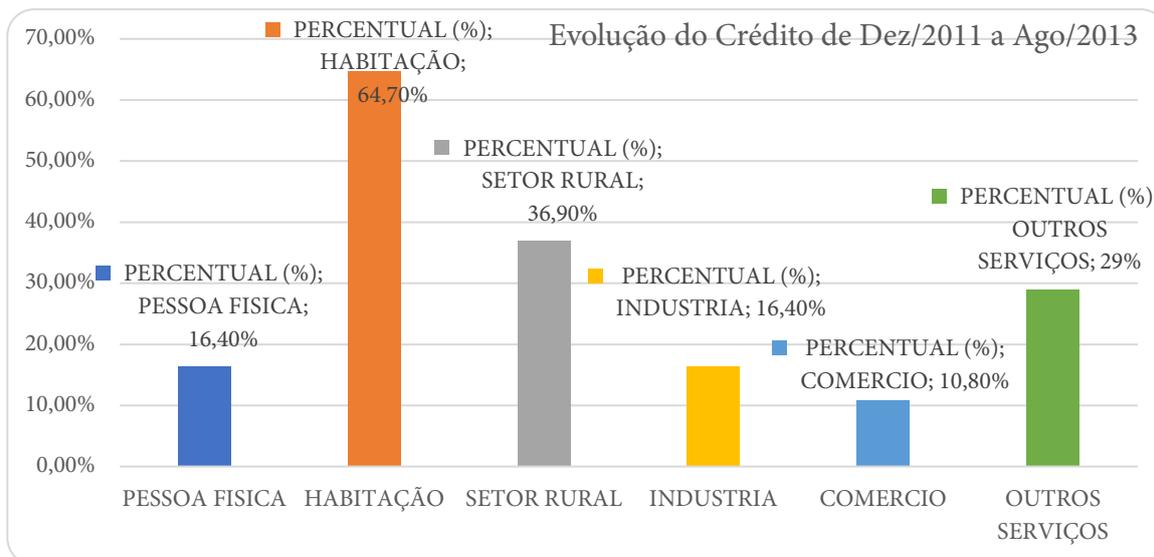
Com a existência de taxas de juros semelhantes a países desenvolvidos, o avanço do crédito imobiliário de forma sadia e como recuperação da crise sem o risco de bolha, foi automaticamente possível. Exatamente pelo fato de crescer de forma controlada, sem o exagero nas taxas e se adequando de forma compatível com o aumento da renda da população brasileira e logicamente com os sobressaltos positivos do PIB. Com isso Armínio Fraga assinala: “O juro de longo prazo é o que interessa para o mercado imobiliário” (A. Fraga, em entrevista para ABECIP, fevereiro 21, 2016).

Nesse compasso, o entendimento de dobrar o crédito imobiliário é completamente possível e saudável, tanto para a economia quanto para o crescimento do país, exatamente pelo longo prazo, desde que esteja aliado ao crescimento da renda (Cardoso, 2014) e ainda:

Não há só a expectativa de que o crédito imobiliário cresça, mas pode ocorrer com substituição de modalidades mais caras, como o cheque especial. O que merece ser acompanhado é o ritmo de crescimento – se exagerado, podem surgir problemas de qualidade no processo de concessão de crédito. E, quanto ao nível, pode chegar a níveis em que a renda não comporte o serviço da dívida (J.H. Cardoso, em entrevista para ABECIP, fevereiro 23, 2016).

O financiamento imobiliário em relação ao PIB ainda perde para outros países (Aguillar, 2013), entre 2011 e 2013 o crédito para pessoa física foi 16,4%, habitação 64,7% no igual período e para o setor rural foi de 36,9%, segundo dados do Banco Central,

aumentou também em segmentos como a Indústria que foi de 16,4% e Comércio 10,8% pautados como segmentos fundamentais para a Administração da Produção (Aguillar, 2013), observe o gráfico 1 do crescimento de crédito entre 2011 e 2013:



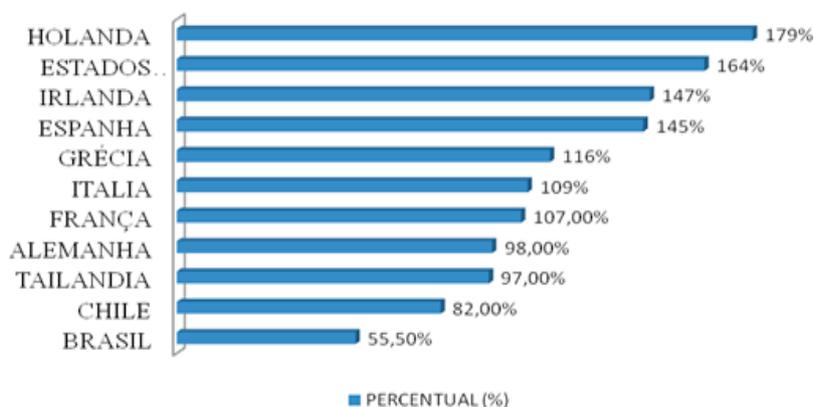
**Gráfico 1.** Demonstração da evolução do crédito de dezembro de 2011 a agosto de 2013.

**Fonte:** Banco Central do Brasil (BCB) / Instituto Assaf.

Com esse demonstrativo, é perceptível que no setor habitacional, se dá o maior aumento logicamente devido ao crescimento do mercado imobiliário no país (Aguillar, 2013), de acordo com o Instituto Assaf utilizado na amostragem. Porém por mais que seja prospero, comparado a outros países como Estados Unidos e países da Europa e Ásia, o crescimento nesses setores está inferior.

A seguir, outro demonstrativo explicita o diferencial de crescimento de outros países em relação ao Brasil, de um crescimento de 0 a 200% em injeção de crédito liberado, veremos o desempenho do Brasil que aparece em ultimo lugar com 55,5% em relação ao PIB, como mostra o gráfico 2 abaixo:

### CRESCIMENTO DO BRASIL EM RELAÇÃO A OUTROS PAÍSES



**Gráfico 2.** Crescimento do Brasil em relação a outros países.

**Fonte:** BACEN (Banco Central do Brasil).

Os saldos do crédito imobiliário no Brasil são positivos, mas estão longe da realidade de outros países, porém através destes números brasileiros, é que não foi sentida fortemente a crise econômica, exatamente com esses auxílios positivos do crédito para o PIB (Aguillar, 2013).

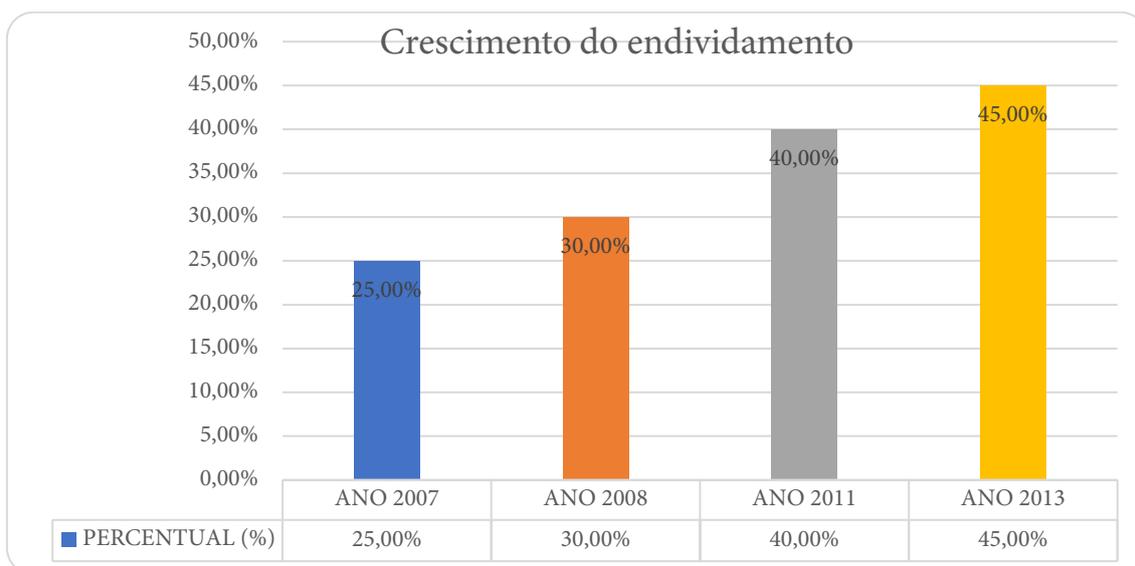
A previsão para 2014 é que o crédito imobiliário consiga atingir 11% do PIB, pois o mercado caminha aquecido com a oferta de crédito e aumento da massa salarial (Revista Veja, fevereiro 25, 2016) a matéria acrescenta:

A participação do crédito imobiliário no Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro deve atingir 11% em 2014, de acordo com as projeções de Luiz Antonio de França, presidente da Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). Isso é equivalente a um volume da ordem de 500 bilhões de reais, meta que o executivo considera importante e factível.

O índice de endividamento das famílias, soma 46% da renda em julho diz o BACEN (Jornal Globo, fevereiro 03, 2016), matéria do dia 29 de setembro de 2014, com estabilidade frente a junho, mesmo sem crédito imobiliário, registrou queda em julho. Alexandro Martello, consultor do G1 afirma que:

Segundo economistas, a elevação do endividamento das famílias está relacionada com o crescimento da economia brasileira, mesmo que fraco, o que também gera expansão mais contida da renda; com o aumento da inflação, que ao corroer o poder de compra da população impulsiona a busca por novos empréstimos; e, também, com a continuidade da procura pelo crédito – também imobiliário.

Com a soma de 46% do acúmulo de renda de doze meses até julho, o BACEN denomina este indicador como crescimento no endividamento de 0,51% pontos percentuais até o fechamento de 2013. Como esse estudo é bibliográfico, estas informações dadas pelo BACEN automaticamente indicam que a falta de planejamento na adesão de um financiamento pode gerar este aumento no endividamento familiar. Mesmo que esteja em alta, mas essa alta não é contínua, analisando períodos desde 2005 é possível ver o aumento. Segundo o BACEN a taxa indicava 18,39%, em 2007 atingindo 25% e no início de 2008 supera os 30%, porém, em 2011 essa marca registra os 40% e em julho de 2013 atinge os 45%.



**Gráfico 3.** Crescimento do endividamento das famílias brasileiras.

Fonte: Jornal Globo.

Através da análise, o aumento no endividamento das famílias está relacionado com o aumento do crédito imobiliário. Segundo o BACEN, o endividamento tem queda sem o crédito imobiliário, por exemplo, em doze meses até julho, soma 28,84% diferença pequena ao olhar para o ano anterior que contou com 29,09% (Jornal Globo, março 05, 2016), no ano encerrado em junho. No fim de 2013, o endividamento sem contar o crédito para compra da casa própria estava em 29,70%. Como resultado de observação nesta pesquisa, vemos que até mesmo economistas avaliam que, quem toma empréstimos ou financiamentos de crédito estão trocando o aluguel pelas prestações do financiamento, isso não é negativo, porque estão constituindo patrimônio, é o resultado positivo em todo esse caráter negativo de estudo.

## 7 Considerações Finais

Os temas propulsores desse estudo são capazes de relacionar o conteúdo proposto, afinal é considerável que a pesquisa deste artigo apresenta o caráter exploratório. Porém, permite a geração de informações importantes, que, ratificadas por uma pesquisa qualitativa e quantitativa, podem conduzir aos impactos congruentes para que a CEF continue seus planos de investimentos no mercado de crédito imobiliário, o estudo do comportamento do crédito, dos padrões de consumidores em busca de uma habitação e do prazo longo para atenuar as taxas de juros, verifica-se a importância por este estudo exploratório.

Porém, há um grande mercado potencial entre as famílias que ainda pagam aluguel que não estão estatisticamente contabilizadas como dívidas bancárias e são investimentos sem retorno, afinal, quanto ao crédito imobiliário já citado, será o retorno

com a casa própria. Os financiamentos, dependem muito mais da renda, emprego e da inflação. O que não pode acontecer no Brasil é começar a ter inflação no percentual de 40% novamente, ter subida exacerbada de juros e o desemprego crescer no país.

Quanto aos resultados provenientes da pesquisa, é possível entender que a crise serviu para o aprimoramento de muitos encaixes financeiros assim como possíveis áreas financeiras a serem melhoradas, a crise trouxe a percepção de prevenção. Muitos setores foram atingidos, mas o objeto de estudo, os financiamentos habitacionais da CEF, tiveram parcela satisfatória positiva para o crescimento do país, o setor acabara por gerar emprego na construção civil, movimentando a economia, por mais geração de renda e produção no país nos mercados das construtoras e produtos de consumos em grandes obras e insumos, foi um acelerador no processo de crescimento. A crise financeira mostrou falhas no centro do sistema financeiro mundial, falhas que não eram perceptíveis, é possível afirmar que no Brasil os financiamentos imobiliários foram o marco regulatório para muitas falhas, pois os bancos começaram a rever prazos, taxas de juros, embora fosse um marco incapaz de eliminar totalmente os efeitos de crise, acabou por se tornar robusto a tal ponto de amenizar os efeitos da crise mundial no Brasil.

No que diz respeito aos fatores da crise, a construção dessas defesas não ocorreu por acaso, passou e ainda passa por profundos impactos em nosso sistema financeiro, ao passar dos anos, tudo vai se aperfeiçoando e nesse compasso inovando com projetos que possibilitem o crescimento com precauções para o futuro. Mesmo que a economia brasileira tenha passado bem pela crise, foi exatamente pelos planejamentos do sistema financeiros anteriores ao episódio que não permitiram que seus aspectos mais nocivos afetassem tanto a economia, a preocupação habitacional e o mercado imobiliário são de grande relevância nesse processo.

Quanto a estrutura financeira do país, elemento elaborado no princípio desse estudo como análise de impactos, como impacto, realmente essa pesquisa nos mostra bons resultados como também agravantes, a tendência no crescimento do país e do PIB foi evidente, exatamente porque a economia do país só vigora com os financiamentos imobiliários, porém em contraposição, existe a inadimplência, que gera fatores de endividamento, o que agrava a situação econômica. Existe um paralelo, pois a oferta de crédito imobiliário gera esses fatores, crescimento na construção civil, aumento de emprego e geração de renda, mas também pode e causa estagnação na economia devido ao montante de processos de endividamento como se pode constatar no gráfico 3, o crescimento é perceptível, a falta de condições de cumprir com o contrato de financiamento ainda é preocupante.

## Referências Bibliográficas

- ABECIP. (2006). *A evolução do crédito imobiliário no Brasil e medidas para viabilizar sua expansão*. São Paulo: Mimeo.
- Aguillar, A. (2013). *Em relação ao PIB, financiamento imobiliário no Brasil perde para outros países*. Recuperado em 25 outubro, 2014 de: <http://gastoconsciente.com.br>.
- Araújo, V. L. (2012). *Preferência pela liquidez dos bancos públicos no ciclo de expansão do crédito no Brasil: 2003-2010*. Texto para Discussão 1717. Brasília: IPEA.
- Araujo, V. (2011). *Bancos públicos sustentaram o crescimento do crédito*. Recuperado em 23 dezembro, 2014 de: [http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=9836:bancos-publicos-sustentaram-o-crescimento-do-credito&catid=3:dimac&Itemid=3](http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=9836:bancos-publicos-sustentaram-o-crescimento-do-credito&catid=3:dimac&Itemid=3)
- Assalve, D. (2011). *Entenda a crise econômica mundial*. Recuperado em 22 dezembro, 2014 em: <http://economia.ig.com.br/criseeconomica/entenda-a-crise-economica->, São Paulo.
- Banco Central do Brasil. (2007). (working paper series, n. 129). Recuperado em 16 novembro, 2014 de: <http://www.banco-central.gov.br>. Banco central do brasil – trabalhos para discussão, n. 66
- Bresser, L.C. (2010). *A crise financeira global e depois: um novo capitalismo?* São Paulo: Atlas.
- Cardoso, D. (2014). Crédito para vencer a crise econômica. *Entrevista com o presidente da Caixa Econômica Federal*. Recuperado em 20 dezembro, 2014 de: <http://ndonline.com.br/florianopolis/noticias/21736-credito-para-vencer-a-crise-economica.html>
- Costa, A. C. A. (2004). *Mercado de Crédito: Uma análise econométrica dos volumes de crédito habitacional do Brasil: Trabalhos para discussão: Banco Central do Brasil*. Brasília.
- Caixa Econômica Federal. (2011). *Demanda habitacional no Brasil*. Brasília.
- DIEESE. (2014). *Balanço das greves em 2010 - 2011. (Estudos e Pesquisas, 63)*. São Paulo. Recuperado em 21 dezembro, 2014 de: [www.dieese.org.br](http://www.dieese.org.br).
- DIEESE. (2014). *Estudo setorial da construção*. São Paulo. (Estudos e Pesquisas, 56). Recuperado em 26 outubro, de: [www.dieese.org.br](http://www.dieese.org.br);
- Fernandes, D. R. (2004). Uma contribuição sobre a construção de indicadores e sua importância para a gestão empresarial. *Rev. FAE*, Curitiba, jan./jun. Recuperado em 26 outubro, 2014 de: [http://www.unifae.br/publicacoes/pdf/revista\\_da\\_fae/fae\\_v7\\_n1/rev\\_fae\\_v7\\_n1\\_01\\_dejair.pdf](http://www.unifae.br/publicacoes/pdf/revista_da_fae/fae_v7_n1/rev_fae_v7_n1_01_dejair.pdf)
- Garcia, M. G. P. (2011). *O sistema financeiro e a economia brasileira durante a grande crise de 2008*. Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. Rio de Janeiro: Anbima.
- Gil, A. C. (2008). *Como elaborar projetos de pesquisa*. São Paulo: Atlas.
- Holland, M., Mori, R. (2010). *Respostas à crise financeira de 2008 de uma perspectiva brasileira*. São Paulo: EESP-FGV. (Texto para Discussão n. 249).

Mesquita, M., Torós, M. (2010). *Considerações sobre a atuação do Banco Central na crise de 2008*. Brasília: Banco Central do Brasil, (Trabalho para Discussão n. 202).

Oliveira, K. (2012). *Maior endividamento das famílias está relacionado ao aumento do crédito imobiliário, diz BC (Banco Central)*. Recuperado em 20 dezembro, 2012, de <http://memoria.ebc.com.br/agenciabrasil/noticia/2012-07-26/>

Souza, E. C. L, Guimarães, T. A. (2006). *O ensino de empreendedorismo em instituições de ensino superior brasileiras*. São Paulo: Atlas.

Underhill, P. (1999). *Vamos às compras: a ciência do consumo*. São Paulo: Campus.