
CRISE ECONÔMICA: a recessão do mercado imobiliário

Economic Crisis: The Real Estate Market Recession

Gustavo Henrique de Almeida¹

Irenice Oliveira Delfino Monção²

Mariana Pessoa Mascarenhas³

Resumo: Este trabalho tem por objetivo analisar a recessão econômica do mercado imobiliário em três construtoras da Região Metropolitana de Belo Horizonte. A princípio pressupõe-se que as empresas sofrem uma recessão econômica devido ao condicionamento do crédito e suas respectivas restrições provenientes da crise brasileira no período a partir de 2014 até o presente momento. Para alcançar o objetivo do mesmo espera-se embasar a pesquisa por meio de consultas bibliográficas a cerca do respectivo marco teórico. Além disso, uma entrevista semiestruturada foi realizada com três construtoras com o intuito de entender como este condicionamento tem afetado às mesmas. Como os principais resultados.

Palavras-chave: recessão econômica, crise, condicionamento do crédito, mercado imobiliário.

Abstract: This work aims to analyze the economic recession of the real estate market in three construction companies in the Metropolitan Region of Belo Horizonte. At first, it is assumed that the companies suffer an economic recession due to the conditioning of the credit and their respective restrictions coming from the Brazilian crisis in the period from 2014 until the present moment. In order to reach the objective of the same it is hoped to base the research through bibliographical consultations around the respective theoretical framework. In addition, a semi-structured interview was conducted with three construction companies in order to understand how this conditioning has affected them. As the main results.

Keywords: economic recession, crisis, credit conditioning, real estate market.

INTRODUÇÃO

São utilizados dois sistemas de financiamento o SFI Sistema Financeiro Imobiliário e o SFH Sistema Financeiro de Habitação. Será abordado no decorrer desse artigo o SFH, que foi criado pela Lei 4.380/64 -21/08/1964 e tem como objetivo a regulamentação das condições de financiamento imobiliário, tais como taxa de juros, quota e prazos. Contudo, o Governo Federal pode intervir em qualquer um dos aspectos do financiamento. Nesse sistema estão incluídas os recursos do SBPE e, o PMCMV (Programa Minha Casa, Minha Vida).

Em 2009 foi início do boom do mercado imobiliário no Brasil com a implementação da Lei Fe-

1 Doutor em Direito, coordenador e professor da Famig – Faculdade Minas Gerais.

2 Graduando em Administração de Empresas pela Famig – Faculdade Minas Gerais.

3 Mestra em Administração, coordenadora e professora da Famig – Faculdade Minas Gerais.

deral 1.977/2009 que fala da Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos. Foi a partir daí que o Governo Federal por intermédio da CEF, liberou recursos para imóvel na planta com baixo custo, possibilitando que uma fatia da sociedade fosse favorecida com a aquisição do seu primeiro imóvel.

A com a forma facilitada de adquirir o primeiro imóvel, como nunca visto antes, algo inimaginável estava acontecendo, família com até dois salários mínimos e meio conseguia comprar o imóvel, dessa forma aumentou a facilidade na compra do imóvel, como o mercado não estava preparado para tal crescimento, surgiu várias construtoras.

Esse trabalho justifica pelo condicionamento do crédito imobiliário, gerando a recessão do mercado imobiliário, no qual deu início em 2014. O contrário do que ocorreu em 2009, é possível perceber desde então o declínio do mercado de construção cível, gerando para muitos a frustração de não poder comprar seu imóvel. Além do desemprego para quem trabalha na área.

ORIGENS DA CRISE ECONÔMICA

A palavra crise tem origem etimológica grega (*krisis* ou *kpion*), geralmente associado a um momento decisivo no curso de uma doença, o termo passou a designar um momento crítico, uma conjuntura perigosa, uma situação anormal e grave, a exigir análise, reflexão e decisão.

A crise representa, portanto, uma ruptura, uma descontinuidade e traz consigo o anseio por mudança (FONSECA, 2014, p 298). Tem-se a percepção de que aquilo que foi já não é mais. Nas palavras de Streck (2004, p 873) quando o velho morre e o novo não nasce, estamos em crise,

Embora haja vários sentidos para expressar o seu conceito e os seus vários significados, passa-se a aditar a ideia de crise em um sentido particular, qual seja, o econômico. Mesmo nesse aparte, em sua acepção estrita, o sentido é o mesmo do conceito genérico.

A economia, sobre tudo a de mercado, é caracterizada como cíclica, alternando momentos de ascensão e de depressão. Nos períodos de depressão, tem-se a constatação de uma das quatro grandes fases dos ciclos econômicos, as quais foram estudadas e integradas a teoria econômica tanto por Schumpeter quanto por Mises.

As quatro fases cíclicas correspondem o *Boom*, à depressão, à recessão e à recuperação. É perceptível que a crise econômica é um desiderato do ciclo econômico nos momentos de depressão.

Tem-se por *boom* a fase de expansão da atividade econômica até o momento do seu auge. A fase da depressão ocorre na sequência quando se verifica a queda dos indicadores econômicos. Já o período de recessão é constante quando a depressão se estende por mais de dois trimestres consecutivos. Por sua vez, a recuperação é etapa em que os indicadores econômicos melhoram e inicia-se um novo ciclo econômico até alcançar o *boom*.

Os ciclos econômicos carregam em si a crise como um elemento natural e próprio do capitalismo o processo de mutação que revoluciona a estrutura economia gerando novas fases, destruindo o

antigo e produzindo o novo. Denomina-se tal processo de destruição criadora (SCHUMPETER, 1997, p. 4)

A crise é um elemento básico da economia; é inerente ao seu conceito. Embora seja inegável sua recorrência, empoe-se assumir que as mais de trezentas crises econômicas experimentadas ao longo dos últimos séculos possuem conotação e origens distintas (MACHINEA, 2010, p. 102).

As distinções que marcam as origens e o alcance das crises são evidentes se for estabelecida uma comparação entre as duas mais destacadas pela literatura especializada, quais sejam, a de 1929 a e de 2008. A de 1929, conhecida como a Grande Depressão, marcou o século XX por ter sido a crise que abalou diversos setores da economia.

A principal causa dessa crise esta na reestruturação da economia europeia no período pós Primeira Guerra, acarretando uma diminuição da demanda por produtos norte-americanos, do que resultou uma superprodução encalhada e, conseqüentemente, gerou queda nos preços dos produtos, quedas nas vendas e na produção industrial em diversos países do mundo, ao mesmo tempo em que desencadeou altas taxas de desemprego e acentuada queda nos valores das ações (DUARTE; HERBST, 2013, p. 18-19).

Por seu turno, a crise de 2008, denominada de *Crise Financeira*, atingiu um patamar mais grave do que a de 1929, exigindo amplas respostas da política econômica. Essa é uma conclusão possível a partir da análise de três fatores combinados, quais sejam: i) a amplitude do mercado financeiro, maior do que o produto dos países desenvolvidos; ii) a inter-relação das instituições financeiras no mundo globalizado, e; iii) a falta de transparência do sistema financeiro, que não tem precedentes (MACHINEA, 2010, p102).

Portanto, pode-se afirmar que a crise financeira de 2008 destaca-se em relação à crise de 1929 pela atual existência de interconexões econômicas mais profundas entre os mercados, pela assimetria de informações e um clima de incerteza, além da notória ausência de regulação do mercado financeiro (MACHINEA, 2010, p. 104).

Independente da dimensão das crises econômicas e das suas causas importa saber que elas compõem a essência do sistema econômico capitalista. As oscilações econômicas têm na depressão uma de suas fases que, travestida de crise econômica, afeta em maior ou menor grau tanto o setor público quanto o privado.

Embora esteja presente há algumas décadas o paradigma da sustentabilidade em prol da estabilidade atual e futura, quer no âmbito econômico, ambiental ou social, a imperfeição do modelo capitalista não afasta a crise, mas a reconhece como elemento intrínseco aos ciclos econômicos. Mais ainda, o sistema capitalista não é, a um só tempo, coerente e completo. Ao ser coerente com seus princípios, surgem problemas que ele não pode solucionar e, se os soluciona, torna-se incoerente. Em outros termos, a subsistência do capitalismo exige um crescimento ilimitado, que pressupõe a existência de mercados e economias virgens e, como não há, carrega em si o gérmen da crise (BAUMAN, 2010, p.27).

Diante do paradigma da sustentabilidade, é de se indagar o porquê, então, da recorrência das crises. Sobre esse questionamento, machinea (2010, p.105) pondera que existem diversas posições doutrinárias, inclusive uma bipartida que, de um lado está erigida em torno da idéia de que as crises são conseqüências das equivocadas intervenções estatais e, de outro, que afirma serem as crises o resultado natural do funcionamento do mercado.

Aqueles que aderem à primeira idéia afirmam que está no próprio mercado a prevenção e as soluções para as crises. Por sua vez, aqueles que acreditam que crises correspondem ao resultado natural do mercado, sustentam que é necessário melhorar ou mudar totalmente as regulamentações a fim de evitar ou reduzir o comportamento cíclico do sistema.

Outra forma de analisar as origens da crise consiste em percebê-las a partir de dois centros, a saber, as origens *endógenas*, que acometem determinados agentes econômicos por causa internas e, por outro lado, as *exógenas*, que derivam do cenário econômico e repercutem tanto nos agentes econômicos privados quanto públicos.

As causas internas são comumente relacionadas, no caso das pessoas jurídicas, a má - gestão, revelada por meio de gerenciamento deficiente, chefia ou liderança autocrática, percepções e decisões estratégicas equivocadas (PEREZ, 2007, p.77).

No caso das pessoas naturais, em especial das consumistas, as causas mais comuns estão relacionadas à tomada do crédito, cujos fundamentos são os mais variados, partindo-se da redução do estado de bem-estar, com a supressão da educação pública e da assistência médica de qualidade, por exemplo, que onera o orçamento das famílias, até a ausência da educação financeira, hábil a ensejar um comportamento consumista das pessoas naturais (LIMA, 2014 p.35-37).

Quanto às origens externas da crise, estas possuem ligações mais comuns com o mercado, com o cenário, com a conjuntura política, econômica e socioambiental, que afetam tanto as pessoas jurídicas (empresárias ou não), quanto as pessoas naturais (consumistas ou não).

É possível concluir que as origens de cada crise são variadas e dizem a respeito às questões relativas ao momento histórico e ao lugar no qual ela eclode, sendo viável afirmar, contudo, que a gênese dela no próprio sistema capitalista. O que se destaca é a oportunidade de mudanças que a crise traz consigo, pois ela permite” uma análise retroativa dos fatos e das relações de causa e efeito e a projeção criadora para o futuro” (FONSECA, 2014, p.298).

Os efeitos da crise para o setor público

A crise econômica afeta todos os setores, inclusive o público; este compreendido tanto como o âmbito de atuação da administração pública, como também, a área de interesse do público em geral.

Assim, a crise alcança o Estado na condição de empresário, hipótese na qual há uma intervenção direta na economia em setores estratégicos ou de relevante interesse coletivo. Nesse ponto, a esfera pública sofre os mesmos efeitos percebidos pelos agentes privados, tais como variação nos preços, diminuição da demanda, restrição ao crédito, dentre outros.

Esses efeitos da Crise Financeira foram objetos de estudos em diversas áreas do conhecimento e, em muitos trabalhos acadêmicos, restaram evidenciadas diversas marcas da Crise Financeira no âmbito público, tais como a desvalorização cambial, a queda na taxa de emprego, dentre outros (FERRAZ. 2013 p.30).

Não obstante, outros efeitos também foram destacados pela doutrina que analisa a Crise Financeira, tais como, a remessa de capitais para o exterior, a contração do crédito internacional, além da queda dos investimentos diretos no Brasil. Isso impacta o mercado e exige do setor público medidas de enfrentamento para restabelecer o cenário econômico a um patamar de estabilidade e de credibilidade, propício ao investimento e à retomada do crescimento.

Esse enfrentamento demanda ações não apenas de cunho econômico, mas também, de conotações políticas, sociais e jurídicas; todas as hábeis a garantir os interesses públicos e o cumprimento da constituição econômica.

Note-se que a crise e seus efeitos atingem frontalmente as empresas e as pessoas, além do próprio setor público. Nesse contexto, a crise conduz o Estado a intervir no domínio econômico, seja direta ou mesmo indiretamente, com a finalidade de manter o equilíbrio da economia e a diminuir os impactos da recessão, constatando-se, com esse pedido de intervenção estatal, um contraponto ao modelo neoliberal, especialmente na Europa e nos Estados Unidos da América (ALTVATER, 2010, p 102; BAUMAN, 2010, p 33; SANTOS, 2011, p. 12-13).

Os efeitos da crise para o setor público – assim compreendido como espaço de interesse público, também possuem conotações de retrocesso social (SILVA, 2011, p. 207). Notadamente, a crise econômico-financeira instalada exige uma série de medidas de austeridade por parte das autoridades públicas que comumente estão relacionadas ao corte do conjunto de programas de bem-estar social e ao aumento da taxa básica de juros, dentre outros.

As ações do governo, sobretudo daquelas alinhadas a uma ideologia neoliberal – mas, que por vezes, são adotadas por governantes qualificados como a orientação política de não liberal –, estão baseadas no corte de direitos e de benefícios sociais e possuem como justificativa a necessidade de encontrar um equilíbrio fiscal (COMPARATO, 2013, p.45).

A experiência de países em desenvolvimento, especialmente os latinos – americanos, (Fundo Monetário Internacional – FMI, Banco Mundial e outros) passou a ser realidade de países europeus a partir dos anos 2000 e, mais acentuadamente, a partir da Crise Financeira de 2008.

Nesse contexto, Grécia, Portugal e Espanha são exemplos da periferia europeia que passou a conviver com imposições de modelos econômicos da Troika, que exigem um arrocho nas contas em trocas da concessão de auxílios.

Seja na Europa ou na América Latina, as imposições possuem um caráter de proteção aos mercados e aos investidores, acompanhada de um aperto nas contas que sugere uma limitação dos gastos públicos, aumento de tributos, desregulamentação do mercado e privatizações.

Em especial, atrai atenção o fato de que a limitação nos gastos públicos possui conexão direta com a limitação de programas de amparo social, cujos benefícios, segundo a lógica liberal, devem ser ofertados (e cobrados) pelos agentes privados de mercado, pois estes seriam mais eficientes do que o Estado.

Contudo, o corte de programas e benefícios sociais de imediatos, sem a substituição programada e paulatina de sua oferta pelos agentes de mercado acarreta retrocessos sociais severos. Sem questionar se a medida de cortes é ou não salutar, importa observar que o seu corte em um momento de crise, como sói ocorrer, é demasiadamente penoso para a sociedade.

Os efeitos da crise para o setor privado

Do mesmo modo como os efeitos da crise econômica atingem de forma ampla o setor público, fazem-no com o setor privado. As consequências da crise econômica, de forma direta ou indireta, decorrendo ela do mercado interno ou externo, alcançam a esfera privada, desde as grandes empresas, até a pessoal natural.

Dado ao fato de estar o mundo interconectado, sobretudo em termo econômico, as crises localizadas em qualquer parte do globo podem alcançar uma escala mundial. É o que se tem percebido nos recentes períodos de turbulência econômica.

Os efeitos da crise para a iniciativa privada são variados e, em alguns setores específicos da econômica, podem até representar uma oportunidade, uma externalidade positiva, inclusive com o aumento dos lucros. Isso pode ocorrer pelo fato de que as oscilações econômicas reajustam a oferta e a demanda, o cambio, dentre outros indicadores econômicos. Assim, por exemplo, uma empresa exportadora que mantiver estáveis os custos e a demanda por seus produtos ou serviços pode ter um aumento nas receitas se a cotação do câmbio subir e seus contratos não forem pré-fixados.

Contudo, apesar de haver oportunidades nas crises, o que se constata como regra não é a abertura de novos negócios e crescimento, mas sim, a recessão. Com isso, os impactos gerados para as empresas e para as pessoas são severos.

Alguns dos efeitos mais comuns consistem no encarecimento do crédito, que passa a ser concedido de forma mais criteriosa, além da queda na taxa de emprego e renda, da oscilação forte do câmbio, da contratação da demanda por bens e serviços, do reajuste dos preços, dentre outros impactos.

As variações percebidas pelas empresas e pelas pessoas revelam uma cadeia, segundo a qual, diminuindo o consumo (demanda), diminui-se a produção. Logo, reduz-se a demanda por mão de obra, o que gera desemprego, queda de renda e do poder aquisitivo das pessoas. Dessa forma, a consequência imediata é a redução do consumo (demanda).

Em decorrência do arrefecimento da economia, acentuam-se os pedidos de falências de sociedades empresarias, as intervenções, as liquidações e o reconhecimento de insolvência civil. Além desses casos que chegam ao judiciário e são passíveis de mensuração, outras tantas situações de insolvência ocorrem sem que se tornem oficiais em razão da inexistência de pedido de prestação

jurisdicional.

Por outro lado, nos momentos de crise sobressaem os seus efeitos sociais. Com a desaceleração da economia, sociedades empresárias vão à falência, demitem empregos e/ou realizam cortes. Os empregados sofrem com a queda da renda e, com isso, passam a ter acesso restrito aos bens e serviços, inclusive aqueles que garantem uma existência digna.

A superação da fase de depressão econômica é extremamente difícil e comumente não é alcançada apenas pelos próprios ajustes do mercado, sendo necessária a intervenção estatal para recuperar a confiança. Tal postura intervencionista é defendida por muitos teóricos alinhados as ideias de Keynes, ainda que comporte fieis opositores.

O abalo na confiança e no crédito

Há no mercado uma tendência a racionalidade com regra de comportamento do *homo economicus*. Entretanto, o comportamento do mercado como um todo não obedecer a um padrão sempre previsível e racionalmente explicável, havendo espaços para a incerteza.

Essa incerteza atinge os agentes econômicos em seus planejamentos básicos, tais como onde, quanto, como e o quê produzir. Isso significa dizer que, *a priori*, a produção é incerta, embora seja definidora do nível de emprego. Do mesmo modo, a decisão de investir é incerta, tendo-se por base a expectativa de rendimento, não obstante os investimentos definam o nível de renda (AFONSO, 2012, p.23).

A incerteza inerente ao mercado faz com que o agente econômico, especialmente o empresário, tenha uma tendência a seguir o que a maioria dos demais empresários acredita, mais até do que ele próprio julga apropriado. Em verdade, ao analisar o comportamento de outros agentes, o empresário está observando um dos dados do mercado. Embora a tendência possa não funcionar sempre, o que se verifica é a existência de uma *convenção* em torno das expectativas do mercado.

Significa dizer que, se há um sentimento comum de que a situação dos negócios será mantida até que existam razões concretas para acreditar em uma mudança, estamos diante do conceito keynesiano de convenção, que serve de base para o empresário definir a produção e o investimento (KEYNES, 1996, p. 162-163).

Havendo ruptura das convenções em razão do aumento da incerteza quanto ao futuro do mercado, passa-se a insegurança no que diz respeito à produção e ao investimento, levando todos a preferirem ativos com maior grau de liquidez, investir e produzir com mais cautela.

A fuga para a liquidez, em momentos de crise, evidencia a retirada de investimentos e diminuição da produção (AFONSO, 2012, p.26). Conseqüentemente, reduz-se o nível de emprego, de renda, da produção, dos investimentos, da arrecadação estatal, etc. Com a ausência de regulação e de fronteiras para a capital, este foge das incertezas de um mercado em busca de outro que garanta lucros estáveis.

O abalo na confiança traz consigo diversos efeitos, sobretudo em relação ao crédito. Havendo incertezas sobre o futuro do mercado, o crédito encarece e passa a ser concedido de forma mais seletiva. Notadamente, a atividade econômica de modo geral, arrefece ante a dificuldade na obtenção de crédito que estimule o consumo a favoreça a produção.

A crise financeira instalada em 2008, cujos efeitos repercutiram nos anos seguintes, evidenciou as consequências do clima de desconfiança do mercado. Luc Ferry (2010, p.15) relata que a crise financeira repercutiu em diversos setores da econômica produzindo os efeitos negativos da perda de confiança cujas consequências imediatas foram sentidas no nível de emprego, consumo e no poder de compra, dentre outros.

Diante da depressão, momento no qual o clima de insegurança generalizada prevalece, uma questão sempre provocou acalorados debates, qual seja, se o Estado deve ou não intervir na economia para restabelecer o clima de confiança. Embora a corrente neoliberal proponha a ausência do estado, relegando apenas ao mercado a competência para a busca da superação da crise, a depressão de 2008 demonstrou que a intervenção estatal foi necessária e crucial para o processo de retomada do crescimento e da confiança.

Diversas críticas foram lançadas sobre a intervenção estatal na economia, não apenas por motivos ou posicionamentos ideológicos, mas também em razão das grandes cifras despendidas para salvar a economia, em especial o sistema financeiro, à custa dos contribuintes.

Nesse sentido, Mises é enfático ao criticar o modelo de constante intervencionismo. Analisando a dualidade de sistemas (capitalista e socialista), Mises afirma que a intervenção não tem viabilidade prática para ser uma terceira via. Significa dizer que, a houver intervenção, os Estados tendem ao socialismo.

O posicionamento keynesiano, propugnado por seus seguidores, justifica a intervenção estatal na economia, porem, apenas em momentos de depressão, com a finalidade de reverter a ruptura das *convenções* sobre o mercado (AFONSO, 2012, p.27). Assim, a decisão autônoma (do Estado) de enfrentar a crise reflete uma resposta que combine aumento dos gastos públicos, do déficit e da dívida, como um fator expansionista, que supostamente amplia a demanda, agindo no sentido contrário ao impulso contracionista das empresas e das famílias.

O aumento da demanda efetiva em sentido anticíclico ao da recessão seria aplicado a um patamar suficiente para reverter o clima de incerteza prevalente e restabelecer as *convenções*. Desse modo, as decisões dos agentes econômicos sobre a produção e sobre o investimento poderiam ser tomadas tendo por base a existência da demanda efetiva induzida pelo Estado com a finalidade de manter o clima favorável de investimento e a manutenção dos níveis de emprego.

A confiança e o crédito são, portanto, elementos essenciais na economia de mercado capitalista. A ausência de um desses elementos afeta a estabilidade econômica e pode levar a depressão com efeitos danosos à economia e aos agentes econômicos de modo geral.

METODOLOGIA DE PESQUISA

Este trabalho tem como objetivo entender como a recessão do crédito tem influenciado a vida do brasileiro e, especificamente, dos interessados em adquirir sua casa própria via financiamento. Para tal, foi feita uma pesquisa com três construtoras da Região Metropolitana de Belo Horizonte visando a identificação dos principais aspectos correlacionados e, a interferência do condicionamento de crédito.

A pesquisa é descritiva por descrever os fatos que a compõe. E, utiliza de pesquisa bibliográfica quanto aos meios para embasar o marco teórico. Utiliza de entrevista semiestruturada quanto aos fins para buscar no mercado imobiliário depoimentos de construtoras mineiras sobre o condicionamento do crédito e as respectivas consequências.

Segundo Gil (1999), as pesquisas descritivas têm como finalidade principal a descrição das características de determinada população ou fenômeno, ou o estabelecimento de relações entre variáveis. São inúmeros os estudos que podem ser classificados sob este título e uma de suas características mais significativas aparece na utilização de técnicas padronizadas de coleta de dados.

A pesquisa bibliográfica para Gil (2008) é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos.

Para Manzini (1990/1991, p. 154), a entrevista semi-estruturada está focalizada em um assunto sobre o qual confeccionamos um roteiro com perguntas principais, complementadas por outras questões inerentes às circunstâncias momentâneas à entrevista. Para o autor, esse tipo de entrevista pode fazer emergir informações de forma mais livre e as respostas não estão condicionadas a uma padronização de alternativas.

ANÁLISE DOS DADOS

Foi feita uma entrevista semiestruturada com três construtoras da Região Metropolitana de Belo Horizonte. A construtora C1 é uma empresa que está no mercado desde 1981 e atua com a construção de prédios e casas em várias capitais e sua sede é em Belo Horizonte.

A construtora C2 é uma construtora sólida que está no mercado desde 1971 em construções de prédios, está em vários estados do Brasil, mas a sua sede fica em São Paulo.

A Construtora C3, atua na área de construção desde 2009 das três é a mais nova no mercado, no entanto entende que o desafio que está enfrentando com o declínio do Mercado imobiliário, são gigantes. Quando questionado sobre a restrição do crédito da CEF e o comportamento das construtoras foi apresentado os seguintes depoimentos

(C1) Sendo mais abrangentes em relação aos bancos, dando a opção para os clientes financiarem em qualquer outra instituição financeira ou até mesmo pela construtora.

(C2) Não há muito que fazer, estamos tentando um acordo para regularização do cliente, motivando o mesmo resolver dessa forma é possível recuperar o máximo de cliente possível, isso quando os valores são menores.

Com a restrição do crédito na CEF, resta para as empresas oferecer a seus clientes, outra instituição financeira ou financiamento direto pela construtora, no entanto as empresas querem evitar ao máximo financiamento direto, uma vez que o risco é maior. Quando perguntado sobre os critérios de aprovação da CEF hoje, foi possível observar a unanimidade nas respostas.

(C1) Cliente não pode ter restrição cadastral e ter capacidade financeira, o valor da parcela mensal do financiamento não pode ultrapassar 30% do valor da sua renda.

(C2) Os critérios principais da instituição financeira é ter o menor risco possível. Quanto mais vínculo de adesão de produtos e menos histórico negativo no mercado, mais possibilidade tem de aprovação de crédito. Além de renda e não ter o nome restrito.

Dentre os vários critérios de análise da CEF, o que mais pesa é a restrição interna no banco, pois nem sempre é possível identificar nas consultas do CPF, o cliente possuindo a renda (de preferência formal) é fundamental para adquirir a aprovação do financiamento, caso o cliente tenha restrição (dependendo do valor) ser orientado a quitar, para que seja feito o cadastro no sistema da CEF. Ao serem questionadas sobre a reação quanto a negação do crédito da CEF e como estavam sendo conduzidos essa situação, a resposta foi a seguinte:

(C1) Cliente não entende muito, às vezes acha que a culpa é da própria construtora, porém não temos muito que fazer, na maioria das vezes oferecemos o financiamento em outros bancos.

(C2) Muitos se revoltam e querem saber o motivo da reprovação, mas na sua maioria, os clientes sabem que não tiveram um bom histórico de mercado, e quando explicamos esse critério, eles logo entendem que a culpa não é 100% do banco.

(C3) Com muita frustração, pois estamos lidando com o sonho do cliente e na maioria das vezes ele não entende e nem aceita o motivo do condicionamento do seu crédito o que dificulta a negociação.

Na maioria das vezes o único responsável pela não aprovação do crédito é o próprio cliente, se ele possui renda e não tem o nome restrito, nada impede de financiar, mas caso ocorra o contrário as empresas oferecem outras alternativas, tais como financiamento direto, financiamento em outros bancos ou distração o cliente. Nos casos de cliente aprovado com diferença (a CEF liberar um valor menor do que ele precise junto a construtora) a diferença é negociado pela construtora. O financiamento em outros bancos, só se dar após o término da obra com a liberação do Habite-se, o que não é interessante para as construtoras. As empresas responderam como a falta de “crédito” tem influenciado as vendas e consequentemente no andamento da construção e quais as estratégias para vencer esse embate.

(C1) Construir empreendimentos mais baratos, sair do médio alto padrão e construir para categoria MCMV, oferecendo preços mais baixos e contemplando os clientes com promoções, por exemplo, não ter custos com as taxas cartoriais.

(C2) Hoje trabalhamos com recuperação do que temos: Se o mercado não está fértil, recuamos nos lançamentos e trabalhamos o estoque, com foco em resolver os problemas de forma assertiva e com muita qualidade, mais do que nunca visando um retorno financeiro saudável.

Fato é, se o mercado não está favorável, se faz necessário buscar estratégias para não perder negócio, segurar incorporação e lançamentos de empreendimento e focar com que a construtora tem no estoque. Não lançar imóveis SBPE é uma boa estratégia, por se tratar de imóveis com valores

elevados, logo, exige que os clientes tenha uma renda acima de 08 salários mínimos e automaticamente as taxas de juros/ano do financiamento fica alta, gerando uma parcela. Quando questionados quais os fatores socioeconômicos responsáveis pelo condicionamento e a reprovação do crédito do cliente junto ao banco, as empresas responderam:

(C1) Cliente com histórico financeiro ruim e alto numero de financiamento ou empréstimos em folha (holerite).

(C2) O alto índice de pessoas que não tem uma educação financeira contribuiu para grandes

endividamento, a falta de instrução relacionada ao comportamento e o mal hábito de não ter um reserva financeira tem sido um grande rival das pessoas que compram sem planejamento e com isso vêm perdendo o relacionamento junto aos bancos.

(C3) Restrições internas junto ao Banco e renda informal (não comprovado por contracheque

O planejamento financeiro é fundamental para aquisição do imóvel, uma vez que o cliente assina um imóvel na planta (Finaciar o imóvel no início da obra), o cliente tem alguns custos, tais como ITBI e Registro, mesmo o imóvel sendo na planta, o contrato CEF da plena quitação ao imóvel (junto a construtora) e o contrato é o registro do imóvel do cliente, uma vez que se trata de uma Alienação Fiduciária. As construtoras responderam qual a perspectiva de mudança dentro da realidade do financiamento habitacional.

(C2) Há uma grande expectativa que no segundo semestre de 2017 a realidade será outra, nada muito palpável ainda, apenas suposições. Visando as entregas de aptos e casas inauguradas nos últimos dois anos com previsão de lançamentos e investimentos do governo federal.

(C3) Sim, existem ações do governo para liberação de mais recursos para o PMCMV e com isso esperamos que os condicionamentos de crédito diminuam e, contamos também com a retomada da economia brasileira entre o último semestre de 2016 e primeiro semestre de 2017.

Existem muitas perspectivas de melhora para o mercado imobiliário em 2017, um fator que corrobora para melhora é a inflação em desaceleração, saiu de 10,7% em 2015 para, aproximadamente, 7,2% em 2016 e a previsão para 2017 é uma inflação de 5,07%, conforme divulgação do Banco Central (EXAME 2016). A taxa de juros, quando mantida alta, onera o crédito e colabora para inibir o consumo das famílias. Devido à crise econômica, a não aprovação do crédito e com o desaquecimento do Mercado, como convencer o cliente a investir em na casa própria?

(C1) Temos que mostrar para o cliente que apesar da crise, está em um ótimo momento para investir na sua casa própria, pois as construtoras estão vendendo com os menores preços e ótimas promoções, a crise existe para as empresas, quem têm crédito no mercado o momento propicio é este.

(C2) A lei da oferta e da procura. É hora de comprar por um preço menor e poder ganhar o dobro quando o mercado voltar aquecer. A verdade é que mesmo sendo aquisição de uma casa própria, há possibilidade de vender no futuro e compra um imóvel com uma localização melhor.

Nos últimos anos o Risco de Crédito aumentou muito, fazendo com que os bancos tenham processos rigorosos na concessão de crédito, sendo o mesmo a porta de entrada no relacionamento de crédito com o Banco. Como os clientes tem reagido ao condicionamento do crédito e quais alter-

nativas a buscar?

(C1) Com os altos números de condicionamentos, clientes estão desistindo da compra do imóvel, para reverter, estamos aumentando o valor do seu pro-soluto e dividindo em até 48x.

(C2) O cliente quer uma explicação e pede ajuda para não perder a oportunidade da aquisição. A nossa alternativa é compor renda com parentes ou amigos, desde que a renda seja formal, há grande possibilidade de conseguir uma aprovação melhor.

O mercado brasileiro de construção civil vive uma crise sem precedentes. Segundo levantamento de MELHORES E MAIORES, a rentabilidade do setor caiu de 11,2% em 2013 para 2,3% em 2014 (EXAME 2016). Os imóveis começaram a apresentar contínuas quedas de preço, o quadro se agravou ao longo de 2014, com a redução ainda mais intensa do ritmo de atividade da economia como um todo, em um dos anos economicamente mais atípicos de nossa história recente, a Copa e as eleições foram decisivas para esse caráter incomum. Contudo as empresas foram questionadas com as seguintes perguntas a partir de qual ano iniciou a restrição ao crédito? A restrição ao crédito e o percentual de financiamento é maior em qual modalidade SBPE ou MCMV?

(C2) Em 2014, o cenário já se transformou, mas em 2015 foi um dos piores anos para restringir crédito sem sombra de dúvida à para modalidade SBPE, até porque no cenário atual, o recurso que sustenta a modalidade, são as cadernetas de poupança, está falido. Muitos saques nos últimos anos, inviabilizando a estabilidade. Mas existe um numero expressivo de pra MCMV também, mas esse é pelo perfil do cliente e não pelo recurso que mantém o programa.

O percentual liberado é muito maior na modalidade SBPE pelo perfil e histórico do cliente. É uma modalidade de cliente vinculado ao funcionalismo público e com uma educação financeira mais consciente, mantendo um bom relacionamento no mercado, facilitando ainda mais sua aprovação.

(C3) A partir do 2º semestre de 2015 já notamos um travamento quanto a liberação de crédito principalmente na modalidade MCMV Hoje a restrição de crédito é quase igual e atinge tanto o SBPE quando o MCMV, porém devido a ter mais recursos financeiros o SBPE consegue regularizar tais pendencias mais prontamente que o MCMV.

A carta de crédito SBPE é o tipo de financiamento imobiliário que utiliza os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) para facilitar a aquisição de imóveis residenciais. Esta linha de crédito permite que o investidor parcele a aquisição da casa própria em até trinta anos. A carta de crédito SBPE pode ou não estar enquadrada nas condições estabelecidas pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), dependendo dos valores do imóvel e do financiamento a ser adquirido. O financiamento através da carta de crédito SBPE utiliza o Sistema de Amortização Constante (SAC). O valor de cada parcela não pode comprometer mais do que 30% da renda familiar do investidor, sendo assim as retiradas da poupança influenciou na diminuição da oferta do crédito?

(C1) Na modalidade SBPE, sim

(C2) Sim, com certeza, para modalidade SBPE, esses saques foram um verdadeiro desastre. Inviabilizando o que mantém os empréstimos imobiliários.

(C3) Na verdade depende do valor de avaliação do imóvel, pois, a Caixa financia até 80% desse valor (exceto funcionário público) mas considerando a proporcionalidade entre um e outro o SBPE pega um valor maior de financiamento com menos clientes mas o MCMV financia um quantidade maior de clientes porém com valor menor de financiamento.

A recusa do crédito ocorre com frequência. A análise de crédito funciona com o cruzamento de uma série de informações a respeito do cliente e o banco, para saber se o comprador será ou não um bom cliente. Isso, na maioria das vezes, independe de SERASA ou SPC. Havendo a recusa do crédito após o contrato de compra venda já firmado, quais são as opções que o agente financeiro oferece ao cliente?

(C1) É oferecido uma outra unidade que se enquadra no perfil do cliente. Caso o cliente não aceite, é feito o distrato com multa de rescisão de até 30%

(C2) Aguardar no mínimo seis meses, mantendo um bom histórico pra tentar nova aprovação ou transferir o contrato para um terceiro com perfil financeiro compatível aos valores que precisam ser aprovados.

(C3) Sim, com certeza. A modalidade SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) obtém seus recursos através da poupança, e com essa insegurança de mercado e o grande desemprego as pessoas optaram em tirar o dinheiro da poupança para realizar aplicações ou até mesmo para custear gastos durante o período de desemprego.

O investidor assina o Contrato de Compra e Venda de Casa ou Apartamento para Entrega Futura, imóvel na planta, com prazo de entrega variável. O investidor dispõe de recursos a título de entrada e demais parcelas intermediárias. Porém o cenário econômico mudou literalmente, a inflação voltou, o desemprego aumentou, os juros estão altos, as exigências para concessão de financiamento são inúmeras, o financiamento é de 80% do saldo devedor, exigindo que o futuro credor tenha 20% de entrada. Por conta dos critérios de análise de crédito, qual é o percentual de distratos por ano dos que utilizam financiamento bancário e o percentual dos distratos em razão da restrição ao crédito?

(C1) 80% financiado pelo banco e 20% direto pela construtora. Quanto os distratos Mais ou menos 75%.

(C2) Visando que hoje as vendas estão passando por uma pré análise de crédito, aumentou muito esse percentual, que no passado era comum 70 a 80% de distrato, hoje conseguimos reter o mesmo percentual com o financiamento imobiliário.

Referente o percentual de distratos a media é de 40%, podemos dizer que é um dos motivos de maior índice de distrato causado pelos endividamentos e falta de planejamento financeiro nas aquisições.

(C3) Negociação do no saldo devedor, troca de unidade ou empreendimento que seja compatível a nova realidade do cliente e inclusão de novos participantes no processo de financiamento para nova tentativa de aprovação de crédito porém com a expectativa de um valor maior. O percentual de distratos é de quase 99%, em exceção aos contratos firmados direto com a construtora, que também não passam de 1%.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O propósito principal deste trabalho foi de analisar como crise brasileira tem afetado o mercado em geral, mas principalmente a área de construção civil. Foi feita entrevista com três grandes construtoras da capital Belo Horizonte, onde foi possível analisar dificuldades com os critérios da CEF (órgão financeiro), mas foi possível perceber as estratégias das empresas para passar por esse momento crítico que o país esta vivendo.

Por meio da entrevista realizada com os gestores da área de crédito imobiliário das construtoras foi possível identificar que quando um cliente não assina um contrato com o banco, seja por culpa do cliente ou da construtora, isso afeta a venda até no canteiro de obra, pois é por meio do

financiamento liberado pela CEF que as construtoras possuem recursos para construir.

Um ponto de relevância para o estudo são os motivos principais alegados pelas construtoras, os critérios da análise de aprovação da CEF, esta cada vez maior, dificultando que clientes sejam aprovados, gerando condicionamentos e reprovação, e que esse critério é maior para clientes SBPE, sendo o valor do imóvel superior a R\$ 200.000,00 na capital de BH e R\$ 180.000,00, nas regiões metropolitana acima de 100 mil habitantes, sendo a renda exigida é de 8 salários acima.

Em relação aos efeitos do condicionamento, é identificado que a maioria dos clientes tem restrição no nome, reflexo da crise. A minoria que tem perfil estão inseguros com a oscilação do mercado.

Na entrevista com as construtoras, foi perceptível a perspectiva que o mercado melhore no segundo semestre de 2017, mudando o cenário do país.

REFERÊNCIAS

AFONSO, José Roberto Rodrigues. **Keynes, crise e política fiscal**. São Paulo: Saraiva, 2012.

ALTVATER, Elmar. Pós-neoliberalismo ou pós-capitalismo? O fracasso do neoliberalismo na crise financeira. In BRAND, Ulrich; SEKLER, Nicola (Org.). **Diante da crise global**: horizontes do pós-neoliberalismo. Rio de Janeiro: UFRJ, 2010. p. 99-120.

BAUMAN, Zigmunt. **En busca de la política**. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2011

BAUMAN, Zigmunt. **Vida a crédito**. Conversas com Citlali Rovirosa – Madrazo. Rio de Janeiro: Zahar, 2010.

COMPARATO, Fabio Konder. Para entender o mundo em que vivemos. In: GERREIRO, Carolina Dias Tavares (Coord.). **Direito empresarial e outros estudos em homenagem ao professor José Alexandre Tavares Guerreiro** São Paulo: Quartier Latin, 2013, p. 27-47.

DUATE, Francisco Carlos; HEBST, Kharen Kelm. A nova regulação do sistema financeiro fase à crise econômica mundial de 2008. **Revista de Direito Econômico e Socioambiental**, Curitiba, v. 4, n. 2, p. 16-38, jul. /dez. 2013.

FERRAZ, Rodrigo Cardoso. **Crise Financeira Global**: impacto na economia brasileira, política econômica e resultados. 2013. 104f. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Programa de Pós-Graduação em Economia, Rio de Janeiro, 2013

FERRY, Luc. **Diante da crise**: materiais para uma política de civilização. Rio de Janeiro: DIFEL, 2010

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GIL, Antonio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

FONSECA, João Bosco Leopoldino da. **Direito econômico**. 7. ed. Rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

KEYNES, John Maynard. **A teoria geral do emprego, do juro e da moeda**. São Paulo: Nova Cultural, 1996.

LIMA, Clarisse Costa de. **O tratamento do superendividamento e o direito de recomeçar dos consumidores**. São Paulo: Revistas dos Tribunais, 2014.

MACHINEA, José Luiz. A crise financeira internacional: sua natureza e os desafios da política econômica. **Revista Cepal**, Santiago do Chile, n. 144, p. 101-125, maio 2010.

MANZINI, E. J. A entrevista na pesquisa social. *Didática*, São Paulo, v. 26/27, p. 149-158, 1990/1991.

PEREZ, Marcelo Monteiro. **Uma contribuição ao estudo do processo de recuperação de empresas em dificuldades financeiras no Brasil**. 2007. 222f. Tese (Doutorado em Administração) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade de Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

SANTOS, Antonio Carlos dos. A crise econômica e a resposta da união europeia: que papel para a fiscalidade? In: FERREIRA, Jussara Suzi Assis Borges Nasser; RIBEIRO, Maria de Fátima (Org.). **Estado e crise econômica: questões relevantes**. São Paulo: Arte & Ciência, 2011. p. 9-26.

SCHUMPETER, Joseph A. **Teoria do desenvolvimento econômico: uma investigação sobre lucros, capital, crédito, juro e ciclo econômico**. São Paulo: Nova Cultural, 1997.

SILVA, Suzana Maria Calvo Loureiro Tavares da. Sustentabilidade e solidariedade em estado de emergência econômica-financeira. In: FERREIRA, Jussara Suzi Assis Borges Nasser; RIBEIRO, Maria de Fátima (Org.). **Estado e crise econômica: questões relevantes**. São Paulo: Arte & Ciência, 2011. p. 207-230.

STRECK, Lenio Luiz. **Jurisdição constitucional e hermenêutica: uma nova crítica do direito**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

http://www.sjc.sp.gov.br/media/621520/regularizacao_fundiaria_cartilha_da_lei_federal.pdf 18/10/2016 às 21:46

http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cartilha_Credito_Imobiliario.pdf 8/10/2016 às 21:46

<http://exame.abril.com.br/negocios/dino/mercado-imobiliario-perspectivas-para-2017-shtml/27/11/2016> às 23:15

<http://exame.abril.com.br/revista-exame/a-crise-e-a-crise-da-construcao/27/11/2016> às 00:48

http://fgvprojetos.fgv.br/sites/fgvprojetos.fgv.br/files/artigo_robson.pdf 27/11/2016 às 01:08

<http://br.advn.com/investimentos/imoveis/cartas-credito-fgts-sbpe> 10/12/2016 às 00:26

<http://stolarskiadvocacia.jusbrasil.com.br/artigos/297167753/quero-rescindir-meu-contrato-fazer-o-contrato-junto-a-construtora-e-agora-vou-ser-restituido-integralmente> 10/12/2016 às 01:53