

A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE CASCAVEL/PR: UMA ANÁLISE ENTRE 2004 E 2014.

MAYER, Micheli¹
MADUREIRA, Eduardo Miguel Prata²

RESUMO

Com a valorização dos imóveis observada na última década, o mercado imobiliário tende a acreditar que a expansão dos preços continuará *ad infinitum*. O Programa Federal Minha Casa Minha Vida do Governo Federal gerou um aumento na demanda por imóveis em razão do crédito facilitado. As leis econômicas afirmam que quando ocorre um aumento na demanda, obrigatoriamente observa-se um aumento nos preços dos produtos. Com o mercado imobiliário não ocorreu de forma diferente. O presente artigo acompanhou a trajetória de preços de apartamentos centrais, de padrão semelhante, na cidade de Cascavel/PR entre os anos de 2004 e 2014, buscando entender se a valorização observada nesses imóveis advinha de movimentos normais dos preços, ou sinalizava a instalação de uma bolha especulativa. Constatou-se que os imóveis apresentaram uma valorização muito acima dos índices econômicos, o que diante das hipóteses levantadas, indicaria um movimento especulativo motivado pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

PALAVRAS-CHAVE: Especulação Imobiliária. Programa Minha Casa Minha Vida. Crédito Imobiliário. Crise de 2008. Cascavel/PR.

REAL ESTATE VALUATION IN CASCAVEL CITY/PR: AN ANALYSIS BETWEEN 2004 AND 2014 .

ABSTRACT

With the appreciation of the properties observed in the last decade, the housing market tends to believe that the growth of prices will continue *ad infinitum*. The Federal program Minha Casa Minha Vida Federal Government resulted in an increase in demand for real estate due to easy credit. Economic laws state that when there is an increase in demand, obligatorily observed an increase in product prices. With the housing market has not occurred differently. This article followed the path of central apartments prices, standard similar in the city of Cascavel / PR between the years 2004 and 2014, seeking to understand the value observed in these properties was derived from normal price movements, or signaled the installation a speculative bubble. It was found that the property had a value much higher than the economic indices, which before the hypotheses, indicate a speculative movement motivated by Minha Casa Minha Vida.

KEYWORDS: Real estate speculation. Minha Casa Minha Vida . Mortgage Loans . Crisis of 2008. Cascavel / PR .

1. INTRODUÇÃO

No Brasil, a ocupação de terras aconteceu com o início da colonização portuguesa, logo após o descobrimento. A coroa portuguesa declarou-se proprietária de todas as terras descobertas, e adotou um sistema de permissão de uso denominado capitâncias hereditárias, no qual, a terra era cedida ao nobre ou fidalgo que poderia usá-la e explorá-la, bem como dela dispor parcialmente, com a criação de sesmarias, que eram capitâncias dentro das capitâncias, sendo ainda possível transmitir secundariamente o direito recebido pelo reino (SÁ, 2010).

¹ Engenheira Civil graduada pelo Centro Universitário FAG. E-mail: mih.mayer@hotmail.com

² Economista. Mestre em Desenvolvimento Regional. Membro do GEPEC – Grupo de Pesquisas em Agronegócios e Desenvolvimento Regional da UNIOESTE Professor titular do Centro Universitário FAG e Dom Bosco. E-mail: eduardo@fag.edu.br

A regulamentação e documentação dessas áreas só aconteceu, de acordo com Podeleski (2009), após a publicação da Lei nº 601 de 18/09/1850, que ficou conhecida como a Lei de Terras. A publicação dessa lei trouxe segurança para alguns detentores de terras, mas incertezas para outros, uma vez que poderiam não conseguir documentar a terra em que habitavam. A Lei de Terras oficializou um comércio que já existia, modificando os termos de valorização das áreas tanto urbanas quanto rurais.

Os imóveis possuem uma tendência de valorização no longo prazo. Quando não ocorrem alterações significativas no local em que estão inseridos, seus preços tendem a subir de uma forma gradual e contínua, mantendo um ritmo de crescimento. Quando um novo fato ocorre, essa valorização pode se dar de forma abrupta, principalmente se o imóvel tornar-se desejável por um maior número de pessoas.

Conz (2012), afirma que a valorização dos imóveis na última década, no Brasil, tem sido superior a 20% ao ano, sendo que em 2011 a taxa atingiu 27,82%, ficando apenas atrás da China.

Convencionou-se chamar a compra e venda de produtos com expectativa de lucro futuro de comércio. A especulação é parte integrante do comércio. As leis da oferta e da procura consideram que quanto mais raro for um item, maior será o seu preço. Galbraith (1992) ao analisar a história das crises econômicas considera que todas, sem exceção, começaram da mesma forma, através da especulação – não importando se trata-se da Crise das Tulipas do século XVII, da crise de 1929, ou até mesmo na crise do mercado imobiliário dos Estados Unidos em 2008 – os envolvidos não estavam preocupados com o porquê da valorização de seus ativos, e sim, que em determinado momento adquiriram por um preço e em outro poderiam vendê-los por outro, significativamente maior.

Nesse sentido, o presente artigo buscou acompanhar a valorização imobiliária no município de Cascavel/PR., entre 2004 e 2014, buscando entender se esse fenômeno apresentou-se como um simples ajuste nas curvas de oferta e demanda, que se deu em razão do crescimento econômico observado na última década, que levou à escassez de moradia, ou então, se configura-se numa bolha imobiliária que instalou-se nesse mercado, gerada pela facilitação do crédito imobiliário proporcionado pelo programa do governo federal “Minha Casa Minha Vida”.

Considera-se que a pesquisa é de grande importância, pois apresenta um recorte temporal no mercado de imóveis do município. Para tanto, foram propostas as seguintes questões norteadoras: o valor dos imóveis em Cascavel/PR., apresentou uma valorização atípica nos últimos dez anos? De quanto foi essa valorização?

A pesquisa foi realizada na cidade de Cascavel/PR, acompanhando a trajetória de preços de venda de imóveis de características semelhantes na área central da cidade durante o período

compreendido entre 2004 a 2014. Os dados coletados foram extraídos da sessão de classificados de um jornal local, com abrangência regional.

Segundo Bernardi (2010), em uma era de incertezas e turbulências, caracterizada por mudanças profundas de paradigmas de toda a ordem, é preciso estudar e pesquisar novos caminhos. Técnicas, procedimentos e modos de gerir devem ser relembrados e reavaliados, para possibilitar o entendimento das novas realidades empresariais e a compatibilização das mudanças necessárias.

2. OCUPAÇÃO DA CIDADE DE CASCAVEL E DO OESTE PARANAENSE

A colonização do que hoje denomina-se região oeste paranaense começou no final do século XIX com a instalação da colônia militar de Foz do Iguaçu. Segundo Freitag (2001), por ser uma região rica em erva-mate e madeiras nobres, atraiu a atenção das Obrages³, que se instalaram no local, e consistiam de empresas exploradoras desses insumos, utilizando-se de mão de obra semi-escrava de origem paraguaia.

Nos anos 1930, com o ciclo da erva-mate já extinto, deu-se continuidade à exploração madeireira na região, o que de acordo com Sperança e Sperança (1992), atraiu grande número de famílias oriundas, principalmente, dos Estados de Santa Catarina e Rio Grande do Sul.

O movimento intitulado “Marcha para o Oeste”, foi implementado durante o governo Getúlio Vargas, e deu continuidade à exploração da madeira e introduziu a questão agrícola na região, fato que ocasionou a ocupação e aumento de sua população, gerando, consequentemente, à atenção para a atividade imobiliária. (IPARDES, 2004).

Em 1934, foi criado o distrito policial de Cascavel, posteriormente o distrito judiciário e o distrito administrativo, porém todos pertenciam à jurisdição de Foz do Iguaçu. A emancipação do município ocorreu em 14 de dezembro de 1952, juntamente com a cidade vizinha Toledo. (SPERANÇA e SPERANCA, 1992).

Em meados da década de 1960, o isolamento começa a ser rompido com a implementação da infraestrutura de circulação e comunicação, através de grandes obras que passaram a ser realizadas na região, que impulsionaram a atividade agrícola, que, privilegiada pela boa qualidade dos solos e capacidade técnica dos produtores, viabilizou a produção de excedentes para a comercialização. Magalhães (2003), afirma que não apenas as áreas rurais experimentaram incrementos substantivos

³ Maiores informações ver Wachowics (1987)

de população ao longo desse período, mas também, inúmeros núcleos urbanos foram se formando para dar suporte à agricultura em expansão.

Como exemplos dessa nova infraestrutura pode-se citar a construção da Ponte Internacional da Amizade (1965, que liga o Brasil ao Paraguai) e o asfaltamento da BR 277 (1969 que faz ligação entre Foz do Iguaçu e Paranaguá), o que para Peris (2002), foi fator determinante para o crescimento da região. A implantação da usina hidrelétrica de Itaipu, que iniciou sua construção em 1970, foi responsável pela vinda de milhares de trabalhadores para a região.

Encerrado o ciclo da madeira, no final da década de 1970, Cascavel iniciou a fase de industrialização, concomitantemente com o aumento da atividade agropecuária, notadamente soja, trigo e milho. Nesse período surgem novas técnicas e a mecanização do cultivo da soja, que acarretaram mudanças na base produtiva da região, repercutindo na estrutura fundiária e, consequentemente, na distribuição da sua população (RIPPEL, 2005).

A mesorregião oeste paranaense é formada por 50 municípios divididos em três microrregiões Cascavel, Foz do Iguaçu e Toledo. De acordo com dados do IPARDES (2013) e Rippel (2005) a mesorregião oeste entre 1970 e 2010 apresentou um crescimento demográfico de 89,70%, e o município de Cascavel 243,96%.

A topografia privilegiada da cidade facilitou seu desenvolvimento e permitiu a construção de ruas e avenidas largas e bairros bem distribuídos, que combinada ao crescimento econômico e populacional motivou a especulação imobiliária.

3. ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Entende-se por especular o fato de efetuar operações comerciais ou financeiras da qual se espera obter lucros com a oscilação dos preços. Pode ainda ser entendida como uma operação comercial sobre bens móveis ou imóveis com o objetivo de auferir lucro. (SANTOS e CHAVES, 2009)

O especulador, nesse sentido, tem como papel comprar em épocas de abundância e preços baixos, estocar, e depois de um período de escassez, vender a preços superiores. Block (2000 p.153), ao discutir sobre a figura do especulador, afirma que “o especulador é [...] aquele que tenta comprar na baixa e vender na alta, que não pretende promover o interesse público, o que pretende é apenas sua própria segurança, seu próprio ganho”.

Posta assim a questão, Monteiro (2014), afirma que a função do especulador é de ser um regulador dos preços. Ele não é o responsável diretamente, pelo aumento ou a queda dos preços,

uma vez que é apenas um agente operando num mercado de concorrência monopolística, sua atuação influí apenas no ato de lucrar ou não com as variações de preços.

A valorização dos imóveis pode ocorrer por diferentes fatores: melhorias como aberturas de vias, pavimentação, passagem de água, esgoto, energia, sistema de transporte, instalação de centros comerciais, etc., podem agregar valor a um imóvel. Também é válido considerar que quanto mais perto da região central, mais valorizado será o imóvel. (CAMPOS, 2001)

Saboya (2008) classifica como especulação imobiliária a detenção de imóveis visando o lucro. O autor defende ainda que a ideia de retenção especulativa de imóveis afeta a população de forma direta, uma vez que o preço é determinado pela relação entre oferta e demanda, quando há intermediação de um especulador, cria-se uma escassez imobiliária, diminuindo o número de terrenos ofertados gerando sua valorização.

De acordo com Mariano (2010), o crescimento urbano não difere da lógica de mercado capitalista no que infere à ocupação dos terrenos. O espaço não deixa de ser uma mercadoria, seu preço é definido conforme os investimentos públicos e privados, no qual seus valores podem ser acrescidos em virtude da localização ou ainda do relevo. Existem bairros para aqueles de melhor condição financeira e, quanto menor fornece essa condição, mais afastadas do centro da cidade encontram-se as moradias.

Basta abrir os olhos para compreender a vida cotidiana daquele que corre de sua moradia para a estação próxima ou distante, para o metrô superlotado, para o escritório ou para a fábrica, para retomar à tarde o mesmo caminho e voltar para casa a fim de recuperar as forças para recomeçar tudo no dia seguinte. O quadro dessa miséria generalizada não poderia deixar de se fazer acompanhar pelo quadro das ‘satisfações’ que a dissimulam e que se tornam os meios de iludi-la e de evadir-se dela. (LEFEBVRE, 2009, p. 118).

Além do especulador, obras de infraestrutura ou mudanças no perfil sócio econômico podem contribuir para a elevação nos preços dos imóveis. O Governo pode influenciar o mercado imobiliário, através das Políticas Macroeconômicas, no que se refere a redução fiscal ou ao crédito.

4. POLÍTICAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário é formado por compradores, vendedores e todos os outros agentes intermediadores como imobiliárias, cartórios, prefeituras, etc.

Saboya (2010) considera que o padrão e as características de um imóvel expressam uma intrínseca relação com a renda do possível comprador, assim, em uma sociedade desigual, com alta

concentração de renda, a demanda por imóveis populares é maior. Desse modo, a elevação do preço dos imóveis em áreas privilegiadas da cidade, acarreta uma elevação da demanda por moradias nas áreas periféricas. Leonardo (2003) afirma que potenciais consumidores de moradias estarão distribuídos no espaço da cidade conforme sua condição financeira.

Sendo assim, imóveis próximos a *Shopping Centers*, Bancos, Supermercados, etc., tenderiam a se valorizar, diferentemente de imóveis localizados nas proximidades de Aterros Sanitários, Estações de Esgoto, Favelas, etc. Desse modo as características de localização do imóvel exercem uma influência ainda maior do que a demanda no que se referente aos preços de venda.

O mercado de compra e venda de imóveis tem grande relação com o mercado locação, isso se dá em razão do alto valor dispendido para a aquisição de imóveis, o que estimula a demanda por locação. Nesse sentido, a insuficiência do valor integral para compra do imóvel, estimula a oferta do crédito imobiliário que, quanto mais disponível e acessível, mais eleva a demanda por imóveis.

O alto custo da construção civil limita a atividade de potenciais consumidores, resultando na proliferação de incorporadoras, as quais, muitas vezes, também dependem do crédito imobiliário. Em razão disso, muitos consumidores entram em financiamentos de longo prazo e, conforme Blay (1979), em nome da casa própria, sua força de trabalho torna-se previamente vendida. Há que se ressaltar que o valor cedido para crédito, não retorna rapidamente, havendo pouca rotatividade de capital para a iniciação de novos ciclos.

Sabendo da importância que o crédito possui no mercado imobiliário, Neves (2012) considera que quando o crédito é utilizado visando a obtenção de lucro, essa operação se transforma em investimento, em que, o rendimento gerado pelo empreendimento, necessariamente precisa ser maior do que os juros pagos pelo financiamento.

É indiscutível a necessidade do crédito para a construção civil o que proporciona a fruição do direito a moradia a grande parte da população. Sendo assim, a consolidação do mercado habitacional está intimamente ligada à concessão de crédito, pois, como afirma Ihering (1979), sem esse, a venda seria difícil e morosa.

Perante a questão, Braudel (1996), considera que discutir o crédito significa analisar a história do direito em diversos setores da economia de mercado, pois desde que o homem passou a fazer trocas com mais frequência, a promessa de pagamento futuro consolidou-se como impulsionador do comércio. O advento do crédito foi o divisor de águas entre os sistemas mais rústicos de troca e os modelos econômicos consolidados na história ocidental, desde então, o crédito passou a ser um dos principais motivadores do crescimento econômico. A sociedade de consumo potencializou esse processo, uma vez o consumo passou a ser um mecanismo de inserção social.

No âmbito do mercado de imóveis, afirma Godoy (2006) o crédito funciona como uma atividade para o direito à moradia. Assim, a política de crédito imobiliário direciona o excedente econômico para investimentos no mercado de imóveis, ao invés de outros setores. Para Santos (1999) essas políticas visam corrigir as falhas de mercado, levando-o a gerar mais investimentos e empregos através do mercado financeiro.

Considera-se então que o direito a moradia está intrinsecamente ligado à oferta de crédito. Lopes (1993) considera que a especulação urbana no Brasil depende de um regime de financiamento de construções, ou seja, o direito de moradia está intimamente vinculado ao modelo de ligação entre bancos e construtoras, patrocinados pelo Estado. É preciso ressaltar também, que o direito de moradia não se restringe ao crédito imobiliário, ele engloba várias ações do poder público.

É preciso então analisar a política habitacional, a qual visa reduzir o déficit de moradias e garantir que grande parte da população tenha acesso. Entretanto, muitas vezes o acesso à moradia se dá sem levar em consideração os serviços básicos mínimos como acesso a rede de infraestrutura transportes, educação, esgoto, etc.

O Programa Minha Casa Minha Vida foi instituído em 2009 pelo Governo Federal com a pretensão de flexibilizar o acesso à casa própria a uma grande parcela da população.

4.1 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV

A crise de 2008, deflagrada inicialmente nos Estados Unidos, provocou grande preocupação com relação ao mercado imobiliário mundial. O governo brasileiro, visando atender à demanda por moradias populares e combater os efeitos da crise americana, criou o PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida (BALBIM, KRAUSE e LIMA NETO, 2013).

Segundo IBGE (2012), a população em déficit de moradias era, em sua maioria, a que possuía um rendimento de até três salários mínimos. Os bancos privados, não conseguiam atender com financiamentos de longo prazo a essa população em razão do seu baixo rendimento. Assim o PMCMV foi criado com a missão de atender esse público, que apresenta baixa renda. Para Sá (2010), as ideias desse programa se assemelhavam às do antigo Sistema Financeiro de Habitação – SFH, em que o valor do subsídio era calculado por três critérios:

- a) Localização do imóvel;
- b) Renda familiar do beneficiário;

c) Modalidade operacional de crédito, separada em grupos, de modo que a maior parcela de desconto seja absorvida para a aquisição de imóveis novos.

O PMCMV tinha por objetivo também resgatar a segurança jurídica dos empréstimos e financiamentos realizados pelo SFH e ainda cobrir o fortalecimento da indústria de liminares. Além disso, ele criou o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), que tinha a finalidade de garantir o pagamento, aos agentes financeiros, da prestação mensal de financiamento habitacional, em caso de desemprego e redução salarial, e assumir o financiamento em caso de morte ou invalidez. (SÁ, 2010)

Em 2010 ocorreu a criação do Cadastro Nacional de Pessoas Físicas e Jurídicas, que visava preservar os direitos dos adquirentes de imóveis, no tocante à sua qualidade. Nesse cadastro poderiam ser incluídas construtoras e sociedades da área de construção que se recusassem a assumir o ônus da recuperação de imóveis com problemas estruturais.

Iniciada a segunda fase do programa, além da produção de novas moradias, ocorre a requalificação das unidades anteriores, e, ainda, é alterado o público alvo, uma vez que o programa passava a atender quem tivesse uma renda de até R\$4.650,00. Em 2011, o piso subiu para R\$5.000,00. (BALBIM, KRAUSE e LIMA NETO, 2013).

Além disso, essa alteração ajudou a aperfeiçoar os programas de regularização fundiária de assentamentos urbanos, superando alguns de seus entraves operacionais e esclarecendo alguns pontos em relação às normas relativas ao registro imobiliário. A nova regularização também assegurou prioridade aos idosos e deficientes físicos, mas mantendo a ordem das famílias que vivem em locais com risco e em áreas insalubres, ou que tenham sido desabrigadas, e ainda, famílias em que a mulher é responsável pela família. (BRASIL, 2011).

Percebe-se então, que apesar da crise de 2008, houve o retorno dos investimentos no setor habitacional, em escala inédita no Brasil, pois o programa disponibilizou um alto valor em recursos e com metas ambiciosas.

5. METODOLOGIA

Essa pesquisa teve caráter exploratório. Para Gil (1991, p. 38), a pesquisa exploratória apresenta como principal característica “[...] desenvolver, esclarecer e modificar conceitos e ideias, com vistas à formulação de problemas mais precisos ou hipóteses pesquisáveis para estudos posteriores”. O método utilizado é o indutivo que, para Moresi (2003) consiste na observação de casos numa realidade concreta visando a generalização.

Para a pesquisa foram coletados dados sobre o preço de imóveis de mesmo padrão e localidade, na seção de classificados do Jornal “O Paraná” no período entre 2004 a 2014, na cidade de Cascavel, Paraná. O perfil dos apartamentos consistia de: localizados na Rua Souza Naves entre os números entre 4013 e 4097, situados no mesmo quarteirão, com tamanho de até no máximo 100 m². Dentre esses, foram utilizados apartamentos dos seguintes Edifícios:

- a) Edifício Cruzeiro do Sul
- b) Edifício Metrópolis
- c) Edifício Rochedo
- d) Edifício San Fernando

Depois de coletados os dados, estes foram tabulados e comparados com alguns índices econômicos como Caderneta de Poupança, IGP-M/FGV, INPC-IBGE, IPC-FIPE e CDI-CETIP.

Em virtude dos apartamentos cujos dados foram coletados não apresentarem a mesma área, foi utilizado o custo por metro quadrado, extraído dividindo-se o valor do anúncio pela quantidade de metros quadrados de cada apartamento, mês a mês.

6. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Após a pesquisa realizada nos exemplares do jornal foi possível obter as informações constantes da Tabela 1.

Tabela 1 – Cotação do m² dos Imóveis entre 2004 a 2014.

Data	Valor m²
Janeiro/2004	R\$ 625,00
Dezembro/2004	R\$ 610,63
Janeiro/2005	R\$ 875,00
Dezembro/2005	R\$ 744,68
Janeiro/2006	R\$ 720,74
Dezembro/2006	R\$ 783,93
Janeiro/2007	R\$ 950,82
Dezembro/2007	R\$ 904,46
Janeiro/2008	R\$ 957,45
Dezembro/2008	R\$ 901,64

Janeiro/2009	R\$ 1.326,16
Dezembro/2009	R\$ 983,60
Janeiro/2010	R\$ 1.111,11
Dezembro/2010	R\$ 1.388,88
Janeiro/2011	R\$ 1.796,80
Dezembro/2011	R\$ 1.375,00
Janeiro/2012	R\$ 1.497,27
Dezembro/2012	R\$ 1.875,00
Janeiro/2013	R\$ 1.723,20
Dezembro/2013	R\$ 2.375,00
Janeiro/2014	R\$ 2.443,27
Dezembro/2014	R\$ 2.083,33

Fonte: Dados da Pesquisa

Para fins de comparação, foi elaborada a Tabela 2 com os índices econômicos citados na metodologia.

Tabela 2 – Índices de comparação de 2004 a 2014.

Ano	Poupança	IGPM/FGV	IPC/FIPE	INPC/IBGE	CDI-CETIP
2004	7,7623%	11,7700%	6,3800%	5,9700%	15,0700%
2005	8,8247%	1,2100%	4,4400%	4,9400%	17,5200%
2006	8,1042%	3,7900%	2,5200%	2,7800%	14,0900%
2007	7,5318%	7,5000%	4,2900%	5,0400%	11,2200%
2008	7,4796%	9,4200%	6,0100%	6,3000%	11,7279%
2009	6,8727%	-1,7200%	3,5900%	4,0400%	9,4562%
2010	6,6026%	10,7800%	6,2400%	6,2900%	9,3406%
2011	7,2546%	4,9900%	5,6600%	5,9200%	11,0208%
2012	6,3850%	7,5600%	5,0000%	6,0300%	8,0907%
2013	6,1422%	5,4000%	3,8300%	5,4300%	7,7809%
2014	6,8039%	3,6400%	5,0900%	6,0600%	10,3120%

Fonte: Portal Brasil (2015), elaborados pelos autores.

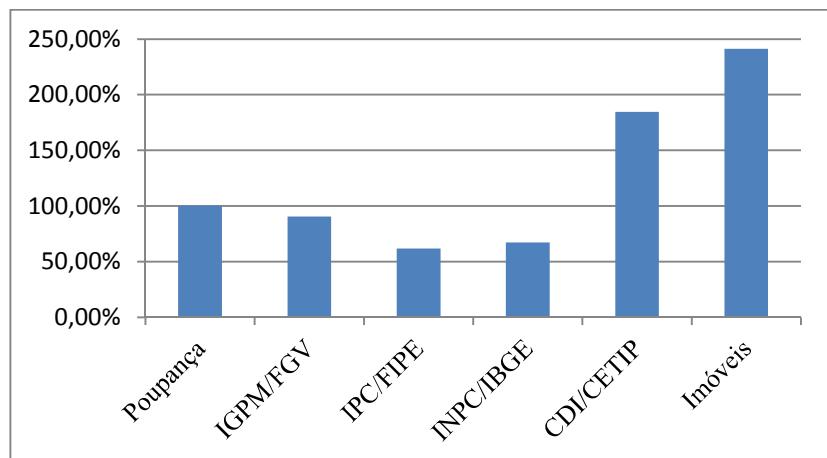
Unindo os dados extraídos das Tabelas 1 e 2 foi possível calcular a variação acumulada dos índices econômicos, bem como calcular a variação percentual do metro quadrado durante o período de análise. A Tabela 3 e o Gráfico 1 representam esses valores.

Tabela 3 – Acumulado de Variação no período entre 2004 e 2014.

Índice	Δ%
Caderneta de Poupança	100,37%
IGP-M/FGV	90,59%
INPC-IBGE	67,27%
IPC-FIPE	61,74%
CDI-CETIP	184,50%
Imóveis Pesquisados	241,18%

Fonte: Dados da pesquisa compilados pelos autores.

Gráfico 1 – Variação dos índices comparados.

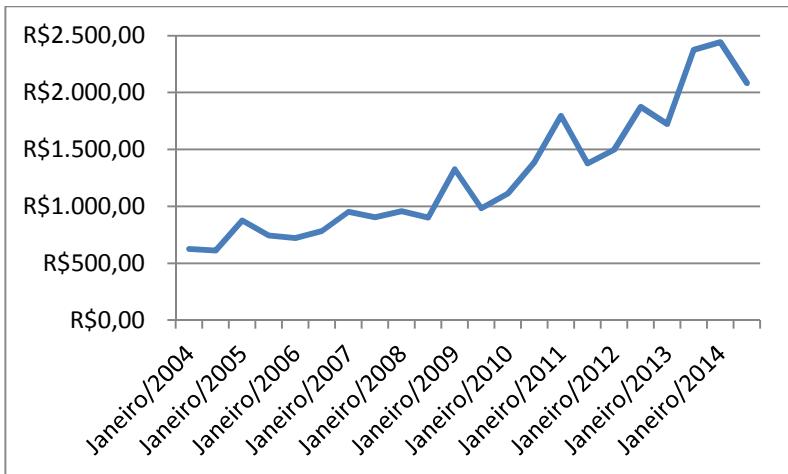


Fonte: Dados da pesquisa compilados pelos autores.

Nota-se que a valorização do metro quadrado desses imóveis localizados no centro da cidade apresentou uma expressiva variação positiva. Considerando-se o IGP-M/FGV como deflator do valor do metro quadrado chegou-se a uma valorização real dos imóveis de 105,59%.

Considerando os dados obtidos referentes ao valor do metro quadrado dos imóveis, é possível notar pelo Gráfico 2, que os imóveis apresentavam uma valorização constante, porém, é em 2009 que se estabeleceu um ponto de inflexão motivado pelo lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, o que gerou um aumento da demanda por moradias, através das linhas de crédito facilitadas.

Gráfico 2 – Valor do metro quadrado no período entre 2004 e 2014.



Fonte: Dados da pesquisa

Posta assim a questão, através das análises das tabelas é possível dizer que houve um aumento significativo em todos os índices, porém o valor dos imóveis apresentou um acréscimo acima do comum, o que, pela analise proposta, sinaliza uma tendência de bolha especulativa.

Nota-se ainda pelo Gráfico 2 que até o ano de 2008, a valorização desses imóveis vinha ocorrendo de modo semelhante aos índices econômicos, ou seja, nesse período houve uma variação de 44,29%. Considerando-se o período de início do programa até Janeiro de 2014, essa variação foi de 170,98%.

O Gráfico 2 mostra ainda o efeito da queda de demanda nos preços com uma retração de 14,73% entre Janeiro e Dezembro de 2014, em razão da crise econômica e política que o país já sinalizava.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A cidade de Cascavel/PR apresentou um crescimento expressivo nos últimos 20 anos, que pode ser descrito em termos populacionais, econômicos e educacionais. Tal crescimento contribuiu para que a cidade fosse destaque em periódicos nacionais como uma das cidades de futuro promissor no Brasil. Esse crescimento acelerado impulsionou o setor da construção civil, uma vez que, com um maior número de habitantes, mais moradias tornam-se necessárias.

O Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, lançado em 2009, dinamizou e facilitou a aquisição da casa própria, principalmente à população menos favorecida, mas também foi responsável por gerar efeitos que foram fiéis as leis que regem a economia, principalmente no

que tange à oferta e demanda. Por facilitar o acesso à compra, instalou-se um excesso de demanda, o que fez com que os preços subissem até que encontrassem seu novo ponto de equilíbrio.

À medida que novos créditos iam sendo concedidos, mais pessoas buscavam adquirir seu imóvel deslocando a curva de demanda para a direita, gerando variações positivas nos preços dos imóveis.

Um dos componentes presentes nos cálculos de alguns índices de inflação é o custo da construção civil. Em um momento em que se discute a volta da inflação pode-se afirmar que a valorização dos imóveis em decorrência do Programa Minha Casa Minha Vida contribuiu, em boa medida, para o avanço dos índices de inflação brasileiros no período analisado.

Este trabalho objetivou mensurar a valorização de imóveis na Cidade de Cascavel/PR, tendo por base apartamentos na região central. A pesquisa atingiu ao seu objetivo, uma vez que apurou uma valorização nominal de 241,18% que, em termos reais, (descontando-se a inflação do período), aproxima-se de 106%. Nenhum dos índices utilizados para comparação aproximaram-se dessa valorização.

A análise mostra ainda um indicativo de que o mercado de imóveis mostra-se preocupado com a crise política e econômica que o país enfrentava, apresentando uma retração nos preços dos imóveis de 14,73% no final do ano de 2014, em relação à Janeiro do mesmo ano.

Deixa-se como sugestão, que essa metodologia seja repetida por outros pesquisadores interessados no mapeamento da valorização dos imóveis, aplicando-a a outros tipos de imóveis, em outras localidades, visando contribuir para o entendimento do mercado imobiliário.

REFERÊNCIAS

BALBIM, R. N.; KRAUSE, L. H.; LIMA NETO, V. C. Minha Casa Minha Vida, Nossa Crescimento: como fica a política habitacional? IN **XV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**, 2013.

BERNARDI, L. A. **Manual de formação de preços**. São Paulo, 2010.

BLAY, E. A. **Habitação: a política e o habitante**. Petrópolis, 1979.

BLOCK, W. “**O especulador**”: defendendo o indefensável, 2º Ed. Instituto Ludwig von Mises Brasil.2000. Disponível em:
<http://www.libertarianismo.org/livros/doiwb.pdf>. Acesso em: 19 jan. 2014.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Déficit Habitacional no Brasil 2008**. Brasília, DF: Secretaria Nacional de Habitação, 2011. 140p,

BRAUDEL, F. **Civilização material, economia e capitalismo:** séculos XV-XVII. Os jogos das trocas. São Paulo, 1996.

CAMPOS, C. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos.** 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CONZ, C. Valorização Imobiliária no Brasil. 2012. Disponível em:
http://www.brasileconomico.ig.com.br/noticias/valorizacao-imobiliaria-no-brasil_113673.html. Acesso em: 19 mar. 2014.

FREITAG, L. da C. **Fronteiras Perigosas:** migração e brasiliade no extremo-oeste paranaense (1937-1945). Cascavel: Edunioeste, 2001.

GALBRAITH, J. K. **Uma Breve História da Euforia Financeira.** São Paulo: Pioneira, 1992.

GIL, A. C. **Técnicas de Pesquisa em Economia.** 2ª Ed. São Paulo: Editora Atlas, 1991

GODOY, L. de S. **O Direito a Moradia e o Contrato de Mutuo Imobiliário.** Rio de Janeiro, 2006.

IBGE. Censos agropecuários. 2012. Disponível em:
<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/agropecuaria/censoagro/>. Acesso em: 06 abr. 2014.

IHERING, R. V. **A Finalidade do Direito.** Rio de Janeiro, 1979.

IPARDES. **Leituras Regionais:** mesorregiões geográficas paranaenses. Curitiba, 2004.

IPARDES. **Caderno Estatístico.** Município de Cascavel. Curitiba, 2013.

LEFEBVRE. H. **O Direito à Cidade.** São Paulo: Centauro, 2009.

LEONARDO, R. X. **Redes Contratuais no Mercado Habitacional.** São Paulo, 2003.

LOPES, J. R. de L. **Cidadania e Propriedade:** perspectiva histórica do direito à moradia. In: Revista de direito alternativo, n. 2, 1993.

MAGALHÃES, M. V. **O Paraná e suas Regiões nas Décadas Recentes:** as migrações que também migram. Belo Horizonte, 2003. Tese (Doutorado) – UFMG/CEDEPLAR.

MARIANO, M. **Ocupações e Desigualdades no Espaço Urbano em Cascavel.** Santa Catarina, 2010. Mestrado – UDESC.

MONTEIRO, C. **Análise da Valorização Imobiliária na Cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro, 2014. Projeto de graduação – UFRJ.

MORESI, E. **Metodologia da Pesquisa.** Brasília: Universidade Católica de Brasília, 2003.

NEVES, R. T. C. **A Política de Crédito Imobiliário na efetivação do Direito à Moradia:** um ensaio de aplicação da análise jurídica da política econômica. Brasília, 2012.

PERIS, A. F. **Trilhas Rodovias e Eixos**. Cascavel: Edunioeste, 2002.

PODELESKI, O. S. Lei de Terras 1850. **Revista Santa Catarina em História**. Florianópolis, v. 1, n.1, p. 47-58, 2009.

PORTAL BRASIL. Índices Financeiros Brasileiros. Disponível em <http://www.portalbrasil.net/indices.htm>. Acessado em 23/06/2015.

RIPPEL, R. **Migração e Desenvolvimento Econômico no Oeste do Estado do Paraná**: uma análise de 1950 a 2000. 2005. Tese (Doutorado em Demografia). Universidade Estadual de Campinas, Campinas. 2005. 250p.

SÁ, H. S. **A Tributação da Posse Imobiliária no Brasil**. Brasília, 2010.

SABOYA, R. O que é especulação imobiliária. 2008. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/09>>. Acesso em 20.03.2014.

SANTOS, C. H. M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998**. Brasília, 1999.

SANTOS, F. O.; CHAVES, M. R. Evolução Urbana, Especulação Imobiliária e Fragilidade Ambiental em Caldas Novas (GO). **Caminhos da Geografia**. Uberlândia/MG, v. 10, n. 32, p. 126-137. 2009.

SPERANÇA, A. A.; SPERANÇA, R. **Terra e Sangue**. Cascavel: Novapress, 1985.

SOBAYA, R. Mais um pouco sobre a Especulação Imobiliária. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2010/11/mais-um-pouco-sobre-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: 06 abr. 2014.

WACHOWICZ, R. C. **Obrageros, Mensus e Colonos**: história do oeste paranaense. 2. ed. Curitiba, PR: Vicentina, 1987. 218 p.