

## A ESPECULAÇÃO ECONÔMICA E AS CRISES: O COMPORTAMENTO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE CASCAVEL/PR PÓS LANÇAMENTO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA DO GOVERNO FEDERAL<sup>1</sup>

MADUREIRA, Eduardo Miguel Prata<sup>2</sup>  
FERREIRA, Fernanda dos Santos<sup>3</sup>

### RESUMO

Cascavel localizada no Estado do Paraná é uma cidade de colonização recente que nos últimos vinte anos vislumbrou um crescimento populacional significativo – o dobro do Estado do Paraná e quase o triplo da mesorregião oeste paranaense. Inúmeros empreendimentos imobiliários foram construídos, principalmente após o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal. Sabendo disso, estabelece-se como problema de pesquisa: é possível que a cidade de Cascavel esteja vivenciando uma crise especulativa no setor imobiliário? A Crise é inerente ao sistema capitalista segundo Marx (1988). Galbraith (1992) considera que as crises econômicas iniciam e terminam da mesma forma, motivadas pela especulação financeira. Mayer (1994) ao analisar o mercado imobiliário da Cidade de Cascavel, apontou uma tendência de formação de bolha especulativa, uma vez que os imóveis apresentaram um crescimento real de mais de 180%. O presente estudo atualizou os dados de Mayer (2014) e constatou que esta tendência dissolveu-se, talvez em virtude da saturação do mercado imobiliário na cidade, em que no ano de 2014 os imóveis analisados tiveram uma retração de 12,28% em seus preços por metro quadrado. A pesquisa conclui que o Programa Minha Casa Minha Vida gerou um excesso de demanda por moradias que as construtoras no curto prazo não conseguiram suprir, propiciando uma elevação dos preços, como prevê a economia clássica. Com o aumento da oferta de novos empreendimentos imobiliários, sem encontrar sua respectiva demanda, os preços começam a cair, fazendo com que as construtoras adiem novos empreendimentos. O Brasil no ano de 2015 vive um período de crise econômica e política que deve proporcionar uma queda ainda maior no preço dos imóveis.

**PALAVRAS-CHAVE:** Especulação, Crise, Imóveis

### THE SPECULATION AND ECONOMIC CRISES : THE CONSTRUCTION INDUSTRY IN CASCAVEL/PR POST THE PROGRAM MINHA CASA MINHA VIDA FROM FEDERAL GOVERNMENT

### ABSTRACT

Cascavel in the state of Paraná is a city of recent colonization that the last twenty years saw a significant population growth - twice the State of Paraná and nearly triple the Paraná west mesoregion. Numerous real estate projects have been built, especially after the launch of the Minha Casa Minha Vida Federal Government. Knowing this, it is established as a research problem: is it possible that the city of Cascavel is experiencing a speculative crisis in real estate? The crisis is inherent in the capitalist system Marx (1988). Galbraith (1992) considers that economic crises begin and end the same way, motivated by financial speculation. Mayer (1994) when analyzing the real estate market of the city of Cascavel, showed a tendency to bubble formation, as the buildings had a real growth of over 180%. This study updated the data Mayer (2014) and found that this trend was dissolved, perhaps due to the saturation of the housing market in the city, where in 2014 the buildings analyzed had a decrease of 12.28% in its prices per square meter. The research concludes that the Minha Casa Minha Vida has generated an excess of demand for housing construction in the short term could not meet, providing an increase in prices, as predicted by classical economics. With the increased supply of new houses without finding its respective demand, prices begin to fall, causing builders to delay new projects. The Brazil in 2015 is experiencing a period of economic and political crisis which should provide a further decline in house prices.

**KEYWORDS :** Speculation, Crisis, Housing

“Toda pessoa, enquanto indivíduo, é toleravelmente sensata e razoável mas, como membro de uma multidão, torna-se imediatamente um idiota”.

Friedrich von Schiller (Filósofo)

## 1 INTRODUÇÃO

As incertezas costumam gerar mudanças de paradigmas nas sociedades. Galbraith (1992) afirma que todas as crises econômicas de que se tem notícia iniciaram de mesma maneira, ou seja, pela especulação. O egoísmo apregoado por Smith (1996) aliado à possibilidade de ganho financeiro rápido que a especulação proporciona garantem a receita básica das crises vistas na era moderna, sendo, a precursora a Crise das Tulipas<sup>4</sup> do século XVII.

A crise imobiliária americana que eclodiu em 2008, despertou as piores expectativas possíveis. O volume de negócios e financiamentos bancários era tão grande que uma projeção do *Crash* de 1929 inundou a mente dos especialistas no assunto. O governo americano resgata imediatamente outro economista, profundo conhecedor das crises econômicas, Keynes (1996) que expunha que os governos, em tempos de crise, precisam intervir e gerar boas expectativas aos mercados.

<sup>1</sup> Trabalho desenvolvido pelo Projeto de Iniciação Científica da Faculdade Assis Gurgacz em conjunto com a Fundação Araucária.

<sup>2</sup> Economista. Mestre em Desenvolvimento Regional. Membro do GEPEC – Grupo de Pesquisas em Agronegócios e Desenvolvimento Regional da UNIOESTE Professor titular das Faculdades Assis Gurgacz e Dom Bosco. E-mail: [eduardo@fag.edu.br](mailto:eduardo@fag.edu.br)

<sup>3</sup> A aluna desistiu na metade do projeto.

<sup>4</sup> A crise das Tulipas é considerada a primeira crise especulativa. No século XVI as primeiras Tulipas chegaram a Europa Ocidental. A partir do ano de 1630 o preço dessas flores passou a subir especulativamente até o ano 1637 em que o mercado voltou ao Normal. Versignassi (2011) afirma que no auge da especulação, um bulbo das tulipas mais raras chegava a ser vendido pelo preço de uma casa em Amsterdã. Maiores informações ver Galbraith (1992) e Versignassi (2011).

A crise imobiliária que atingiu o mercado americano, instaurou o pânico mundial e deixou sequelas em muitos países, principalmente no continente europeu. O Brasil visualizou recentemente uma expansão imobiliária motivada principalmente pelo programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida, bem como pela ampliação do crédito promovido pelos bancos privados do país para o financiamento imobiliário. A cidade de Cascavel localizada no Estado do Paraná viu brotar edifícios e condomínios fechados por todos os lados, bem como, uma expansão significativa no preço de venda e aluguel dos imóveis. Nesse sentido, é possível que a cidade de Cascavel esteja vivenciando uma crise especulativa no setor imobiliário?

Pensando na importância desse tema para a economia do país, bem como para o desenvolvimento local e regional, acredita-se que esse trabalho se justifica, uma vez que, o setor da construção civil é considerado um dos setores de maior intensidade de mão de obra, e a alta nos preços dos imóveis movimenta a expansão desse setor que, caso entre em crise, poderá trazer sérias consequências para a economia.

Esta pesquisa buscou, de uma forma geral, analisar o processo de instalação de uma crise econômica, através da história das crises mundiais, para num segundo momento, entender o processo de valorização imobiliária em Cascavel/PR, visando descobrir se a cidade está vivenciando uma valorização especulativa dos seus imóveis.

Primeiramente foram coletadas informações sobre a história das crises mundiais, com ênfase na crise de 1929 e na crise imobiliária de 2008. Em seguida, foi analisado o mercado imobiliário de Cascavel/PR no que tange ao preço dos imóveis pré e pós lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal. Feito isso, passou-se a fase de análise dos dados com a tentativa de resposta da pergunta problema.

## 2. AS CRISES ECONÔMICAS

A história das crises econômicas é para Marx (1988) uma consequência do sistema econômico capitalista, uma vez que, constituir-se de um sistema antagônico e contraditório. O autor considera que o processo de acumulação capitalista baseia-se no excesso de produção. Por um lado esse aumento da produção ocorre em razão do aumento populacional, mas por outro, torna-se a base inerente do processo de formação das crises.

O mercado de ações, grande propulsor de crises, existe oficialmente desde o século XV. Esse mercado surgiu para otimizar o capital das empresas que optassem por abri-lo – ao comprar uma ação, o comprador passa a ser sócio da empresa e, em razão disso, passa a obter o direito à participação dos lucros da empresa – empresas lucrativas vão motivar mais pessoas a querer comprar as ações dos seus proprietários, o que fará com que elas subam de preço no mercado.

Segundo Versignassi (2011), o grande problema desse mercado é que esse fluxo atinge tal ponto, que os compradores deixam de se preocupar com os dividendos da empresa e sim, em comprar as ações por um preço, e vendê-las num curto espaço de tempo por um preço maior, o que proporciona a especulação e possibilita o aparecimento de crises.

Considera-se que um mercado está em crise quando os preceitos da economia clássica não se manifestam, ou seja, as curvas de oferta e demanda não conseguem atingir seu equilíbrio de mercado livremente, ou como apregoava Smith (1996) através da mão invisível. Nesses momentos, de acordo com Keynes (1996), é preciso que o Estado intervenha no mercado estimulando o equilíbrio dessas forças, como tardiamente foi feito durante a crise de 1929.

### 2.1 A CRISE DE 1929

Philip (1965) disserta que não se pode atribuir uma única causa ao *Crash* de 1929. O povo americano experimentava uma década e prosperidade e certos problemas enfrentados pela economia do país acabavam por passar despercebidos ou eram classificados como sem grande importância.

Um círculo vicioso formava-se no setor interno tendo como propagador os grandes estoques de cereais acumulados, que acabaram por desregular os preços agrícolas. Fazendeiros abriam concordata por não conseguirem pagar suas dívidas. Os Estados Unidos permaneceram com a mesma produção acumulada, mesmo durante o pós-guerra, gerando um grande estoque que não encontrava demanda. Durante a I Guerra Mundial os Estados Unidos abasteceram os países participantes com produtos alimentícios, combustíveis e manufaturas, após a guerra, esse abastecimento foi suspenso (ARRUDA, 1986).

Os países que antes importavam produtos e serviços dos Estados Unidos reativaram suas produções e iniciaram a reconstrução de suas economias. A insistência americana em manter os níveis de produção do período anterior gerou um gigantesco excesso de oferta. A solução foi uma diminuição drástica da produção, que gerou uma grande massa de desempregados. Esses desempregados não possuindo renda, não consumiam além do consumo autônomo, não havendo demanda, a produção deveria cair ainda mais, gerando mais desempregados e um menor consumo. Estava assim formado o círculo vicioso (ARRUDA, 1986).

Para Cáceres (1988), a maior parte da renda nacional americana estava concentrada nas mãos de uma pequena parcela da população e, apenas uma ínfima parte, ia para as mãos dos trabalhadores e pequenos proprietários. Assim, a má distribuição da renda impedia a formação de um mercado interno capaz de consumir o excedente da produção. O ocorrido nos Estados Unidos em 1929 foi, basicamente, uma crise de superprodução capitalista, em que a elevação da produção não proporcionou o aumento dos salários na mesma proporção, gerando assim uma queda nos preços dos produtos comercializados (deflação). Para tentar equilibrar esse processo os capitalistas diminuem a produção e demitem funcionários, gerando mais desemprego e menor consumo. Como no sistema capitalista os lucros são reinvestidos no aumento de produção, se o consumo não acompanhar o aumento da produção, essa corrente se quebra, gerando o excesso de produção.

Heilbroner (1979) aponta um outro fator determinante para a crise – o desejo de enriquecer da noite para o dia, levou inúmeras pessoas a aplicar boa parte de suas economias na bolsa de valores, o que serviu de estopim para o *Crash*. As operações bancárias que giravam em torno da prudência, deram lugar às aplicações de risco. Essas aplicações tomavam conta não só de *Wall Street*, mas em todas as bolsas americanas. Papéis estrangeiros da mais duvidosa validade eram disputados pelos investidores.

No dia 3 de setembro de 1929, de acordo com Rezende Filho (1995), a bolsa de valores de Nova York atingiu um índice que só seria visto novamente vinte anos mais tarde. Um otimismo generalizado atingiu a população americana, que passou a acreditar que o preço das ações continuaria a subir *ad infinitum*. Até Fevereiro de 1928, os valores das ações negociadas em bolsas de valores acompanhavam, de certa forma, os aumentos de lucros das empresas. A partir daí, o valor das ações subia apenas por onda especulativa, valendo-se da lei da oferta e da procura. Quão maior fosse à procura, mais o seu valor crescia, independentemente de aumento de patrimônio dessas empresas. Chegava-se aí, a um ponto em que os investidores não mais levavam em conta o valor intrínseco dos títulos, queriam eles apenas aumentar seu patrimônio com a simples e venda de compra de ações.

A partir de 19 de outubro de 1929, os investidores começam a se preocupar o volume de ações negociadas. Somente nesse dia, 3.488.100 ações foram negociadas, gerando uma queda significativa em seu preço. Na quinta-feira, dia 24 de outubro, conhecida como “Quinta-feira Negra”, 12.894.650 ações foram vendidas, causando baixa em seu preço e pânico por parte dos investidores. Na terça-feira, dia 29 de outubro, foi o dia mais devastador da história dos mercados de ações, onde 16.410.030 ações foram vendidas, e as médias industriais caíram 43 pontos, anulando todo o crescimento do ano anterior. O sonho de prosperidade americano caiu por terra, mas pela natureza liberal de sua política, os americanos acreditavam que as forças de mercado resolveriam tal crise (REZENDE FILHO, 1995).

Segundo Nére (1981), as ações antes negociadas na Bolsa de Valores de Nova York, caíram em média 80% em apenas um mês. Com medo, os investidores americanos, só começaram a operar novamente em bolsas de valores em 1932.

Os efeitos da Depressão para os americanos foram muito severos. De 1929 a 1933, o PNB (Produto Nacional Bruto) caiu de 104,4 para 56 bilhões de dólares o equivalente a uma redução de 46%. O PNB *per capita* caiu de 804 dólares em 1930 para 615 dólares em 1933 (REZENDE FILHO, 1995).

Segundo o mesmo autor, os Estados Unidos representavam em 1929 45% da produção industrial mundial e 12,5% das importações mundiais o que foi fundamental para a recuperação Europeia, através de investimentos de capital e empréstimos. Sendo assim, os efeitos da crise estenderam-se a toda a economia mundial, e esta só se recuperou plenamente após a II Guerra Mundial.

A produção industrial americana caiu 50%, com a produção de equipamentos ficando 75% menor. Enquanto o investimento bruto americano passou de 16 para 1 bilhão de dólares, registraram-se 110 mil falências comerciais. As rendas brutas do setor agrícola caíram de 11,9 para 5,3 bilhões de dólares. O preço dos produtos agrícolas caiu 55% e o custo de vida 31%. O preço dos bens de produção caíram 26% o que demonstra uma crise deflacionária de grandes proporções. A atitude do Presidente Herbert Hoover em não intervir na economia, agravou esta situação.

O desemprego americano passou de 1,5 para 13 milhões de pessoas, não descendo a menos de 7 milhões antes de 1940, o que equivalia a 25% da força de trabalho. O desemprego nos Estados Unidos, segundo Rezende Filho (1995), aumentou de 4.340 milhões em 1930, para 12.830 milhões em 1933, não diminuindo até 1937.

O mesmo autor aponta ainda que mesmo com todo esse desemprego os salários caíram 60% e o total da renda da mão-de-obra de 53 bilhões, caiu para 31,5 bilhões de dólares entre 1929 e 1933. Dessa forma, houve um grande aumento do número de favelas em volta dos grandes centros. Essa massa de desempregados e empresários falidos começou a exigir do governo, reformas que garantissem sua subsistência e que contornassem a crise, visto que, o governo americano até então era extremamente liberal. A quebra da bolsa de Nova York, foi o resultado natural de uma década de desenvolvimento econômico, em que as curvas de oferta e demanda cada vez mais se afastaram, sendo seu ponto de equilíbrio, artificialmente localizado através do brutal financiamento ao consumo.

As primeiras medidas realmente eficazes contra a depressão, a foram adotadas por diferentes países, a partir de 1932/1933, todas baseadas numa maior intervenção do Estado na Economia. Galbraith (1989) considera que uma das reações

mais significativas à grande depressão nos Estados Unidos, foi a criação de algo que com o tempo, seria chamado de *Welfare State*<sup>5</sup> (estado do bem-estar), tanto para louvá-lo como para condená-lo.

A crise de 1929 deixou um impacto tão profundo no imaginário econômico que, quando algum evento econômico de grandes proporções surge, imediatamente ela é lembrada. A última vez que isso correu foi em 2008 com o mercado imobiliário americano.

### 2.3 A CRISE DE 2008

A crise dos títulos *Subprime*<sup>6</sup> que inicia-se com a compra e venda de títulos hipotecários de imóveis residenciais, acaba tomando proporções a atingir toda a economia dos Estados Unidos. Devido às profundas relações comerciais que o país tem com o resto do mundo, a crise ganhou dimensões mundiais (CARVALHO, 2010).

A massiva especulação sobre os ativos de alto risco, é a causa da crise financeira de 2008. Para Bresser-Pereira (2010, p. 53), “a crise financeira geral partiu da crise dos *subprimes*, ou, mais precisamente, de hipotecas oferecidas a clientes de qualidade de crédito inferior que eram depois agrupadas em títulos complexos e opacos, cujo risco associado era de avaliação difícil, senão impossível, para os compradores”.

Tais ativos, financiados por instituições bancárias, eram concedidos a pessoas com baixa capacidade de pagamento e, como as taxas de juros eram pós-fixadas, o tomador do empréstimo acabava conhecendo o real valor da sua dívida no momento do pagamento. Com o avanço das taxas de juros nos Estados Unidos muitas pessoas ficaram inadimplentes junto aos seus bancos e conseqüentemente acabaram por decretar falência (CARVALHO, 2010).

De acordo com Bresser-Pereira (2010) a política de expansão monetária conduzida pelo FED<sup>7</sup> pode até ter contribuído para o surgimento da crise, mas em sua opinião é a desregulamentação profunda da década de 1980 que ajuda a explicá-la. Com o neoliberalismo do Governo Ronald Reagan nos Estados Unidos e Margareth Thatcher na Inglaterra, surgiu um novo processo de acumulação capitalista, a “financeirização ou capitalismo encabeçado pelo setor financeiro” (BRESSER-PEREIRA, 2010, p. 55). Isso proporcionou um grande crescimento nos fluxos financeiros mundiais em razão dos novos instrumentos monetários facilitado pela securitização e desenvolvimento de derivativos.

Versignassi (2011) afirma que os títulos hipotecários de investimento foram idealizados em 1987, porém foi à partir dos anos 2000 que sua procura aumentou exponencialmente. A economia mundial estava se recuperando da crise da internet<sup>8</sup>, e os títulos imobiliários pareciam extremamente seguros, pois em caso de não pagamento da dívida, havia um bem que era dado em garantia. Segundo o autor 83% dos americanos moravam em casas próprias, o que era inédito na história mundial.

Chegou ao ponto que a construção de novas habitações nem conseguia acompanhar o ritmo da demanda por elas. E o que acontece quando tem mais gente para comprar do que casas para vender? O preço delas sobe, claro. E nesse caso subiu muito: nas dez áreas metropolitanas mais valorizadas entre 1996 e 2006, a arrancada foi de 17% ao ano. [...] Por incrível que pareça, o aumento dos preços fez aumentar mais ainda a quantidade de gente com condições de comprar uma casa. É isso aí. Parece um desafio ao bom-senso [...] (VERSIGNASSI, 2011, p. 268 e 269).

Os títulos imobiliários eram uma forma de ganho com baixo custo para os bancos, uma vez que o risco era repassado para os investidores que optassem em adquirir tais títulos. Como o risco de pagamento ficava com o investidor, e não necessariamente com o banco, créditos imobiliários foram dados a pessoas que não tinham condições de pagá-los. Do mesmo modo que aconteceu na Crise de 1929, os investidores não estavam preocupados em saber como foram geradas as hipotecas que compunham os títulos, pensavam simplesmente que havia uma garantia real (imóvel) e que ganhariam ao final do período uma taxa de juros bastante reconfortante. Porém, quando os contratantes de hipotecas não conseguiram pagá-las e suas casas foram a leilão, a quantidade era tão grande que já não havia tantas pessoas interessadas em compra-las, e seus preços caíram. Muitos norte americanos buscaram investir na construção civil, não se preocupando com as leis econômicas da oferta e demanda, e quando as casas ficaram prontas, seu valor era menor que suas dívidas.

Galbraith (1992) ressalta que como normalmente ocorre nas crises econômicas, chega-se a um ponto em que a oferta expande-se muito além da procura. A especulação imobiliária proporciona isso. Buscando lucros rápidos, os investidores não se preocupam em analisar como está o mercado, simplesmente compram, ou constroem imóveis na esperança de ganhos financeiros fáceis. Quando muitas pessoas resolvem fazer isso, uma bolha especulativa surge.

<sup>5</sup> Estado do Bem Estar – Tradução Nossa.

<sup>6</sup> Maiores Informações ver Borça Júnior e Torres Filho (2008)

<sup>7</sup> Federal Reserve – Banco Central Americano.

<sup>8</sup> Maiores informações ver Versignassi (2011)



### 3 ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Especular pode ser caracterizado por auferir ganho financeiro em razão das oscilações de preço, podendo inclusive haver manipulação desses preços a fim de estimular essas oscilações. A especulação não acontece apenas no mercado financeiro ou no mercado acionário. Os imóveis são uma fonte constante de especulação financeira.

O especulador é o agente do mercado que compra determinados produtos em épocas de abundância (e consequente preço baixo), para que nos momentos de escassez, possa vendê-los a preços altos. Block (2000, p. 153) afirma que “O especulador é uma pessoa que compra e vende mercadorias com a intenção de lucro. 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”.

Mas há quem considere o especulador uma figura necessária no processo econômico. Monteiro (2014) sugere que o especulador é um grande regulador dos preços dos imóveis, mas ele não é o responsável direto pelo aumento ou queda nos preços, sua atuação limita-se a lucrar ou não com essas variações, mas, mesmo assim, contribui para a dinamização desse mercado.

A especulação imobiliária pode ser entendida, ainda, como uma distribuição coletiva de custos de melhoria em que, ao mesmo tempo, há uma apropriação privada. Nesse sentido, investimentos públicos como passagem de água, esgoto, energia, construção de creches, escolas, hospitais, entre outros, gerarão uma valorização na área em que tais melhorias foram implantadas.

A forma mais usual de especulação imobiliária baseia-se na venda inicial de lotes com localização desfavorecida, para, logo em seguida, serem vendidos lotes de melhor localização, consequentemente com preços mais elevados. Sendo assim, alguns lotes podem ser, estrategicamente, posicionados e dimensionados para fins comerciais, gerando assim um acréscimo de valor.

Block (2000) considera que outro método comum de especular no mercado imobiliário é o loteamento de novas glebas, separadas das já existentes, deixando um espaço a ser preenchido. Após a consolidação do novo loteamento, esta área terá um acréscimo de valor e estará situada entre duas áreas completas e consolidadas, beneficiando os proprietários.

É comum que loteamentos sejam colocados à venda, com pouca ou nenhuma infraestrutura e consequentemente com preços mais baixos. Quando alguém compra um terreno desses e o deixa sem utilização, em pouco tempo a infraestrutura começa a ser providenciada pelo Estado, fazendo com que o terreno se valorize. Prata (2012) considera que o abandono da propriedade também é considerado uma forma de especulação, a ocupação por atividades residenciais e comerciais ao redor de um terreno torna-o mais acessível, proporcionando uma nova interação com o espaço urbano, esse que é um aspecto valorizado, no momento de escolher um determinado local.

Vasconcellos e Garcia (2008) consideram que a valorização econômica pode se dar também pelas leis da oferta e demanda. Quanto maior for a demanda por um determinado produto ou serviço, maior será a pressão para que hajam aumentos de preços. Esse fenômeno ajuda a explicar as duas crises descritas acima, a Crise de 1929 e a Crise de 2008. O Programa Minha Casa Minha Vida promovido no Brasil pelo Governo Federal, gerou, em razão do crédito, um aumento na procura por imóveis.

### 4. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O fim do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) aumentou o déficit habitacional no Brasil. A iniciativa privada, por si só, não seria capaz de atender a demanda de crédito para a aquisição moradias destinadas às classes mais baixas.

Sá (2010) considera que a população, que se encontrava em déficit habitacional, era composta por famílias com renda de até três salários mínimos, e, em razão disso, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi criado para atender a esse público. As concepções e ideais do programa se assemelhavam ao SFH, em que o valor do subsídio era calculado por três critérios:

- Localização do imóvel;
- Renda familiar do beneficiário;
- A modalidade operacional de crédito, separada em grupos, de modo que a maior parcela de desconto fosse absorvida para a aquisição de imóveis novos.

O PMCMV visava ainda resgatar a segurança jurídica dos empréstimos e financiamentos realizados pelo SFH, além disso, foi criado o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), que tinha a finalidade de garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, e, em caso de desemprego, redução salarial, morte ou invalidez, assumir o financiamento (ROLNIK, *et al*, 2015).

Algumas mudanças foram realizadas no programa para o ano de 2010, como por exemplo criação do Cadastro Nacional de Pessoas Físicas e Jurídicas, cuja função era garantir os direitos dos adquirentes de imóveis no tocante à sua qualidade. Previa ainda que construtoras e incorporadoras deveriam assumir os prejuízos causados pela má qualidade do

imóvel. Surge então a segunda fase do programa, que visava, em suma, a requalificação das unidades anteriores. Foi também ampliado o público atendido, uma vez que o programa passou a atender famílias com renda de até R\$4.650,00, e, em 2011, esse teto sobe para R\$5.000,00. A nova regularização assegurou também a prioridade aos idosos e deficientes físicos, porém 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 a principal provedora (ROLNIK, *et al.*, 2015).

Com isso, percebe-se que, mesmo com a crise 2008, o setor habitacional expandiu-se em larga escala, fato inédito até então no Brasil. A Cidade de Cascavel, localizada na região oeste paranaense participou desse processo tendo inúmeras unidades habitacionais construídas após o início do PMCMV.

#### 4 A CIDADE DE CASCAVEL/PR

De acordo com Sperança (1992) a região oeste do Paraná, era originalmente habitada por índios caingangues, sendo ocupada por espanhóis em 1557 quando fundaram Ciudad del Guairá, atual Guaíra. Uma nova ocupação teve início a partir de 1730, com o tropeirismo, mas o povoamento da área do atual município começou efetivamente no final da década de 1910, por colonos caboclos e descendentes de imigrantes eslavos, no auge do ciclo da erva-mate.

O autor afirma que a vila começou a tomar forma em 1928 com a chegada de José Silvério de Oliveira que arrendou terras do colono Antônio José Elias, nas quais se encontrava a Encruzilhada dos Gomes, localizada no entroncamento de várias trilhas abertas por ervateiros, tropeiros e militares, instalando ali seu armazém.

Freitag (2001) afirma que, por ser uma região rica em erva mate e madeira, instalaram-se nela as Obrages<sup>9</sup> que consistiam de empresas de capital argentino, exploradoras desses insumos, que utilizavam, em sua maioria, mão de obra semi-escrava de origem paraguaia. A Crise Econômica de 1929, que ocorreu inicialmente nos Estados Unidos, evoluiu para proporções mundiais, desestabilizando o comércio e principalmente a exportação de erva-mate, chegando a uma situação insustentável no final dos anos 1930. Oliveira (2001) considera que nesse momento histórico, a extração de madeira passa a ser o carro chefe da região.

De acordo com o IPARDES (2004), nesse período o movimento “Marcha para o Oeste”, do Governo do presidente Getúlio Vargas, deu continuidade à exploração da madeira e introduziu a questão agrícola na região, fato que ocasionou a ocupação e aumento de sua população, gerando, conseqüentemente, à atenção para a atividade imobiliária.

Nos anos 1950 houve a implantação do sistema viário, o qual impulsionou 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 de população ao longo desse período, mas também, inúmeros núcleos urbanos foram se formando para dar suporte à agricultura em expansão.

O contingente populacional que migrou para o oeste nos vinte anos que antecederam a década de 70 possuía características comuns, sendo um fator importante para a formação econômica e cultural do território paranaense. Em sua maioria, foi uma população oriunda do Rio Grande do Sul e de Santa Catarina, os quais eram pequenos proprietários rurais, atraídos pela possibilidade de um futuro promissor (RIPPEL, 2005).

Outra característica importante foi a ocupação de origem gaúcha, desenvolvendo uma espécie de territorialidade, com traços culturais distintos daqueles que até então estavam presentes na região. Esse fato, segundo IPARDES (2004), foi importante, pois quando se considera o relativo isolamento desta população em relação ao seu local de origem e ao restante do Paraná, percebe-se o quão era precário o acesso e traslado e que a infraestrutura era praticamente inexistente.

Encerrado o ciclo da madeira, no final da década de 1970, Cascavel iniciou sua fase de industrialização, concomitantemente com o aumento da atividade agropecuária, notadamente soja e milho. Cascavel possui uma topografia privilegiada, fato que facilitou seu desenvolvimento e permitiu a construção de ruas e avenidas largas e bairros bem distribuídos. Atualmente a cidade configura-se como polo econômico da região e um dos maiores municípios do Paraná (DIAS *et al.*, 2005).

Analisando os censos populacionais para a mesorregião, na década de 60 a população no município de Cascavel beirava os 39.600 habitantes. Passados vinte anos, esse número teve um acréscimo de aproximadamente 50.350, em sua maioria habitando a área rural do município. No último censo ocorrido em 2010 a população de Cascavel era de 286.172. Esse aumento expressivo da população criou a demanda por imóveis, o que, motivou uma maior especulação imobiliária.

<sup>9</sup> Maiores informações ver Wachowics (1987)

## 5 ANÁLISES E DISCUSSÕES

As crises econômicas são inerentes ao sistema capitalista, como evidenciava Marx (1988). O mercado imobiliário, assim como o Mercado de Tulipas do Século XVII e o Mercado de Ações de 1929, e tantos outros mercados estão inseridos na ótica de acumulação capitalista e, por conseguinte, sujeitos às crises econômicas.

A globalização das economias ampliou a rapidez com que se propagam as crises econômicas à medida que informações são coletadas e retransmitidas em tempo real para todo o planeta. Isso fica evidente quando se acompanha o fechamento das bolsas de valores pelo mundo afora. Quando uma fecha seu pregão em baixa, a probabilidade é de que as demais registrem baixas também.

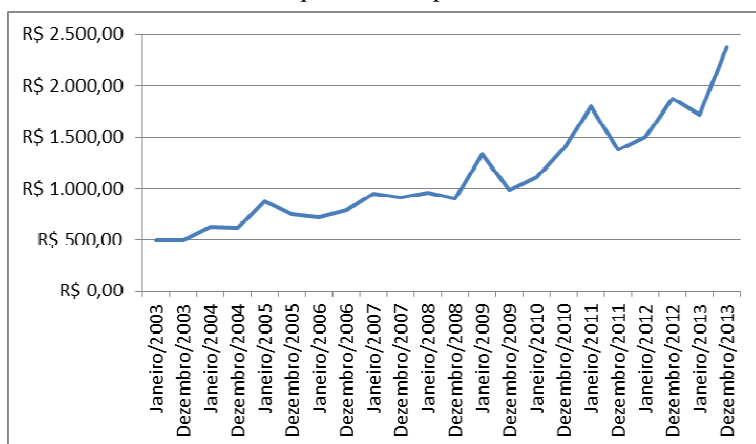
A transferência instantânea de capitais também é outro motivo de preocupação, pois os investidores possuem na atualidade uma mobilidade de capital que pode, muitas vezes, proporcionar efeitos devastadores ao país ou à região que perde os investimentos<sup>10</sup>.

A cidade de Cascavel, situada no Estado do Paraná, tem recebido, a partir dos anos 1990 uma grande quantidade de investimentos, principalmente no setor terciário da economia. A industrialização, aliada à mecanização agrícola no final dos anos 1970, proporcionaram o êxodo rural e a valorização imobiliária foi uma consequência desse processo.

Mayer (2014) ao analisar exemplares do Jornal O Paraná da Cidade de Cascavel entre 2003 e 2013 percebeu que houve uma evolução de 372,42% no preço dos imóveis pesquisados no período analisado, muito acima de outros índices, como por exemplo a Caderneta de Poupança que apresentou uma variação positiva de 83,70%, ou do INPC/IBGE que registrou 62,69%.

O Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal pode explicar, em parte, essa variação, uma vez que proporcionou, através do crédito facilitado, um aumento na demanda por imóveis que não encontrou contrapartida inicialmente, ocasionando a elevação dos preços. O Gráfico 1 abaixo evidencia essa constatação.

Gráfico 1 – Valor do metro quadrado no período entre 2003 e 2013 em Cascavel/PR.



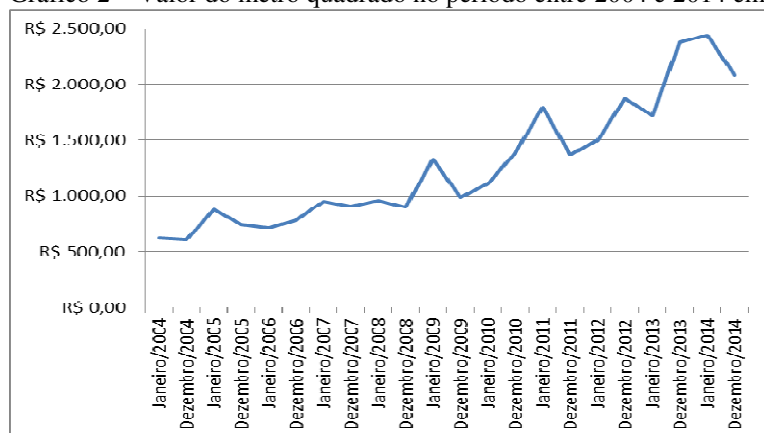
Fonte: Mayer (2014, p. 44)

Sobre esse processo, Mayer (2014) considera 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 metro quadrado chegou-se a uma valorização real dos imóveis de 180,87%”. (MAYER, 2014, p. 43)

Atualizando os dados de Mayer (2014) para o mês de Dezembro de 2014 observa-se que o preço do metro quadrado dos imóveis pesquisados apresenta uma ligeira queda, como pode ser visto no Gráfico 2, que apresenta os valores do metro quadrado para o período de 2004 e 2014.

<sup>10</sup> O Documentário Roger & Eu de Michael Moore apresenta os efeitos do fechamento de 11 Fábricas na cidade de Flint, Estado de Michigan nos Estados Unidos da América.

Gráfico 2 – Valor do metro quadrado no período entre 2004 e 2014 em Cascavel/PR.



Fonte: Dados de Mayer (2014) atualizados pelos autores.

O valor do metro quadrado em 2014, para os imóveis analisados, apresentou uma retração de 12,28%, demonstrando que o mercado imobiliário já estava sentindo algum grau de saturação. A expressiva valorização imobiliária que se registrou entre 2009 e 2013 foi motivada pelo crédito imobiliário facilitado pelo Programa Minha Casa Minha Vida. A ampliação da oferta de novos empreendimentos atingiu seu ponto máximo no final do ano de 2013, e o excesso de oferta, como explica Vasconcellos e Garcia (2008) pressiona uma queda nos preços.

Mayer (2014, p. 44) conclui sua análise sobre o período de 2003 a 2013 afirmando que “[...] é possível dizer que houve um aumento significativo em todos os índices econômicos pesquisados, porém o valor do metro quadrado dos imóveis apresentou um acréscimo acima do comum, o que, pela análise proposta, sinaliza uma tendência de bolha especulativa”.

Ao analisar-se os dados para 2014 pode-se constatar que essa valorização expressiva atingiu o seu ápice em dezembro de 2013 e para o ano de 2014 há uma queda no preço do metro quadrado pesquisado, demonstrando que, como teorizava Smith (1996) a mão invisível do mercado opera promovendo uma equacionalização dos preços.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Cascavel/PR situada no extremo oeste paranaense, nos últimos vinte anos, apresentou um crescimento econômico e populacional expressivo. Tais dados projetaram a cidade aos holofotes nacionais, sendo destaque em muitos periódicos que a profetizavam como uma cidade de futuro. O crescimento registrado pela cidade impulsionou o setor da construção civil.

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. Porém, o ano de 2014 registra na cidade de Cascavel uma queda no metro quadrado dos imóveis analisados, evidenciando que o mercado imobiliário está se tornando saturado para novos empreendimentos.

Este trabalho propunha-se a analisar se a cidade de Cascavel estava imersa em uma Bolha Especulativa, semelhante à registrada nos Estados Unidos da América quando da crise de 2008. Conclui-se que observando os dados de Mayer (2014) essa era uma hipótese bastante consistente, uma vez que os imóveis analisados tiveram uma valorização real<sup>11</sup> de 180,87%. Porém, ao analisar os dados para o ano de 2014, nota-se que essa tendência de alta dos preços chegou a seu ápice em 2013 e começa a cair.

O Brasil em 2015 enfrenta a uma crise econômica e política que está proporcionando aumento nos índices de inflação e desemprego o que deve contribuir para que o preço dos imóveis caia um pouco mais.

<sup>11</sup> Descontada a inflação.



## REFERÊNCIAS

- ARRUDA, J. J. A. **História Moderna e Contemporânea**. São Paulo: Ática, 1986.
- BLOCK, W. “O especulador”. Defendendo o indefensável, 2ª Ed. São Paulo: Instituto Ludwig von Mises Brasil, 2000.
- BORÇA JÚNIOR, G. R.; TORRES FILHO, E. T. Analizando a Crise do Subprime. **Revista do BNDES**, Rio de Janeiro, v. 15, n. 30, p. 126-159, dezembro. 2008.
- BRESSER-PEREIRA, L. C. A Crise Financeira Global e Depois: um novo capitalismo? **Revista Novos Estudos CEBRAP**, São Paulo, n. 86, p. 51-72, março. 2010.
- CÁCERES, F. **História Geral**. 3ª ed. São Paulo: Moderna, 1988.
- CARVALHO, D. F. A Crise Financeira nos EUA e suas prováveis repercussões na Economia Global e na América Latina: uma abordagem pós-minskyana. *In III Encontro da Associação Keynesiana Brasileira*. 11 a 13/08/2010.
- DIAS, C. S.; FEIBER, F. N.; MUKAI, H.; DIAS, S. I. S. **Cascavel: um espaço no tempo. A história do planejamento urbano**. Cascavel: Sintagma Editores, 2005.
- FREITAG, L. C. **Fronteiras perigosas: migração e brasilidade no extremo-oeste paranaense (1937-1945)**. Cascavel: Edunioeste, 2001.
- GALBRAITH, J. K. **O Pensamento Econômico em Perspectiva: Uma História Crítica**. São Paulo: Pioneira, 1989.
- \_\_\_\_\_. **Uma Breve História da Euforia Financeira**. São Paulo: Pioneira, 1992.
- HEILBRONER, R. L. **A Formação da Sociedade Econômica**. 3ª Ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1979.
- IPARDES. **Leituras regionais: mesorregiões geográficas paranaenses**. Curitiba, 2004.
- KEYNES, J. M. **A Teoria Geral do Emprego, do Juro e da Moeda**. São Paulo: Nova Cultural, 1996.
- MAGALHÃES, M. V. **O Paraná e suas regiões nas décadas recentes: as migrações que também migram**. Belo Horizonte, 2003. Tese (Doutorado) – UFMG/CEDEPLAR.
- MARX, K. **As Crises Econômicas do Capitalismo**. São Paulo: Ciência e Cultura, 1988.
- MAYER, M. **A Valorização Imobiliária na cidade de Cascavel: uma análise entre 2003 e 2013**. Monografia (Graduação em Engenharia Civil) Faculdade Assis Gurgacz, Cascavel. 2014.
- MONTEIRO, C. **Análise da Valorização Imobiliária na Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro. Monografia. (Graduação) UFRJ, 2014.
- NÉRE, J. **História Contemporânea**. 2ª ed. São Paulo: Difel, 1981
- OLIVEIRA, D. **Urbanização e Industrialização no Paraná**. Curitiba: SEED, 2001.
- PHILIP, A. **História dos Fatos Econômicos e Sociais**. Lisboa: Herder, 1965.
- PRATA, G. A. **Estimativa do risco de valor da floresta para fins secundários no Brasil**. Dissertação. Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz – UNESP. Piracicaba, 2012.
- REZENDE FILHO, C. B. **História Econômica Geral**. 2ª Ed. São Paulo: Contexto, 1995.



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.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. São Paulo: Contexto, EDUSP, 1988

**ROGER & EU**. Direção de Michael Moore. Los Angeles: Dog eat Dog Filmes. Warner Bros. Pictures, 1989. 1 Filme (90min): son., color.; DVD.

ROLNIK, R. *et al.* O Programa Minha Casa Minha Vida nas Regiões Metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais de segregação. **Cadernos Metropolitanos de São Paulo**. v. 17, n. 33, p. 127-154, São Paulo, Maio de 2015.

SMITH, A. **A Riqueza das Nações**. São Paulo: Nova Cultural, 1996.

SPERANÇA, A. A. **Cascavel: A história**. Curitiba: Lagarto, 1992.

VASCONCELLOS, M. A. S.; GARCIA, M. E. **Fundamentos de Economia**. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

VERSIGNASSI, A. **Crash: uma breve história da economia**: da Grécia antiga ao século XXI. São Paulo: Leya, 2011.