

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

IVANA HACK

**UM ESTUDO SOBRE A PREDOMINÂNCIA DA OPÇÃO PELO ALUGUEL NO
CENTRO URBANO DE FLORIANÓPOLIS, CONSIDERANDO AS LINHAS DE
FINANCIAMENTO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.**

FLORIANÓPOLIS
2007

IVANA HACK

UM ESTUDO SOBRE A PREDOMINÂNCIA DA OPÇÃO PELO ALUGUEL NO CENTRO URBANO DE FLORIANÓPOLIS, CONSIDERANDO AS LINHAS DE FINANCIAMENTO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Trabalho de Conclusão de Estágio apresentado à disciplina Estágio Supervisionado – CAD 5236, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Administração da Universidade Federal de Santa Catarina, área de concentração em Administração.

Professor Orientador: Alex Onaclí Moreira Fabrín

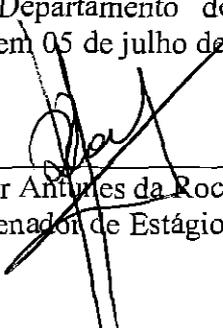
FLORIANÓPOLIS

2007

IVANA HACK

UM ESTUDO SOBRE A PREDOMINÂNCIA DA OPÇÃO PELO ALUGUEL NO CENTRO URBANO DE FLORIANÓPOLIS, CONSIDERANDO AS LINHAS DE FINANCIAMENTO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Este Trabalho de Conclusão de Estágio foi julgado adequado e aprovado em sua forma final pela Coordenadoria de Estágios do Departamento de Ciências da Administração da Universidade Federal de Santa Catarina, em 05 de julho de 2007.



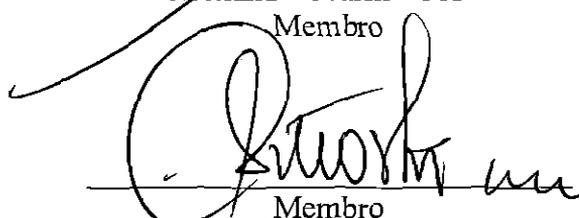
Rudimar Antunes da Rocha
Coordenador de Estágios

Apresentada à Banca Examinadora integrada pelos professores:

Alex Onacli Moreira Fabrin
Orientador



Alexandre Marino Costa
Membro



Sinésio Stefano Dubiela Ostroski
Membro

Agradecimentos

Nada, em nossas vidas é realizado ou construído sem a permissão de Deus e sem a colaboração e ajuda das pessoas que Deus coloca em nosso caminho, sendo assim, penso que este é o momento certo para agradecer o apoio, a força e o carinho que recebi, os quais me conduziram à finalização de mais uma etapa de minha vida. Expresso os meus mais sinceros agradecimentos:

Primeiramente a Deus, fonte inesgotável de bênçãos e amor, causa e consequência de tudo.

Aos meus pais, Ivo Herculano Hack e Maria Ivonete Hack, pelo apoio constante, por acreditarem sempre em mim e por nunca medirem esforços para verem seus filhos felizes;

Ao meu irmão Rodrigo e minha cunhada Silvia por acompanharem sempre minhas lutas e conquistas;

Ao meu amado Jason pelo amor, companhia e dedicação constantes;

À família Solonca pelas orações e carinho;

Aos amigos da Primeira Igreja Batista pelos ensinamentos de vida;

Aos amigos da Caixa Econômica Federal pelo incentivo e amizade;

Aos colegas de Curso, que foram essenciais ao aprendizado;

Aos servidores e professores do Curso de Administração, especialmente ao Prof. Alex Onaclí Moreira Fabrin, que muito contribuiu para a elaboração deste trabalho.

RESUMO

HACK, Ivana. **Um estudo sobre a predominância da opção pelo aluguel no centro urbano de Florianópolis, considerando as linhas de financiamento da Caixa Econômica Federal** 2007, 91 fls. Trabalho de Conclusão de Estágio (Graduação em Administração). Curso de Administração, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2007.

Orientador: Professor Alexandre Onacli Moreira

Este estudo tem como propósito pesquisar o motivo pelo qual grande parte da população aluga um imóvel ao invés de adquirir um próprio através de financiamento bancário. A carência de moradias no país é imensa, tendo pesquisas que afirmam que mais de 28 milhões de brasileiros não têm acesso à casa própria. O déficit habitacional fica ainda maior se considerarmos que dentro do item moradia “própria” estão as famílias que vivem em favelas ou em imóveis ilegais. Atualmente o governo e os bancos têm colaborado para o cidadão adquirir a casa própria, através de subsídios, juros mais baixos, prestações decrescentes e menos burocracia. O foco desta análise é o centro urbano de Florianópolis. Para contextualizar, apresenta-se um breve histórico do déficit habitacional no país, além de informações sobre Caixa Econômica Federal, a instituição financeira mais procurada para financiamento de imóveis, assim como as linhas de financiamentos existentes. A partir de questionários aplicados elaborou-se um diagnóstico a respeito do conhecimento e dificuldades que a população encontra sobre as linhas de financiamento habitacional. Como referencial teórico, recorreu-se às técnicas de pesquisa de Mattar (2005), pesquisa no site da Caixa Econômica Federal, IBGE, e pesquisa em vários periódicos sobre as notícias atuais sobre a habitação no Brasil. Constatou-se no final que a grande causa da não adesão das famílias ao financiamento habitacional deve-se ao fato da mesma possuir pouco conhecimento sobre as vantagens e facilidades que este apresenta nos dias de hoje. Finalmente propôs-se alguns métodos que as instituições financeiras deveriam adotar para melhor informar a população.

Palavras-chave: habitação. financiamento habitacional. déficit habitacional. aluguel.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
1.1 OBJETIVOS DA PESQUISA.....	12
1.2.1 Objetivo Geral.....	12
1.2.2 Objetivos Específicos.....	12
1.2 JUSTIFICATIVA.....	13
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	15
2.1 A HABITAÇÃO.....	15
2.1.1 O Déficit Habitacional.....	19
2.2 O ALUGUEL.....	21
2.3 POUPANÇA X INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....	25
2.3.1 Comparação entre Poupança e Financiamento Imobiliário.....	25
2.4 BUROCRACIA.....	31
2.5 A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.....	32
2.6 LINHAS DE FINANCIAMENTO.....	35
3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	39
3.1 NATUREZA DA PESQUISA.....	39
3.2 DEFINIÇÃO DO UNIVERSO E PROCESSO DE AMOSTRAGEM.....	40
3.2.1 Cálculo da Amostra.....	41
3.3 TIPO DE COLETA DE DADOS.....	42
3.4 RELATÓRIO DO PRÉ-TESTE.....	42
3.5 ANÁLISE DE DADOS.....	45
3.6 LIMITAÇÕES DA PESQUISA.....	45
4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS PESQUISADOS.....	46
4.1 ANÁLISE DOS DADOS SECUNDÁRIOS.....	46
4.2 ANÁLISE DOS DADOS PRIMÁRIOS.....	49
5 CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	78
5.1 CONCLUSÕES.....	78
5.2 SUGESTÕES PARA AS INSTITUIÇÕES.....	79
5.3 SUGESTÕES PARA PRÓXIMOS TRABALHOS.....	80
REFERÊNCIAS.....	81
Apêndices	

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Déficit habitacional urbano nas mesorregiões do Estado de SC..	20
Figura 02: Taxa de Urbanização no Brasil.....	22
Figura 03: Prioridade para a Família.....	48
Figura 04: Tipo de Moradia.....	49
Figura 05: Percentual do rendimento gasto com aluguel.....	51
Figura 06: Conhecimento sobre linhas de financiamento.....	52
Figura 07: Entrevistados que possuem FGTS.....	53
Figura 08: Conhecimento do uso do FGTS em moradia.....	54
Figura 09: Interesse em financiamento habitacional.....	55
Figura 10: Fator determinante na escolha.....	56
Figura 11: Conhecimento da existência de financiamento da CEF para pessoas com renda a partir de R\$ 380,00	58
Figura 12: Meio pelo qual foi informado sobre financiamento.....	59
Figura 13: Tentativa de conseguir financiamento.....	60
Figura 14: Motivo por não ter conseguido um financiamento.....	62
Figura 15: Nível de satisfação.....	63
Figura 16: Bancos.....	64
Figura 17: Conhecimento sobre prazos de financiamento da CEF.....	65
Figura 18: Sexo dos Entrevistados.....	66
Figura 19: Estado Civil dos Entrevistados.....	67
Figura 20: Faixa Etária dos Entrevistados.....	68
Figura 21: Escolaridade dos Entrevistados.....	70
Figura 22: Atividade Atual dos Entrevistados.....	72
Figura 23: Renda Familiar Mensal.....	74
Figura 24: Número de Dependentes.....	75

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Condição de ocupação no Brasil -ano 2004 e 2005.....	23
Tabela 02: Domicílios particulares permanentes urbanos.....	24
Tabela 03: Cronograma de aplicação dos questionários.....	41
Tabela 04 Evolução de indicadores do setor imobiliário 2001-2006.....	46
Tabela 05: Prioridade para a Família.....	48
Tabela 06: Tipo de Moradia.....	49
Tabela 07: Percentual do rendimento gasto com alugue.....	50
Tabela 08: Conhecimento sobre linhas de financiamento.....	52
Tabela 09: Entrevistados que possuem FGTS.....	53
Tabela 10: Conhecimento do uso do FGTS em moradia.....	54
Tabela 11: Interesse em financiamento habitacional.....	55
Tabela 12: Fator determinante na escolha de um imóvel.....	56
Tabela 13: Conhecimento da existência de financiamento da CEF para pessoas com renda a partir de R\$ 380,00.....	57
Tabela 14: Meio pelo qual foi informado sobre financiamento.....	59
Tabela 15: Tentativa de conseguir financiamento.....	60
Tabela 16: Motivo por não ter conseguido um financiamento.....	61
Tabela 17: Nível de satisfação.....	63
Tabela 18: Bancos.....	64
Tabela 19: Conhecimento sobre prazos de financiamento da CEF.....	65
Tabela 20: Sexo dos Entrevistados.....	66
Tabela 21: Estado Civil dos Entrevistados.....	67
Tabela 22: Faixa etária dos Entrevistados.....	68
Tabela 23: Escolaridade dos Entrevistados.....	69
Tabela 24: Atividade Atual dos Entrevistados.....	72
Tabela 25: Renda Familiar Mensal.....	73
Tabela 26: Número de Dependentes.....	75

LISTA DE SIGLAS

FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
PIS	Programa de integração Social
CEF	Caixa Econômica Federal
ONU	Organização das Nações Unidas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
CPB	Comitê Paraolímpico Brasileiro
DIEESE	Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômico
TR	Taxa Referencial
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
IPI	Imposto sobre Produtos Industrializados
ABECIP	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
ANEFAC	Associação Nacional dos Executivos de Finanças, Administração e Contabilidade
SFH	Sistema Financeiro de Habitação

1 INTRODUÇÃO

A moradia é direito de todo brasileiro, sustentado pelo artigo 6º da Constituição Federal de 1988, o qual o classifica como sendo um Direito Fundamental. Numa posição contrária, Clemente (2007) afirma que o déficit habitacional é um dos graves problemas que assolam o Brasil. Embora as estatísticas sejam divergentes em termos de números, uma parte afirma que mais de 28 milhões de brasileiros não tem acesso a casa própria; sendo que desses uma parte vive de alugueis enquanto a outra, o que é mais preocupante, vive em cortiços, imóveis abandonados e favelas, sem as menores condições de infra-estrutura.

No entanto, o Jornal Primeira Mão (2006), afirma que este é o melhor momento dos últimos anos, favorável, para a aquisição de um imóvel. Este assunto vem recebendo a atenção nas agendas governamentais e várias instituições financeiras melhoraram as condições de financiamento: os limites foram aumentados, os juros dos empréstimos tiveram reduções, as prestações podem ser decrescentes e o governo subsidia dando um valor significativo para o mutuário, proporcionando com isso a possibilidade do mesmo conseguir um imóvel de maior valor.

Segundo a própria instituição financeira, a instituição mais procurada para financiamento habitacional é a Caixa Econômica Federal – CEF, pois é público e brasileiro. Ele foi criado em 12 de janeiro de 1861 por D. Pedro II, com a razão social de Caixa Econômica e Monte de Socorro. O seu objetivo era favorecer as camadas sociais mais populares, incluindo os escravos, que podiam economizar para comprar suas cartas de alforria (Caixa, 2007).

Atualmente a CEF é a maior instituição financeira pública, focado também em grandes operações comerciais, mas ainda assim não perdendo seu lado social, uma vez que é o centralizador das operações com o FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, PIS - Programa de integração Social e Habitação Popular. (Caixa, 2007)

De acordo com os números históricos, levantados pela instituição em questão, esta, bateu novo recorde em contratações habitacionais neste ano de 2007. Até dia 16 de maio, a instituição alcançou R\$5,16 bilhões em financiamentos realizados. O montante é 20% superior ao mesmo período do ano passado, quando a instituição chegou a R\$4,30 bilhões. De 2 a 16 de maio foram emprestados mais de R\$900 milhões, uma média de R\$81,81 milhões por dia útil. (Caixa, 2007).

Segundo a Supervisora de Habitação da Superintendência de Florianópolis da CEF, existem várias vantagens para financiar um imóvel, dentre elas destacam-se as seguintes:

financiamento é liberado a partir de uma renda familiar de R\$380,00 (trezentos e oitenta reais); o financiado terá até 20 anos para pagar o imóvel; na compra de um imóvel em construção o mutuário paga apenas os juros e encargos até a entrega; para estabelecer o limite de crédito exigido, pode-se somar a renda familiar; a taxa de juros é definida de acordo com a renda familiar, ou seja, quanto menor a renda familiar, menor será a taxa de juros do financiamento; o FGTS poderá ser usado na aquisição, na quitação e também para amortizar o saldo devedor nas operações do Sistema Financeiro Habitacional e, além disso, o governo oferece um subsídio para famílias com até cinco salários mínimos.

Apesar de tantas vantagens, a CEF não tem dados exatos do porquê as pessoas com condições de adquirir suas casas próprias através de financiamento imobiliário não o fazem.

Sendo assim esta pesquisa vem suprir esta necessidade investigando: **por que tantas famílias, residentes no centro urbano da ilha de Florianópolis, não optam pela habitação própria, tendo em vista as atuais facilidades das linhas de crédito para aquisição de imóveis através da Caixa Econômica Federal?**

1.1 OBJETIVOS DA PESQUISA

Nenhuma pesquisa deve ser iniciada sem um objetivo claramente definido. Mattar (2005) define o objetivo da pesquisa como algo que deve estar perfeitamente amarrado à solução do problema de pesquisa, e a ele deve estar restrita. Apropriando-se dos argumentos de Gonçalves (2004, p. 18), que esclarece o objetivo de um trabalho “consiste em divulgar ao orientador, banca examinadora e comunidade acadêmica os resultados de uma pesquisa científica [...]”.

1.1.1 Objetivo Geral

Nesta pesquisa o objetivo geral está centrado em verificar por que grande parte das famílias, residentes no centro urbano da ilha de Florianópolis, não opta por habitação própria, tendo em vista as atuais facilidades das linhas de crédito para aquisição de imóveis oferecidos pela Caixa Econômica Federal.

1.1.2 Objetivos Específicos

Para a realização do objetivo geral é necessário um conjunto de ações que irão contribuir para o sucesso da pesquisa, neste caso tratou-se de:

- a) Identificar o perfil sócio-econômico da população pesquisada.
- b) Verificar o grau de importância da casa própria para a população entrevistada;
- c) Identificar o conhecimento sobre as opções de financiamentos existentes;
- d) Classificar os fatores impeditivos na utilização do financiamento;

1.2 JUSTIFICATIVA

Dentro do tema escolhido, alguns critérios devem ser atendidos para que a pesquisa se justifique. Segundo Castro (*apud* MATTAR, 2005), esses critérios são: importância, originalidade e viabilidade do tema escolhido. De acordo com o autor dentre os três critérios, o conceito de viabilidade é seguramente o mais tangível, e por isso a definição de pesquisa viável/inviável é mais fácil de ser obtida com confiança.

Um tema é importante quando está de alguma forma, ligado a uma questão crucial que afeta um segmento representativo da sociedade. Continuar inquilino ou adquirir a casa própria é uma questão que atinge relevante parcela da população. O tema em questão revela sua grande importância por estar relacionado com uma questão social: o direito à moradia.

Conforme Mattar (2005), a pesquisa será viável depois de serem analisados os seguintes dados: os prazos, os recursos financeiros, a disponibilidade potencial de informações e o estado da teorização a esse respeito. Essa pesquisa possui viabilidade por não necessitar de recursos financeiros, por possuir prazo suficiente para sua realização, fácil acesso às informações e orientação adequada.

Um tema é original quando seus resultados têm o potencial de surpreender. Ainda para o mesmo autor, o fato de um tema nunca ter sido pesquisado não lhe confere necessariamente originalidade, bem como o fato do tema já ter sido pesquisado não lhe tira a originalidade. Sendo assim, esta pesquisa visa investigar os motivos pelos quais, grande parte da população paga aluguel, sendo que poderia ser mais vantajoso aplicar os recursos na aquisição da casa própria, através de financiamentos ou consórcios imobiliários.

Apropria-se de Alves (2007) para exemplificar uma situação hipotética, supondo que uma família paga R\$ 1 mil de aluguel, considerando juros de 9% ao ano, em um financiamento bancário pelo SFH, em 10 anos, com esse valor, poderia financiar cerca de R\$ 80 mil, em um imóvel de R\$ 100 mil, por exemplo, dando R\$ 20 mil de entrada, ou recursos no FGTS ou com recursos próprios. Essa prestação será corrigida pela TR, mas ela se situa em 2% ao ano, bem menos do que a grande maioria dos indicadores que reajustam os aluguéis. Se quiser, pode optar por um financiamento menor, se tiver mais recursos disponíveis, ou um imóvel de valor mais baixo.

O autor sugere que se uma pessoa mora de aluguel e possui algum dinheiro em caixa ou recursos no FGTS que poderiam ser usados para dar uma pequena entrada na compra do imóvel, deve pensar seriamente na aquisição da casa própria, porque o momento é favorável e as condições melhoram a cada mês. Os juros estão bem mais baixos, a previsibilidade das

prestações é bem maior e os riscos de ocorrer o que houve no passado com milhares de mutuários - que tiveram problemas em pagar os financiamentos, por conta da inflação desenfreada, são reduzidos diante da estabilidade atual da economia brasileira.

O tema proposto neste trabalho tem potencial de surpreender com seus resultados, visto que segundo a Supervisora de Habitação da Superintendência de Florianópolis da CEF, atualmente não existe pesquisa que entre nesse ambiente específico, algumas abordam questões periféricas. Satisfazendo os três critérios citados, justifica-se a realização da pesquisa.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 A HABITAÇÃO

A habitação, conhecida com uma forma de abrigo, representa uma das mais importantes criações da evolução técnica e intelectual do homem além de ser uma das necessidades básicas do ser humano teorizada por Maslow.

Segundo a Teoria de Maslow, referente à hierarquia das necessidades humanas, tem em sua base, as necessidades fisiológicas, ou básicas, tais como o sono, a sede, a fome, a habitação, a proteção contra a dor, o desejo sexual, ou seja, as necessidades vitais para o organismo. No segundo 2º nível as necessidades de segurança, no 3º nível as necessidades sociais, no 4º nível as necessidades de status e estima. Por fim e, no topo da pirâmide as necessidades de auto-realização. (McGREGOR, 1992)

Ainda de acordo com o autor o indivíduo procura satisfazer primeiramente suas necessidades básicas (alimentação e habitação) antes de voltar o seu interesse no sentido de satisfazer as demais. As necessidades de ordem mais baixa devem ser satisfeitas para o surgimento de outras necessidades, favorecendo o desenvolvimento do indivíduo assim como de sua comunidade.

Na grande maioria das vezes, não é o investimento que motiva alguém a optar pelo financiamento da casa própria através do SFH, mas sim a necessidade humana de encontrar abrigo, associada à incapacidade financeira de assumir outro modelo de financiamento, que o obrigue a um maior desembolso, em menor tempo. Assim, não estamos falando de uma opção, mas de uma necessidade.

A urgente necessidade de se alojar faz com que muitos brasileiros de baixa renda optem por pagar alugueis, pois a curto prazo conseguem manter esta despesa dentro de sua renda mensal.

A título de ampliar conhecimentos busca-se definições para habitação.

Segundo dicionário eletrônico (WIKIPEDIA 2007), a Habitação ou espaço doméstico é o nome dado ao lugar onde o ser humano vive. Ela é uma estrutura artificial (ainda que nos primórdios o ser humano tenha utilizado, para o mesmo efeito, formações naturais, como cavernas), constituída essencialmente por paredes, geralmente com fundações e uma cobertura que pode ser, ou não, um telhado. Uma habitação serve, em termos mais pragmáticos, para providenciar abrigo contra a precipitação, vento, calor e frio, além de servir de refúgio contra ataques de outros animais (ou de outros seres humanos).

No princípio, os abrigos artificiais possuíam uma planta ovalada, com lareira e chão em nível inferior ao solo dos arredores. Esta forma foi encontrada ao sul da Rússia. Em 12.000 a.C. surgiram habitações semi-subterrâneas, com pilares de madeira ao centro sustentando um madeiramento horizontal. A cobertura constituía-se de um composto de paus roliços finos e terra. Este tipo de abrigo pode ser visto na Sibéria e em alguns locais dos Estados Unidos.

A casa construída é mais recente e sua configuração depende de fatores como materiais disponíveis, técnicas de construção, concepções de planejamento e arquitetura, atividades econômicas, gênero de vida e padrões culturais (LIBRELOTO 1999).

De acordo com o autor, no Brasil, África, Ásia, Indonésia, Melanésia e Polinésia encontram-se formas de abrigos elaborados com troncos e ramos de árvores, entrelaçados e usualmente amarrados com cipós, forrados ou não com barro, folhas de palmeiras e palha. A cultura brasileira denominou este tipo de abrigo de pau-a-pique. Com o passar dos anos foram surgindo casas feitas de tábua, pedra e adobe (o antecessor do tijolo). Este último originou-se de regiões desérticas, onde havia escassez de madeira e tomou-se a partir de maior elaboração, o elemento básico na construção de moradias, combinado com o ferro e o cimento. Fica evidenciada a capacidade do homem de interagir com o meio ambiente em que circunda através de sua morada.

Hoje, a habitação é vista não só como o abrigo que protege o homem das ações climáticas, mas como a base para todas as suas atividades assumindo um conceito bem mais amplo.

O autor ainda enfatiza que, em virtude da utilização de certas técnicas, a habitação urbana tornou-se relativamente independente das condições físicas locais, porém, tornou-se também um instrumento que salienta diferenças sociais. Diferentes padrões de vida criam profundos contrastes nas paisagens urbanas, onde habitações luxuosas convivem lado a lado com miseráveis habitações coletivas.

A habitação muda de acordo com o gosto da época e da cultura da região onde está instalada, muitas vezes deixando de lado suas verdadeiras funções. Na Europa, esclarece o autor, entre moradias que respeitaram o estilo tradicional, percebem-se moradias de linhas modernas e estilos indefinidos. Já nas cidades americanas, ora individualismo leva a convivência de vários estilos em um mesmo espaço urbano, ora a produção em série inviabiliza qualquer originalidade.

Considerando-se ainda, a questão da importância do espaço próprio para o homem recorre-se aos conceitos teóricos de Santos com o objetivo de refletir sobre o paralelo existente na condição do cidadão e sua distribuição desigual no espaço.

A habitação, conhecida com uma forma de abrigo, representa uma das mais importantes criações da evolução técnica e intelectual do homem. Definida pela língua portuguesa como o lugar em que se habita, possibilitou a sobrevivência da espécie humana de Norte a Sul do globo terrestre.

Segundo dicionário eletrônico (WIKIPEDIA 2007), a Habitação ou espaço doméstico é o nome dado ao lugar onde o ser humano vive. Ela é uma estrutura artificial (ainda que nos primórdios o ser humano tenha utilizado, para o mesmo efeito, formações naturais, como cavernas), constituída essencialmente por paredes, geralmente com fundações e uma cobertura que pode ser, ou não, um telhado. Uma habitação serve, em termos mais pragmáticos, para providenciar abrigo contra a precipitação, vento, calor e frio, além de servir de refúgio contra ataques de outros animais (ou de outros seres humanos).

O termo lar tem uma conotação mais afetiva e pessoal: é a casa vista como o lugar próprio de um indivíduo, onde este tem a sua privacidade e onde a parte mais significativa da sua vida pessoal se desenrola. Isto, apesar de muitas pessoas passarem grande parte do dia no seu emprego (fora de casa, ainda que meios de comunicação como a Internet tenham aumentado o número de pessoas que trabalham em casa), ou em locais de recreação. Em termos gerais, a casa serve, pelo menos, como local de repouso. Há, efetivamente quem veja a sua casa, acima de tudo, como o local onde dorme.

A habitação é o direito real e individual, conferido a alguém, de morar gratuitamente, com sua família, na casa alheia, durante certo espaço de tempo. Também definem como “casa que a pessoa ocupa e onde vive, no momento. Morada, domicílio, residência, prédio, imóvel, alojamento, parte ou o todo de uma edificação que se destina à residência”. (BOLAFI, 1977),

Considerando-se ainda, a questão da importância do espaço próprio para o homem recorre-se aos conceitos teóricos de Santos com o objetivo de refletir sobre o paralelo existente na condição do cidadão e sua distribuição desigual no espaço.

Cada homem vale pelo lugar onde está o seu valor como produtor, consumidor, cidadão, depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando, incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade (tempo, frequência, preço), independentes de sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação, até mesmo o mesmo salário têm valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está. Enquanto um lugar vem a ser

condição de sua pobreza, outro lugar poderia, no mesmo momento histórico, facilitar o acesso àqueles bens e serviços que lhes são teoricamente devidos, mas que, de fato, lhe faltam (SANTOS, 2000 p. 81).

Essa reflexão encontra-se intimamente relacionada com o valor que se dá ao indivíduo e sua ocupação no espaço trazendo à tona o papel do Estado na reconstituição da cidadania, visto que além de prover moradia deva considerar a condição do habitat alocando o indivíduo num espaço superior qualitativamente ou transformando o próprio espaço em que vive. O indivíduo por falta de recursos e, portanto, sem acesso a crédito formal que possibilite a modificação de seu espaço, está condicionado a permanecer num bairro pobre desprovido de serviços sendo que tal situação contribui para que sua pobreza seja ainda maior reduzindo na mesma proporção a possibilidade de mobilidade, argumenta o autor.

2.1.1 O Déficit Habitacional

O Estado de Santa Catarina, por situar-se na região sul do país, região com menor incidência de pobreza, é considerado uma unidade da federação com menos problemas sociais do que outros, por exemplo, o Nordeste. Tal afirmativa se traduz num equívoco. Embora o Estado não tenha os graves problemas do Norte, Nordeste e do eixo Rio-São Paulo, são expressivos os problemas sociais vividos, principalmente pelas famílias que habitam as periferias urbanas, com destaque para a necessidade habitacional e assentamentos humanos dignos e com uma infra-estrutura adequada. Situada no sul do país, Santa Catarina ocupa um território de 95.442,9km², correspondente a 1,12% do território nacional, estando dividida politicamente em 293 municípios. (COHAB, 2007).

De acordo com IBGE (2000) a partir do Censo Demográfico realizado em 2000, as informações relativas à população foram atualizadas, chegando a um total de 5.333.284 habitantes para o Estado, sendo 4.197.287 residentes na área urbana e 1.135.997 na área rural. Com a pesquisa o IBGE uma taxa média de 2,27% de crescimento anual da população.

De acordo com o censo (IBGE, 2000) o número total de domicílios particulares permanentes foi de 1.498.742, sendo 1.203.221 na área urbana e 195.521, na área rural. Do total de domicílios particulares permanentes levantados, 1.190.558 foram indicados como próprios, 187.957 alugados e 113.522 como cedidos, no entanto entre esses indicados como próprios estão as favelas, cortiços e imóveis de posse.

As informações citadas servem de base a uma estimativa do déficit habitacional real de Santa Catarina, uma vez que para o país já se identificou uma definição acerca desta deficiência de moradia através de estudos realizados. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO,

2000). Com os resultados os pesquisadores concluíram um déficit habitacional para o Brasil, no ano 2000, de 6.656.526 moradias, estando evidenciado preponderantemente nas áreas urbanas 81,35%, principalmente entre as famílias mais pobres. A pesquisa ainda apontou a região Nordeste como a mais expressiva com 2.631.790 moradias, seguido pela região Sudeste com 2.412.460 moradias, região Sul, 690.312 moradias, região Centro-Oeste com 488.482 moradias e região Norte 411.625 moradias. Pode-se considerar então que nosso estado faz parte da terceira região com sérios problemas habitacionais.

Ainda de acordo com o estudo da Fundação João Pinheiro cerca de 83,2% do déficit habitacional do país, é registrado junto às famílias que ganham até três salários mínimos mensais. Na região Sul, o percentual do déficit das famílias com a mesma renda mensal é de 80,9%. Para Santa Catarina, especificamente, o estudo levantou um déficit habitacional urbano, em 2000, de 120.400 unidades habitacionais.

Segundo a pesquisa realizada pela empresa Perfil (COHAB, 2007) em 1994, o Estado possuía um déficit habitacional urbano de 126.410 moradias. Para esta pesquisa o Estado de Santa Catarina foi dividido em Mesorregiões, sendo que o déficit habitacional urbano do Estado ficou distribuído da seguinte maneira, apresentado pela figura 01

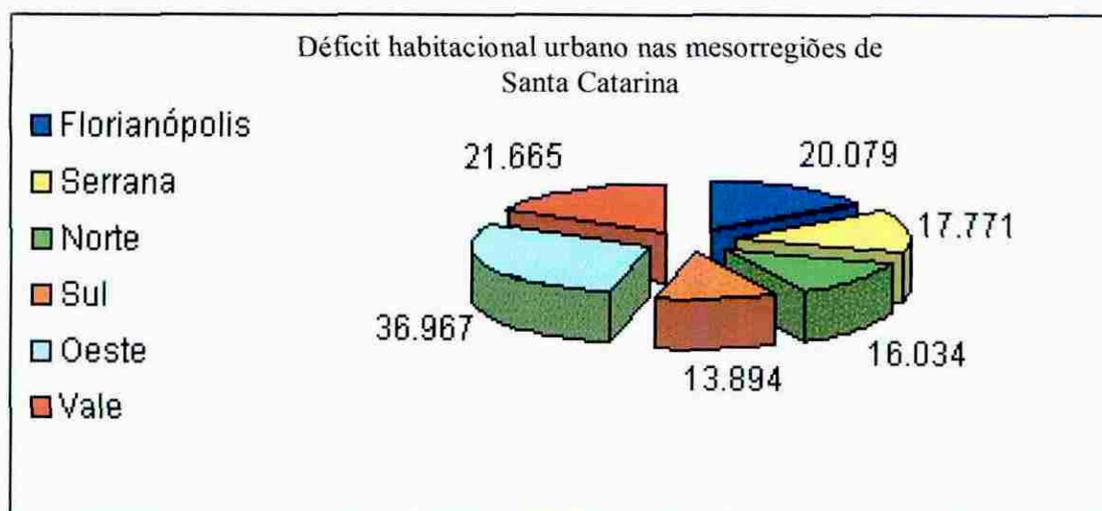


Figura 01: Déficit habitacional em Santa Catarina.
Fonte: COHAB (2007)

Para a população de baixa renda, até cinco salários mínimos, o déficit urbano apontado àquela ocasião foi de 91.087 residências. Seguindo o quadro de evolução populacional do Estado e o número de domicílios existentes, no ano de 2000 houve um déficit habitacional total de 148.532 moradias. Para o ano de 2003, houve uma necessidade habitacional da ordem

de 158.878 moradias. Finalmente para os dias atuais o déficit habitacional é em torno de 160.000 moradias (COHAB,2007).

2.2 O ALUGUEL

A produção têxtil entre os anos 1840 a 1880, de acordo com Blay (1981) principalmente o cultivo do algodão, enfrentou sérios empecilhos como, por exemplo, a insuficiência de mão de obra especializada. A dificuldade maior era obter e manter a força de trabalho, assim várias empresas na segunda metade do século XIX propõe enfrentar o problema da moradia usando-a como um vínculo na relação operário - empresa e principalmente como forma de atuar no padrão de comportamento da classe operária. O autor ressalta:

Os padrões de honra exaltados, as regras da moral burguesa e as normas de vida transmitidas pela burguesia ao operariado constituíam parcela da ideologia a ser difundida aos subordinados, não a ser vivida pelos patrões... Na elaboração de uma ideologia de valorização do trabalho urbano livre e industrial, o processo de habitar é utilizado pela burguesia como veículo de transmissão dos novos valores. (BLAY, 1981, p. 148).

As indústrias de grande porte construía suas fábricas e, na medida em que iam se expandindo, construía as vilas de casas destinadas ao uso de seus empregados mediante pagamento de certo aluguel. As casas construídas pela fábrica eram alugadas aos seus operários se constituindo num abrigo para o trabalhador. Por parte da empresa, tratava-se mais de um fator de pressão sobre os operários do que propriamente uma preocupação humanitária, além de ser um fator de atração e retenção da mão de obra, pois o trabalhador ao aceitar esta situação tornava-se quase que propriedade de seu empregador. Sobre o assunto Blay (1979, p. 79) enfatiza: “A moradia enraizava o trabalhador em dada empresa e reduzia suas possibilidades de lutar por seus próprios interesses”.

As vilas operárias, para diversos autores Bolaffi (1981); Blay (1979); Valladares (1981) constituíram-se em um mecanismo de imobilização da força de trabalho através da habitação, uma vez que influenciou a vida cotidiana dos trabalhadores e dominou a vida doméstica.

Percebe-se que a tentativa de provisão da habitação pelo empresariado substituiu o papel do próprio Estado, que naquela época encontrava-se voltado à produção agrária para fins de exportação, não prestando a atenção devida àquele problema social.

Esse processo vai se tornando mais complexo à medida que a industrialização se expande na última década do século passado requisitando um maior contingente de trabalhadores (VALLADARES, 1983). Tal expansão impacta profundamente no crescimento das periferias urbanas na década de 1930, se acentuando mais especificamente a partir de 1950.

As décadas de 30 e 40 são marcadas pela ininterrupta corrente migratória, movimento que persistiu ainda por vários anos, conforme demonstrado na figura 2.

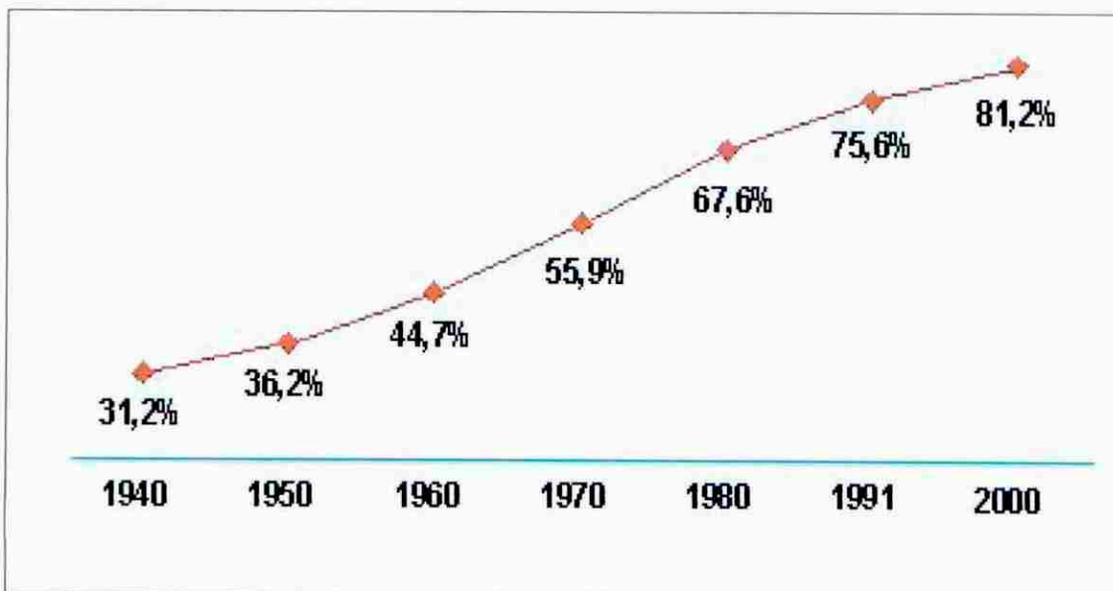


Figura 2 Taxa de Urbanização no Brasil

Fontes: IBGE (2007)

Lima (2004) diz ser um período de consolidação do capitalismo industrial, quando o centro da economia se desloca para a área urbana. A ampliação do mercado de trabalho atrai fluxos migratórios rurais e a fixação na cidade exige dentre outras necessidades, um local para habitar.

O crescimento populacional urbano persiste ainda quando as fábricas deixam de construir suas vilas operárias e, a classe trabalhadora não encontrando uma solução para seu problema de moradia no mercado comercial busca solucionar esse problema por conta própria, o autor ainda sugere que a autoconstrução é a resposta.

Raimundo e Almeida (2002) definem aluguel como sendo a cessão do direito de uso e gozo de prédio urbano ou rústico, ou de coisa móvel, por preço convencionado e tempo determinado, ou não.

Diz-se principalmente da locação de prédios urbanos ou de certas coisas móveis: um automóvel, um barco, um cavalo, etc. o mesmo que renda por locação. O preço da locação de

coisas. A remuneração relativa à locação de serviços denomina-se salário, honorários, etc. A contraprestação pode ser realizada em frutos ou dinheiro, conforme o acordo dos estipulantes, sendo esta última forma de pagamento a mais comum nas locações de prédios urbanos.(Lei 8245/91)

Para melhor entendimento apresentam-se os dados mais atuais sobre a condição das moradias no Brasil.

HABITAÇÃO - BRASIL		
	2004	2005
	51 752 528	53 052 621
Condição de ocupação (%)		
Próprio	73,7	73,7
Alugado	15,4	16,0
Cedido	10,4	10,0
Outra	0,5	0,5

Tabela 1: Condição de ocupação no Brasil (ano 2004 e 2005)

FONTE: IBGE (2007)

Constatou-se um pequeno aumento de números de moradias alugadas em relação a 2004, sendo que em 2005 16% da população têm moradia alugada e 10% vivem em moradias cedidas. Verifica-se então, que 26% da população não possui casa própria. E deve-se considerar que 73,5% de moradia própria incluem as favelas e os imóveis ilegais. Sendo que seus moradores também podem recorrer ao financiamento, independente de serem trabalhadores formais ou informais.

Para Santa Catarina os dados mais atuais de podem ser visualizados com o auxílio da tabela 2, que trás a distribuição percentual por condição de ocupação de todo o Brasil detalhadamente.

Domicílios particulares permanentes urbanos, total e respectiva distribuição percentual, por condição de ocupação, segundo as Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas - 2005

Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas	Domicílios particulares permanentes urbanos				
	Total (1)	Distribuição percentual, por condição de ocupação (%)			
		Próprio	Alugado	Cedido	Outra
Brasil	44 860 739	73,2	18,5	7,8	0,5
Norte	2 798 223	78,0	13,9	7,0	1,1
Rondônia	297 244	75,3	15,1	9,4	0,2
Acre	117 257	82,1	13,3	4,5	0,1
Amazonas	637 608	77,7	13,8	5,0	3,4
Roraima	79 705	76,2	14,2	9,7	0,0
Pará	1 282 189	80,0	12,4	7,0	0,5
Região Metropolitana de Belém	507 500	80,8	12,2	6,2	0,8
Amapá	126 103	80,4	12,3	6,7	0,7
Tocantins	258 117	69,7	20,8	9,4	0,1
Nordeste	9 762 476	74,4	17,5	7,6	0,5
Maranhão	983 080	79,2	13,0	6,7	1,1
Piauí	495 511	76,1	12,9	10,5	0,4
Ceará	1 651 678	72,2	18,4	8,9	0,5
Região Metropolitana de Fortaleza	876 322	74,7	18,7	5,8	0,8
Rio Grande do Norte	592 424	69,1	22,1	8,5	0,3
Paraíba	747 609	71,7	18,3	9,1	0,9
Pernambuco	1 768 976	74,2	19,2	6,0	0,7
Região Metropolitana de Recife	992 450	75,8	18,5	5,3	0,4
Alagoas	521 548	73,0	19,2	7,6	0,2
Sergipe	455 172	71,0	21,1	7,8	0,1
Bahia	2 546 478	76,6	15,9	7,1	0,4
Região Metropolitana de Salvador	936 733	77,8	16,3	4,9	1,0
Sudeste	21 999 875	72,1	19,3	8,1	0,5
Minas Gerais	4 803 908	71,2	20,0	8,6	0,2
Região Metropolitana de Belo Horizonte	1 428 810	73,5	18,0	8,2	0,4
Espírito Santo	850 260	70,0	20,4	9,5	0,2
Rio de Janeiro	4 787 889	76,1	16,2	6,8	0,9
Região Metropolitana do Rio de Janeiro	3 735 230	76,2	16,3	6,4	1,1
São Paulo	11 557 818	71,0	20,3	8,3	0,4
Região Metropolitana de São Paulo	5 599 624	70,8	20,0	8,6	0,6
Sul	6 993 357	75,8	17,1	6,8	0,3
Paraná	2 635 334	72,5	18,7	8,5	0,3
Região Metropolitana de Curitiba	870 504	76,1	18,0	5,7	0,2
Santa Catarina	1 510 884	76,9	18,5	4,5	0,1
Rio Grande do Sul	2 847 139	78,2	14,8	6,5	0,5
Região Metropolitana de Porto Alegre	1 251 150	79,1	14,7	5,7	0,5
Centro-Oeste	3 306 808	68,0	22,3	9,4	0,3
Mato Grosso do Sul	581 594	68,6	20,5	10,5	0,4
Mato Grosso	604 274	75,2	18,2	6,4	0,3
Goiás	1 480 587	68,5	21,8	9,5	0,2
Distrito Federal	640 353	59,7	29,1	10,9	0,3

1) Inclusive os domicílios sem declaração da condição de ocupação.

Tabela 2: Domicílios particulares permanentes urbanos

Fonte: IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2005

Percebe-se Estado de Santa Catarina está acima da média nacional, 18,5% de domicílios alugados. Considerando que os aluguéis são mais comuns nas áreas urbanas e que no centro urbano de Florianópolis há o segundo maior déficit habitacional do estado, este número aumenta significativamente para esta região.

2.3 POUPANÇA X INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Como planejar a compra da casa própria e fugir do aluguel):

Quando a questão é comprar qualquer tipo de produto evidente a opção mais econômica é o pagamento a vista. Porém esta realidade está muito distante do trabalhador brasileiro assalariado segundo a Associação Brasileira dos Mutuários de Habitação (ABNH, 2007).

Poupar durante um tempo, juntar o dinheiro e pagar a vista, também é um excelente negócio, no entanto se fosse simples não existiria déficit habitacional. Ter uma poupança é fundamental para quem sonha com a casa própria, inclusive quem pensa em conseguir através de financiamento bancário. Para dar entrada, pagar as despesas do negócio, fazer a mudança ou uma pequena reforma, ou para enfrentar qualquer surpresa desagradável, o primeiro passo é ter uma reserva.

Porém, nesta pesquisa se trata da investigação para saber do porque continuar pagando aluguel ao invés de pagar prestações de um casa própria considerando que o interessado esteja ainda no primeiro nível de necessidade teorizado por Maslow. Por este prisma, entende-se que a opção mais coerente seria a do financiamento desde que tomados todos os cuidados necessários.

2.3.1 Comparação entre Poupança e Financiamento Imobiliário

Aqui apresenta-se uma situação hipotética de um interessado na compra da casa própria para verificar qual melhor maneira para a compra, se continuando a pagar aluguel ou realizando um financiamento. Considerando que o interessado, paga aluguel e pretende usar este dinheiro para abater as prestações de um financiamento de casa pronta para morar. (Consultoria Financeira, 2004)

Descreve-se as condições a seguir:

Valor do aluguel atual:	R\$ 600,00
Economia mensal:	R\$ 800,00
Poupança atual:	R\$15.0000
Valor do imóvel:	R\$ 60.000,00
Valor da entrada:	R\$ 10.000,00
Taxa de juros do financiamento:	12,00% ao ano
Taxa de juros do investimento:	6,00% ao ano
Imposto de renda do investimento:	20%
Período de incidência do IR:	mensal

Informações Necessárias:

Somando o valor do aluguel pago com o quanto o interessado consegue economizar todo mês, calcula-se qual seria o valor máximo da parcela do financiamento.

Gasto mensal com aluguel:	R\$ 600,00
Economia mensal:	R\$ 800,00 (+)
Valor máximo da parcela:	R\$ 1.400,00 (=)

Supondo um imóvel pronto para morar e usando o dinheiro do aluguel para pagar o financiamento.

Outras informações:

Poupança atual:	R\$ 15.000,00
Valor do imóvel pretendido:	R\$ 60.000,00

Opção a) pagamento à vista:

Opção de continuar pagando aluguel e ir economizando mensalmente, até obter todo o dinheiro necessário para comprar a casa própria pagando à vista. Essa é uma boa escolha se o valor do aluguel for baixo e a taxa real de juros da sua aplicação financeira alta.

Hipoteticamente têm-se as seguintes informações:

Poupança inicial:	R\$ 15.000,00
Aplicação mensal:	R\$ 800,00
Taxa de juros anual:	6,0000 %
Imposto de Renda:	20,00 %
Período de incidência do IR:	mensal

Usa-se como poupança inicial da aplicação financeira, o valor total da poupança atual, informada nos dados básicos. A aplicação mensal vai corresponder ao valor da economia mensal, também informado anteriormente.

É fundamental informar o valor real da taxa de juros, isto é, descontando-se a correção monetária (inflação). Assume-se que o valor do imóvel também vai ser reajustado de acordo com as taxas de inflação, de modo que a taxa de juros real é que realmente importa.

Importante lembrar do pagamento do Imposto de Renda sobre os ganhos auferidos em aplicações financeiras, isto é, sobre os juros que a aplicação render. A alíquota do Imposto de Renda que vai incidir sobre os ganhos, vai depender do tipo da aplicação financeira. A caderneta de poupança pode ser uma boa opção, pois é isenta desse imposto. Em caso de dúvidas sobre o valor da alíquota, aconselha-se consultar um analista financeiro.

Outro fator importante é o período de incidência do Imposto de Renda, também conhecido como "come-cotas". No caso do imposto mensal, ganha-se juros e desconta-se o valor correspondente ao imposto imediatamente. Se a incidência for trimestral, o pagamento do imposto é adiado até o terceiro mês. Enquanto o imposto não é pago, o valor correspondente continua aplicado e rendendo juros. Assim sendo, quanto maior o período, melhor.

Valores calculados :

Imposto total pago:	R\$ 1.702,40
Tempo necessário (meses):	48
Total poupado (saldo final):	R\$ 60.209,60

Esta situação leva em conta que ao mesmo tempo em que se economiza para a casa própria, continua-se a pagar aluguel. Diante da informação calcula-se os gastos com o em aluguel:

Gasto mensal com aluguel	R\$	600,00	
Tempo necessário (meses):		48	(x)
Total gasto em aluguel:	R\$	28.800,00	(=)

Desta forma, o valor total gasto para adquirir a casa própria foi:

Total gasto em aluguel:	R\$	28.800,00	
Valor do imóvel pretendido:	R\$	60.000,00	(+)
Total poupado:	R\$	60.209,60	(-)
Valor líquido:	R\$	28.590,40	(=)

Opção b) Financiamento de Imóvel Pronto para Morar

Financiar um imóvel pronto para morar utilizando o dinheiro do aluguel para compor o valor das prestações do financiamento.

Informações referentes sobre o suposto financiamento:

Valor da entrada:	R\$	10.000,00	
Taxa de juros anual:		12,0000	%

A partir destas informações e levando-se em conta o pagamento de uma parcela máxima de R\$ 1.400,00 (calculado anteriormente), encontrou-se os seguintes valores para um financiamento (o mais comum no mercado):

Pagamento mensal:	R\$ 1.395,35	
Número de parcelas:	44	(x)
	61.395,32	(=)
Valor da entrada:	R\$ 10.000,00	(+)
Total pago no financiamento:	R\$ 71.395,32	(=)

Nesta opção, o valor gasto para adquirir o imóvel corresponde à parte dos juros:

Total pago no financiamento:	R\$ 71.395,32	
Valor do Imóvel:	R\$ 60.000,00	(-)
Total gasto em juros:	R\$ 11.395,32	(=)

Análise Final:

Optando-se por aluguel e investimento, após 48 meses têm-se um acumulado R\$ 60.209,60, valor suficiente para comprar à vista um imóvel de R\$ 60.000,00, sobrando ainda R\$ 209,60. Durante este período gastar-se-á R\$ 28.800,00 com aluguel, de maneira que após os 48 meses comprar-se-á um imóvel, com despesas líquidas de R\$ 28.590,40. Este valor R\$ 28.590,40 corresponde ao custo desta opção.

Optando por um financiamento de 44 meses, ao final deste período tem-se o imóvel quitado. O custo desta opção corresponde ao total gasto com juros, isto é, R\$ 11.395,32. Sendo assim, conclui-se que a melhor opção é, portanto, financiamento, por apresentar o menor custo, economizando um total de R\$ 17.195,07, que corresponde à diferença de custos entre as duas opções.

A escolha pela segunda opção, neste caso é a forma mais econômica. No entanto, além de simular a melhor opção, o interessado deverá obter o maior número de informações e se

precaver de eventuais surpresas. Dessa forma, apresentam-se algumas recomendações encontradas no manual da casa própria para quem está pensando em fugir do aluguel adquirindo um financiamento imobiliário (ABNH,2007).

- “Procure um imóvel que atenda suas necessidades atuais. Por exemplo, se você é casado e tem um filho, então não compre um imóvel de três quartos. Lembre-se que o dinheiro do financiamento conta juros e por isto não tome um empréstimo para comprar uma coisa além de suas necessidades e possibilidades. Compre e pague um imóvel primeiro e depois parta para um maior;
- Use todo o saldo que você tiver no FGTS como entrada, diminuindo o valor financiado;
- Se possível, poupe por um ano o valor equivalente ao que pagaria no financiamento. Usando este valor poupado como entrada, você reduz dois anos de financiamento ou diminui em muito o valor das prestações mensais;
- Opte por um plano de correção com índices que acompanhem a evolução de seu salário, normalmente com reajuste anual. O IPC é o índice oficial utilizado na correção da data-base dos empregados da iniciativa privada. Buscar financiamentos atrelados ao IPC ou INPC é a melhor alternativa existente hoje;
- Não comprometa mais do 15% de sua renda com a primeira prestação. Isto lhe dá uma folga para que, durante o financiamento, ele venha a comprometer até 30% sem lhe tornar um inadimplente;
- A cada dois anos saque seu FGTS e amortize parte do saldo devedor para se livrar mais rápido da dívida. Este prazo é o mínimo permitido por lei;
- Sempre que tiver dinheiro sobrando, decorrente de férias vencidas, 13º salário ou outros, use-os para amortizar o saldo devedor do financiamento. Não compensa você manter uma poupança, por exemplo, se você receberá TR + 6% ao ano de correção e juros, enquanto estará pagando TR + 8 a 12% ao ano no seu contrato de financiamento;
- Use o 13º Salário para amortizar o saldo devedor. Lembre-se sempre que um financiamento é empréstimo de dinheiro a juros e quanto mais rápido você devolver o dinheiro emprestado, menos juros irá pagar;”

Pelo exemplo exposto e tendo a opção do financiamento como a mais econômica e ainda, de acordo com a tabela 2 observa-se que 18% da população de Santa Catarina opta por pagar aluguel, qual seria o impedimento para enfrentar um financiamento?

A seguir enumera-se alguns dos problemas que tornam-se impeditivos para obtenção do financiamento da casa própria.

- a) Taxa de juros elevada;
- b) Burocracia;
- c) Renda insuficiente;
- d) Imóvel irregular

No que tange ao assunto burocracia elaborou-se um tópico para melhor esclarecer o assunto.

2.4 BUROCRACIA

É um termo administrativo usado para caracterizar principalmente um sistema hierárquico, com alta divisão de responsabilidade, onde seus membros executam invariavelmente regras e procedimentos padrões, como engrenagens de uma máquina. É também usado com sentido pejorativo, significando uma administração com muitas divisões, regras e procedimentos redundantes, desnecessárias ao funcionamento do sistema (MERTON, 1978).

Para Maehle (2005) o problema não é a burocracia em si, mas suas disfunções. Popularmente este conceito é associado ao acúmulo e volume de documentos “papelada” ou pela fila que se forma em frente a alguma instituição, impedindo soluções rápidas e eficientes ou no sentido da dedicação dos funcionários às normas e às rotinas da empresa, causando ineficiência à organização. Para os menos instruídos, a burocracia são os defeitos do sistema e não o sistema em si mesmo.

Visto sobre o prisma pejorativo a burocracia pode ser considerada como um dos impeditivos para a concretização de um financiamento na aquisição da casa própria, pois nem sempre as pessoas que pensam em realizar fazê-lo têm a paciência necessária nem o entendimento de todos os trâmites para tal conquista, dessa forma acabam desistindo sem nem obter todas as informações pertinentes. Associam o ato do financiamento com filas, certidões, impostos, cláusulas contratuais. a burocracia do financiamento bancário, acreditam ser mais complicado do que verdadeiramente o é (MAEHLE, 2005).

2.5 A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Instituição financeira de caráter público criada em 12 de janeiro de 1861 por D. Pedro II, com a razão social de Caixa Econômica e Monte de Socorro e com o objetivo de favorecer as camadas sociais mais populares, incluindo os escravos, que podiam economizar para comprar suas cartas de alforria. Atualmente é a maior instituição financeira de caráter público focada também em grandes operações comerciais, porém, ainda com intuito social, uma vez que é o centralizador das operações com o FGTS, PIS e Habitação Popular.

A Caixa é o principal agente das políticas públicas do governo federal e, de uma forma ou de outra, está presente na vida de milhões de brasileiros, isto porque, é uma empresa 100% pública – atende não só os seus clientes bancários, mas todos os trabalhadores formais do Brasil; estes por meio do pagamento de FGTS, PIS e seguro-desemprego, beneficiários de programas sociais e apostadores das Loterias (Caixa, 2007).

Além disso, ao priorizar setores como habitação, saneamento básico, infra-estrutura e prestação de serviços, exerce um papel fundamental na promoção do desenvolvimento urbano e da justiça social no país, contribuindo para melhorar a qualidade de vida da população, especialmente a de baixa renda.

Sua atuação estende-se aos palcos, salas de aula e pistas de corrida, com o apoio a iniciativas artístico-culturais, educacionais e desportivas.

Sendo a maior instituição financeira pública da América Latina, seus números impressionam: a base de clientes foi expandida em 42% nos últimos dois anos e meio, subindo de 23,1 milhões para 33,6 milhões de pessoas e mais de três milhões de pessoas ingressaram no sistema bancário brasileiro por meio do programa de conta simplificada, a maior ação de inclusão bancária do país.

O volume de depósitos à vista nesta instituição financeira cresceu 16% no período e o de depósitos de poupança 18%, atingindo um saldo de R\$ 50,2 bilhões, consolidando a sua posição de instituição líder neste segmento. Entre 2002 e a metade de 2005, o ativo bancário da empresa aumentou 30% – segundo maior ativo entre as instituições financeiras atuantes no Brasil de acordo com informações disponibilizadas na home page da instituição.

Na primeira metade de 2005, obteve o maior lucro semestral de sua história. Uma das principais razões para esse resultado foi a forte expansão das receitas com operações de crédito, que desde 2003 tiveram incremento de 101%. Nesse mesmo ano, a instituição foi premiada em quatro categorias pelo Guia Exame, que avalia os melhores fundos de investimento do mercado.

A Caixa Econômica Federal também apresenta destaque no que tange ao atendimento. Sua rede, a maior do país, abrange todos os 5.561 municípios brasileiros, com mais de 17 mil pontos de atendimento entre agências, lotéricas e correspondentes bancários.

Em 2003, iniciou-se o projeto de instalação de 500 novas agências, das quais mais de 150 já estão funcionando. Quase 3,5 mil novos correspondentes bancários e lotéricas foram instalados nos últimos 30 meses. Oferece ainda terminais eletrônicos, Banco 24h, débito automático e atendimento telefônico e via internet. Desde 2004, os brasileiros emigrados podem fazer transações bancárias como remessas de recursos ao país através de convênios com bancos internacionais.

Para a instituição colaborar com o crescimento do país é prioridade, neste sentido, desenvolve parcerias com o poder público, especialmente o municipal, proporcionando soluções mais eficientes para a gestão financeira dos municípios e para a implantação de projetos de infra-estrutura, entre outros projetos.

Além de disponibilizar recursos, a Caixa auxilia prefeituras e governos estaduais a projetarem e acompanharem com eficiência obras promotoras de desenvolvimento urbano. Da mesma forma, estimula o contínuo aperfeiçoamento da administração pública, conferindo às ações mais bem-sucedidas o Prêmio Melhores Práticas de Gestão.

É responsável pela coleta e gestão de dados contábeis e gerenciais de todos os entes da Federação, auxiliando a aplicação da Lei de Responsabilidade Fiscal no país.

Promove a inclusão social tendo como principais objetivos dar o apoio a iniciativas artístico-culturais, educacionais e desportivas. O atletismo nacional é um exemplo, a Caixa é sua patrocinadora oficial. Por intermédio da Confederação Brasileira de Atletismo, atletas de todo o Brasil podem preparar-se para competições nacionais e internacionais. Em 2005, R\$ 7 milhões foram destinados à modalidade.

Por meio das Loterias, a Caixa também patrocina o Comitê Paralímpico Brasileiro (CPB) e os atletas do paradesporto – atletismo, natação e judô – que mais se destacaram segundo critérios técnicos definidos pelo CPB. Somente entre 2003 e o primeiro semestre de 2005, cerca de R\$ 30 milhões foram investidos.

Ao patrocinar eventos e projetos artísticos em todo o país, a Caixa ajuda a preservar e difundir a cultura nacional. A instituição possui espaços culturais próprios em Brasília, São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba, Recife e Salvador. Os centros mantêm programação contínua nos espaços de galeria, teatro e museu, além de projetos de inserção social voltados para escolas públicas, contribuindo assim para facilitar o acesso de todos os segmentos sociais à arte e à cultura. Além dos benefícios assegurados aos trabalhadores.

Opera e paga os benefícios provenientes do Bolsa Família, programa de transferência de renda do governo federal. Em 2004, foram efetuados 47 milhões de pagamentos da bolsa, totalizando R\$ 3,3 bilhões. Até o final de 2007, espera-se que mais de 11 milhões de famílias carentes sejam atendidas pelo programa.

A fim de assegurar uma execução mais eficiente das políticas sociais, a instituição em foco, desenvolveu o Cadastro Único, ferramenta capaz de apresentar informações sobre o perfil socioeconômico de aproximadamente 53,5 milhões de pessoas situadas abaixo da linha de pobreza. Através das Loterias Federais a Caixa teve uma arrecadação superior a R\$ 4,3 bilhões, recorde em 2005, desse total, quase R\$ 2 bilhões foram repassados ao governo federal, constituindo uma importante fonte de recursos para a área social.

2.6 LINHAS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Segundo DIEESE (2007), o atual Governo Federal tem dado uma grande ênfase tanto na busca de projetos que minimizem o déficit habitacional como na regularização e urbanização de áreas de interesse social. O Ministério das Cidades, através da Secretaria Nacional de Habitação, possui dentro de sua Política Nacional de Habitação, diferentes linhas de financiamento, gerenciadas pela Caixa Econômica Federal, em programas habitacionais para atingir principalmente a demanda por moradia de famílias com renda até cinco salários mínimos, faixa de renda que concentra 91,6% do déficit habitacional urbano do país (5,3 milhões de unidades).

Na disputa pelos clientes, as instituições financeiras estão facilitando cada vez mais o acesso às linhas de financiamento imobiliário, permitindo que mais consumidores possam comprar a casa própria. Hoje, por exemplo, já é possível financiar até 100% do valor do imóvel, enquanto, há algum tempo, havia um limite máximo de 70%. Além disso, a expectativa é de que os juros caiam até dois pontos percentuais neste ano. (ZAP, 2007)

O Governo anunciou este ano, um conjunto de medidas destinadas, de um lado, a incentivar a construção civil e, de outro, buscar a redução dos custos de financiamento imobiliário com vistas a facilitar a aquisição da casa própria. É importante destacar que tais incentivos vêm desvinculados de contrapartidas sociais. O setor da construção civil é, sabidamente, marcado pela informalidade que, segundo estimativas, chega a ultrapassar 70% da mão-de-obra empregada, além de registrar precárias condições de trabalho. Assim, seria oportuno o condicionamento de benefícios a metas de formalização de empregos e melhoria de condições de trabalho no setor. (DIEESE, 2007).

As medidas anunciadas pelo Governo são: a) Crédito habitacional consignado; b) TR - uso opcional; c) Financiamento para o construtor; d) BNDES também vai financiar; e) Benefícios às Empresas da Construção Civil; f) Redução do IPI Para Insumos da Construção Civil; g) Portal Imobiliário; h) Pagamento Apenas dos Juros e Encargos Durante a Construção; i) Consórcio Imobiliário;

a) Crédito habitacional consignado - O mutuário poderá ter desconto em folha de pagamento, desde que a prestação não passe de 30% de sua renda mensal.

b) TR - uso opcional - Os bancos podem eliminar o uso da TR (Taxa Referencial) no financiamento habitacional. De acordo com o Ministério da Fazenda, essas linhas de crédito

poderão ser totalmente prefixadas. Ou seja, o banco poderá fixar uma taxa de juro anual sem a necessidade de acréscimo da TR. Sem a taxa, o comprador pode ter juros prefixados e saber qual o valor da prestação que vai pagar do começo ao fim do financiamento.

c) Financiamento para o construtor - Volta a haver financiamento direto às empresas construtoras pela Caixa Econômica Federal. A linha de crédito atingiu R\$ 1 bilhão, no ano 2006, e deve atingir R\$ 3,5 bilhões, em 2007, com possibilidade de suplementação. Essa modalidade estava fechada desde o governo anterior. O limite de financiamento sobe de 50% para até 85% do custo da obra, com encargos que variam de Taxa Referencial (TR) mais 9,56% ao ano para unidades com valor até R\$ 130 mil, e de TR mais 11,38% ao ano. O valor máximo do imóvel a financiar é de R\$ 350 mil

d) BNDES também vai financiar - O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) terá uma nova modalidade de financiamento: a construção de novas moradias para empregados das empresas que tomarem recursos da instituição de fomento. O BNDES também vai liberar R\$ 100 milhões para a construção civil para apoiar a inovação, ou seja, para idéias que criem produtos, melhorem e barateiem a construção.

e) Benefícios às empresas da Construção Civil - As empresas de construção civil podem ser incluídas na Lei Geral das Micro e Pequenas Empresas, em tramitação no Congresso. O objetivo é diminuir os impostos e reduzir os custos de construção, o que, em tese, diminuiria o valor para o consumidor final. Ainda não foram detalhados os pontos dessa medida. Isso deve provocar mudanças nos preços aumentando o acesso e, por conseguinte a demanda por imóveis e financiamentos.

f) Redução do IPI para insumos da Construção Civil - O Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) de alguns itens usados na construção foi reduzido pela metade, com a alíquota passando de 10% para 5%. Entre os produtos, estão chuveiros elétricos, revestimentos de piso e sanitários. Aponta importância que representa o setor para o Governo Federal.

g) Portal Imobiliário - Será criado o portal do crédito imobiliário na Internet, com o objetivo de reunir informações de interesse do mutuário e dos agentes financeiros.

h) Pagamento apenas dos juros e encargos durante a construção - Os compradores de imóveis na planta ou em construção vão poder pagar os juros e encargos do financiamento durante a construção e, passar a pagar as prestações somente com a entrega das chaves. É o chamado plano de pagamento de encargos reduzidos durante a fase de construção.

i) Consórcio Imobiliário - Alguns bancos adotam também consórcio de imóveis, que dá a chance ao cliente de participar de sorteios periódicos com prêmios que podem variar de valores em reais para abatimento do saldo financiado até mesmo anistia da dívida.

A criação da modalidade de crédito consignado para habitação tem o potencial de permitir a redução das taxas. A dúvida reside no fato de este tipo de financiamento requerer prazos mais alongados, o que pode levar empresas e bancos a ter uma avaliação de risco que dificultaria a efetividade da medida.

A alta rotatividade no mercado de trabalho indica uma permanência relativamente curta dos trabalhadores no emprego. A opção das instituições financeiras pelo uso ou não da TR constitui-se meramente uma aposta na intensificação da concorrência. Não há garantia da dispensa da indexação por parte do concentrado sistema financeiro. De qualquer maneira, é possível esperar-se uma redução das taxas nos financiamentos pré-fixados. A volta do financiamento direto com a construtora parece ser uma medida que facilitaria a aquisição de imóveis novos. Porém, este é um mercado mais reservado à classe média que teria condições de arcar com os custos ainda durante a construção do imóvel.

A possibilidade de financiamento pelo BNDES para trabalhadores de empresas que já se beneficiam de aportes do Banco parece não ser novidade. Diretores de bancos afirmam que já trabalham com linhas direcionadas para empresas, mas estas não aderiram em virtude do temor de assumir o risco dos empregados com a possibilidade de demissão. As duas medidas direcionadas às empresas do setor de construção prevêm a redução de IPI e a inclusão destas na Lei Geral das Micro e Pequenas Empresas. A redução dos custos é o objetivo de ambas, na expectativa de que isto reduza os preços finais ao consumidor. Finalmente, a previsão de criação de um sítio na Internet no qual seriam divulgadas informações de interesse de empresas, vendedores e compradores têm a potencialidade de facilitar a intermediação de negócios. Porém, não se sabe, ainda, o formato e a real utilidade da iniciativa. A direção das medidas anunciadas vai ao sentido de fomentar as atividades de um setor que tende a reagir em curto tempo aos incentivos que são oferecidos, sobretudo na

geração de empregos. Entretanto, o alcance das medidas anunciadas está limitado, de um lado, pela adesão do setor financeiro e, de outro, pelo efetivo crescimento da economia brasileira.

O mercado imobiliário tem apresentado um crescimento constante nos últimos meses. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), os bancos financiaram 85% mais em fevereiro deste ano na comparação com o mesmo mês de 2006.

Com a nova lei da portabilidade de crédito, em vigor desde o fim de dezembro, os clientes ganharam a oportunidade de migrar dívidas de financiamento de um banco para outro com isenção de impostos. O vice-presidente da Associação Nacional dos Executivos de Finanças, Administração e Contabilidade (ANEFAC), Miguel de Oliveira, acredita que as taxas de juros poderão cair até dois pontos percentuais nos próximos meses. (ZAP 2007)

O motivo é que, em alguns meses, a concorrência entre as empresas do setor financeiro deverá causar uma guerra de clientes, forçando os bancos a baixar os juros para não perder mutuários. (ZAP 2007). Além disso, a maior parte dos bancos está preparando o lançamento de linhas de financiamento com desconto em folha (crédito consignado) para o segundo semestre - o que deve reduzir as taxas de juros. (ZAP 2007).

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Metodologia é a etapa da pesquisa aonde se estabelece como, onde e quando a pesquisa será realizada, incluindo os instrumentos de coleta de dados a serem utilizados.

A confiabilidade e real alcance dos objetivos estabelecidos dependem da adequada utilização desta etapa da pesquisa.

Os procedimentos metodológicos compreendem as classificações da pesquisa, bem como as técnicas utilizadas e seus respectivos instrumentos. De acordo com Mattar (1999), os diferentes tipos de pesquisa implicam em diversos procedimentos para coleta e análise dos dados de forma a atender aos objetivos da pesquisa.

3.1 NATUREZA DA PESQUISA

Esta pesquisa define-se como exploratória num primeiro momento e conclusiva descrita na finalização da mesma.

Dentro das características e especificidade de cada pesquisa, estas podem ser agrupadas de acordo com a natureza de suas variáveis e do relacionamento entre elas; segundo o objetivo e o grau do problema de pesquisa; a forma de coleta dos dados primários; o escopo; a amplitude; a profundidade e a dimensão da pesquisa no tempo; com as possibilidades de controle das variáveis e do seu ambiente de pesquisa. Quanto à natureza das variáveis estudadas, o estudo em questão, apresenta-se como sendo quantitativo. A pesquisa de caráter quantitativa procura medir o grau em que algo está presente, os dados são obtidos a partir de um grande número de respondentes, através do uso de escalas numéricas e sendo submetidas a análises estatísticas formais.

A natureza do relacionamento entre as variáveis em estudo é descritiva, pelo fato do objetivo de expor o fenômeno em estudo.

Primeiramente a pesquisa caracteriza-se como exploratória em relação aos objetivos e o grau do problema de pesquisa. Ela é pouco ou nada estruturada em procedimentos e seus objetivos são pouco definidos, assim integrando e aprofundando os conhecimentos dos pesquisadores acerca do tema abordado, (MATTAR, 1999).

Para a exploração inicial serão utilizados levantamentos de dados em fontes secundárias, tais como: levantamentos bibliográficos, levantamentos de estatística, pesquisa em documentos da Caixa Econômica Federal e levantamentos de pesquisas já realizadas.

Num segundo instante, a pesquisa assume caráter conclusivo, estruturada em termos de procedimentos, onde as questões ou hipóteses de pesquisa estão claramente definidas e os objetivos bem delineados. Em relação ao escopo de pesquisa em termos de amplitude e profundidade, foi realizado um levantamento amostral, com apuração de amostras, que permitem análises estatísticas, caracterizada pela obtenção de dados representativos da população estudada. A pesquisa caracteriza-se como sendo mais ampla, pois seus resultados podem ser generalizados para a população, e menos profunda, pois não visa conhecer com profundidade os elementos da população.

Quanto à dimensão no tempo, a pesquisa caracteriza-se como ocasional, pois será realizada uma única vez e seus resultados mostrarão o conhecimento da população estudada sobre as linhas de financiamento para aquisição da casa própria no primeiro semestre de 2007.

A possibilidade de controle sobre as variáveis em estudo caracteriza-se como *ex-post facto*, pois procura descobrir a existência de relacionamentos entre variáveis após o fenômeno em estudo já ter ocorrido.

Quanto ao ambiente pode-se dizer que esta é uma pesquisa de campo devido a sua característica de ser realizada com sujeitos reais em condições ambientais normais para o problema estudado.

3.2 DEFINIÇÃO DO UNIVERSO E PROCESSO DE AMOSTRAGEM

Para definir a população de pesquisa, Mattar (1999) utiliza o conceito de elemento de pesquisa, que consiste na unidade sobre a qual procura-se obter os dados. Sendo assim, o universo desta pesquisa compreende qualquer indivíduo da população que resida no centro urbano da Ilha de Florianópolis, independente de sexo, faixa etária e classe social.

Como forma eficiente de evitar erros amostrais, alcançando-se, assim, os objetivos da pesquisa, é essencial uma bem definida – e selecionada – amostragem do público-alvo. Segundo Kotler (1998, p.122) “... o pesquisador deverá definir a população alvo que será amostrada”, assim como o tamanho da amostra, pois “grandes amostras fornecem resultados mais confiáveis do que amostras menores”.

O tipo de amostragem utilizada nesta pesquisa foi a não probabilística, em que “não há nenhuma chance conhecida de que um elemento qualquer da população venha a fazer parte da amostra” (MATTAR, 1994, p. 282). A população foi considerada como infinita.

3.2.1 Cálculo da Amostra

O cálculo do tamanho da amostra para populações infinitas é definido pela seguinte fórmula:

$$n = \frac{Z^2 \cdot S^2}{e^2}$$

Onde:

n = tamanho da amostra;

Z = valor da ordenada na curva normal

(neste caso é igual a 2, representando 95 % de confiabilidade);

e = erro máximo permitido

(o erro amostral permitido foi de 7%).

S = desvio-padrão da amostra sorteada e estimador do desvio-padrão da população que é desconhecida (foi optado pelo quantitativo de 50% de ocorrência);

Logo, para esta pesquisa:

$$n = \frac{2^2 \cdot 0,5^2}{0,07^2} \quad n = 204$$

Assim, o resultado verificado mostra que para o correto desenvolvimento desta pesquisa e para a não ocorrência de erros amostrais, foi necessário realizar a coleta de dados com uma amostra de 204 pessoas.

Para a obtenção da amostra, foi realizado o método de amostra por tráfego, apresentado por Mattar (1994), em que os entrevistadores escolhem dentre os passantes, quem entrevistar. Sendo assim, a pesquisa foi realizada em diferentes dias e períodos, em locais de grande circulação de pedestre como shopping center, terminal urbano, escolas e universidades. Os 204 questionários foram divididos igualmente entre os bairros: Agrônômica, Trindade, Centro e Estreito para que a amostra pudesse ser mais precisa. Dessa forma apresenta-se o cronograma da pesquisa com intuito de esclarecer melhor o mencionado.

CRONOGRAMA				
LOCAIS/ BAIRRO	DIAS	HORAS	QUANT. (Questionário por Bairro)	APLICADO POR
Agronômica	26/04/2007	Das 14:00 às 17:00	51	Ivana
Trindade	30/04/2007	Das 08:00 às 11:00	51	Ivana
Centro	02/05/2007	Das 18:30 às 21:30	51	Ivana
Estreito	04/05/2007	Das 15:00 às 18:00	51	Ivana

Tabela 03: Cronograma de aplicação dos questionários

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

3.3 TIPO DE COLETA DE DADOS

Esta pesquisa está fundamentada através da coleta de dados realizada com a aplicação de um instrumento junto ao público alvo, no caso, um questionário estruturado. A construção deste foi feita a partir dos objetivos específicos.

A principal fonte de obtenção de informações foi a exploração dos dados primários, através da aplicação de um instrumento de pesquisa estruturado e não disfarçado, no caso, um questionário. Este questionário foi aplicado através do método de comunicação, sendo uma entrevista pessoal individual. Através deste instrumento coletou-se dados primários referentes às características demográficas, sócio econômicas e estilo de vida da população em estudo, além de opiniões, sugestões, reclamações a respeito da disponibilidade de informações sobre as linhas de financiamento para aquisição da casa própria. Um ponto positivo deste tipo de ferramenta é a presença do entrevistador no momento da aplicação do questionário, podendo eliminar possíveis dúvidas em relação aos questionamentos, obtendo assim, maior precisão e número de questões respondidas. O instrumento inicialmente desenvolvido é submetido a um pré-teste.

3.4 RELATÓRIO DO PRÉ-TESTE

Segundo Mattar (1999), o pré-teste do instrumento consiste em saber como este se comporta numa situação real de coleta de dados. Objetiva-se auxiliar a reformular questões e

encontrar um modelo que possibilite a melhor maneira de colher dados primários eliminando erros não amostrais.

O questionário é aplicado pela própria pesquisadora através de entrevistas pessoais, realizadas com as unidades selecionadas para compor a amostra. Os participantes do pré-teste possuem níveis de escolaridade diversos. Optou-se em obter opiniões femininas e masculinas e de faixa etária diferente.

O método adotado no pré-teste é o de investigação, com o instrumento de coleta de dados simulando a aplicação da pesquisa de fato. Finalizado o pré-teste, os respondentes são estimulados a relatar as dificuldades encontradas no questionário, a respeito do seu entendimento das perguntas bem como as sugestões para melhorar a construção do mesmo.

Questionou-se:

- Se os termos utilizados nas perguntas são de compreensão dos respondentes;
- Se as perguntas estão sendo entendidas como deveriam ser;
- Se as opções de respostas nas perguntas fechadas são completas;
- Se a seqüência das perguntas está correta;
- Se não há objeções na obtenção das respostas;
- Se a forma de apresentar a pergunta não está causando viés.

Para compor o pré-teste foram aplicados cinco questionários para verificar na prática quais as deficiências existentes no instrumento. (Apêndice I)

Com o objetivo de proporcionar um melhor entendimento a respeito do que se pretende saber, algumas perguntas sofreram alterações, e também em algumas questões as alternativas foram reformuladas, algumas excluídas. Todas estas modificações foram realizadas para apresentar questões da forma mais clara possível para o entrevistado.

O objeto de coleta possui perguntas fechadas de múltipla escolha e uma dicotômica, estruturadas em uma seqüência numerada de vinte e seis perguntas, organizadas em duas colunas para reduzir a tamanho e quantidade de folhas do questionário.

A seguir são apresentadas as etapas do pré-teste que consolidam o instrumento final de coleta de dados adotado na pesquisa.

Questões do instrumento de pré-teste que não sofreram alterações:

2, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26.

Questões do instrumento de pré-teste que sofreram alterações:

1, 3, 5, 8, 13, 16, 21.

As sugestões de alteração foram analisadas e acatadas. Quatro questões foram excluídas do instrumento, pois não ficaram bem elaboradas e eram irrelevantes aos objetivos específicos.

Sugestão de alteração da questão 01:

- a) alteração proposta: reformular a pergunta porque não estava de acordo com as opções de múltipla escolha.
- b) parecer: considerou-se a sugestão procedente e foi acatada.
- c) pergunta reformulada: “O que é prioridade para sua família”

Sugestão de alteração da questão 03:

- a) alteração proposta: colocar a observação de “em caso de opção 1 (alugada) responda a questão 4”.
- b) Parecer: considerou-se a sugestão pertinente e foi acatada.

Sugestão de alteração da questão 05:

- a) alteração proposta: formular de forma mais clara as alternativas e acrescentar a opção “não tenho opinião”
- b) parecer: considerou-se a sugestão pertinente e foi acatada.

Sugestão de alteração da questão 08:

- a) alteração proposta: acrescentar a opção “não tenho interesse”
- b) parecer: considerou-se a sugestão pertinente e foi acatada.

Sugestão de alteração da questão 13:

- a) alteração proposta: colocar a observação de “em caso negativo responda a questão 14”.
- b) parecer: considerou-se a sugestão pertinente e foi acatada.

Sugestão de alteração da questão 16:

- a) alteração proposta: acrescentar a opção “não conheço”
- b) parecer: considerou-se a sugestão pertinente e foi acatada.

Sugestão de alteração da questão 21:

- a) alteração proposta: retirar a opção “menor de 18 anos”
- b) parecer: considerou-se a sugestão pertinente e foi acatada.

Quanto ao “Layout” do instrumento de pesquisa definiu-se que o mesmo deveria ser simples e objetivo, ser estruturado de uma maneira que facilitasse tanto o entrevistador quanto o entrevistado, tornando o processo de pesquisa o mais fácil e claro possível.

Portanto o instrumento de pesquisa foi estruturado em três páginas, com duas colunas o que facilitará também o entendimento e a classificação dos dados pesquisados (Apêndice II).

A importância do pré-teste está na demanda do aperfeiçoamento permitindo que o mesmo seja amadurecido com o objetivo claro de que as respostas fornecidas pelos entrevistados sejam feitas da forma mais fiel possível.

3.5 ANÁLISE DE DADOS

Neste trabalho opta-se por apresentar os dados através de tabulação simples, analisando-os de acordo com o ordenamento das questões do questionário aplicado.

Segundo Mattar (2005), a tabulação é simples “quando envolve a simples contagem do número de casos que ocorreram em cada uma das variáveis do estudo”. Ela pode ser simples ou cruzada e pode ser feita inteiramente manual, ou inteiramente eletrônica ou parcialmente manual e parcialmente eletrônica.

Para a tabulação dos dados primários deste trabalho utilizou-se de um aplicativo simples e de fácil acessibilidade o EXCEL.

3.6 LIMITAÇÕES DA PESQUISA

Encontrou-se limitações quanto aos dados mais atualizados sobre Florianópolis, principalmente quanto ao número de imóveis alugados.

Deparou-se com dificuldade em alguns dados da Caixa, pois o Manual Normativo onde encontram-se todas as informações detalhadas dos processos habitacionais, é apenas para uso interno, além disso poucos funcionários estão autorizados a darem entrevistas.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS PESQUISADOS

Para a realização deste trabalho foram coletados dois tipos de dados: dados secundários e primários. Para Mattar (1999) dados secundários são aqueles já coletados, tabulados e analisados, facilitando muito o trabalho do pesquisador no que se refere a tempo e dispêndio monetários. Já os dados primários são aqueles em que ainda serão coletados, tabulados e analisados com intuito de atender às necessidades específicas da pesquisa em andamento.

4.1 ANÁLISE DOS DADOS SECUNDÁRIOS

A contratação do financiamento para a conquista de uma moradia é uma das diversas opções do cidadão para atender uma de suas primeiras necessidades, porém a decisão de sair do aluguel para o financiamento não é uma decisão muito fácil de ser tomada, principalmente para quem detém recursos financeiros limitados. Mas hoje, existem linhas de crédito para quem tem renda a partir de R\$ 380,00 (trezentos e oitenta reais). Para a tomada de decisão, a reflexão é fundamental.

Na questão dos financiamentos, a revista Gazeta Mercantil (2006), informa que segundo os agentes de crédito, o volume de operações contratadas atingiu até R\$ 818 milhões, superando em 71% o volume do ano de 2005 e elevando para R\$ 2,38 bilhões o total de contratações dos primeiros quatro meses do ano. Esse volume é 72% maior em relação o mesmo período de 2005

No que se refere ao número de unidades financiadas, os resultados de abril também se constituíram num dos melhores desempenhos em termos mensais, com 9.536 unidades financiadas, 74,59% acima de abril de 2005, elevando o acumulado do ano para mais de 29 mil unidades.

No período de 12 meses, de maio de 2005 até abril de 2006, o volume de recursos alocados ao mercado atingiu R\$ 5,8 bilhões, que viabilizaram a construção e aquisição de 73 mil unidades.

Nos primeiros quatro meses de 2006, o volume de saques nas contas de poupança superou o de depósitos em R\$ 6,3 bilhões. O saldo de dezembro de 2005, de R\$ 135,4 bilhões, caiu para R\$ 132,4 bilhões, em abril de 2006.

A revista conclui que está cada vez mais fácil a aquisição da casa própria, porque o momento é favorável e as condições melhoram a cada mês. Os juros estão bem mais baixos,

sendo de 6% para famílias com renda até R\$ 1.875,00 e 8,16% para família com renda maior que este valor a previsibilidade das prestações é bem maior e os riscos de ocorrer o que houve em anos anteriores, com milhares de mutuários que tiveram problemas em pagar os financiamentos, por conta da inflação desenfreada, são reduzidos diante da estabilidade atual da economia brasileira.

Isso reflete num bom momento para o mercado imobiliário, em 2007. Segundo Carvalho (2006) este ano a indústria imobiliária deverá movimentar cerca de R\$ 60 bilhões, quase 80% superior ao valor registrado em 2001. A autora acrescenta que as construtoras também se destacam no mercado de ações, atraindo investidores nacionais e internacionais. Algumas das empresas que abriram o capital recentemente, já captaram mais de R\$ 3 bilhões. Conclui que o mercado brasileiro é um dos mais atraentes do mundo para esse tipo de negócio.

Para ampliar o entendimento sobre esse assunto, na seqüência apresentam-se dados sobre o mercado de imóveis:

EVOLUÇÃO DE INDICADORES	
Faturamento	
2001 (1)	R\$ 34 bilhões
2006 (2)	R\$ 59,6 bilhões
Investimentos	
2001 (1)	R\$ 21,7 bilhões
2006 (2)	R\$ 45,9 bilhões
Financiamentos concedidos	
2001 (1)	R\$ 8,5 bilhões
2006 (2)	R\$ 17,5 bilhões
Número de imóveis financiados (em mil unidades)	
2001 (1)	413,8
2006 (2)	612
Investimentos realizados com capital estrangeiro	
2001 (1)	R\$ 0,1 bilhão
2006 (2)	R\$ 2,3 bilhões
(1) Incorporação, construção e venda de edificações	
(2) Estimativa	

Tabela 04 – Evolução de indicadores do setor imobiliário 2001-2006

Fonte: CBIC, Embrasp, Abecip, incorporadores e securitizadoras

O cidadão que optar por ter sua casa própria deve refletir bastante, isto porque uma casa própria é uma grande conquista, sendo um momento de grande satisfação, mas também de responsabilidade para saldar a dívida, ser for através de financiamento. Dentro desta reflexão alerta-se para que devemos ter alguns cuidados antes fechar um negócio de um

imóvel que teoricamente é para a vida toda. Sugere-se que o suposto comprador faça os seguintes questionamentos (INFOMONEY 2006):

- a) A sua estrutura familiar já está bem definida?
- b) Você é solteiro, pretende se casar, mas não sabe quando?
- c) Você é casado e está pensando em aumentar a família?
- d) Você e sua família pretendem mudar de estado ou país, mas não sabem quando?"

É importante refletir sobre os questionamentos acima, para evitar que o cidadão assuma uma dívida que sua renda não comporte ou se torne um problema no futuro, na medida em que a situação pessoal se estabeleça.

É possível localizar nas grandes cidades valores de aluguéis que giram em torno de 0,5 à 0,9% do valor do imóvel, dependendo da localização, assim se esse custa em torno de R\$ 150 mil, o valor do aluguel poderá chegar a R\$ 1.350,00, por mês.(INFOMONEY 2006)

De acordo com a revista o ponto de partida é procurar o imóvel que daqui há 20 anos (esse é o tempo comum entre os financiamentos de imóveis grandes) não se torne obsoleto e então escolher as melhores condições de pagamento. Sobre o mesmo assunto o Jornal DiárioNet (2006) esclarece que os recursos no FGTS podem ser usados para dar uma pequena entrada na compra do imóvel sendo necessário verificar as melhores taxas e condições.

Para mostrar como o mercado de financiamento de imóveis é exuberante, o Bradesco financiou R\$ 2,1 bilhões até o final de 2006, 3,5% do total de crédito que o banco tem disponível. Considera este valor ainda baixo, visto que em outros países, como os Estados Unidos, o percentual é maior que 40%.

Através dos documentos analisados acima, conclui-se que as ofertas, por parte das instituições financeiras, para amenizar o déficit habitacional, são grandes. Apesar disso, a realidade da população está aquém das expectativas de liberação de crédito. Assim resta a opção pelo aluguel, ou em último caso, a busca por um lugar nas periferias urbanas.

A seguir apresentam-se os resultados da coleta de dados primários obtidos através de questionário à disposição no apêndice II deste estudo.

4.2 ANÁLISE DOS DADOS PRIMÁRIOS

Neste item abordaremos os resultados obtidos com a coleta dos dados primários através dos questionários, utilizando-se de tabulação simples e apresentação de gráficos, analisando-os logo após a apresentação das tabelas.

No primeiro questionamento sobre o que é prioridade para a família do pesquisado obteve-se as seguintes respostas:

Prioridade da família	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Automóvel	3	3	1%	1%
Casa própria	69	72	34%	35%
Saúde	90	162	44%	79%
Educação	42	204	21%	100%
Turismo	0	0	0%	0%
Outros	0	0	0%	0%
Total	204		100%	

Tabela 05: Prioridade para a Família

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Analisando os dados verifica-se que a casa própria foi a 2ª colocada na opinião dos entrevistados, ficando atrás apenas da saúde como prioridade para as famílias. Comprova-se desta forma que a casa própria tem um elevado nível de importante para o cidadão florianopolitano.

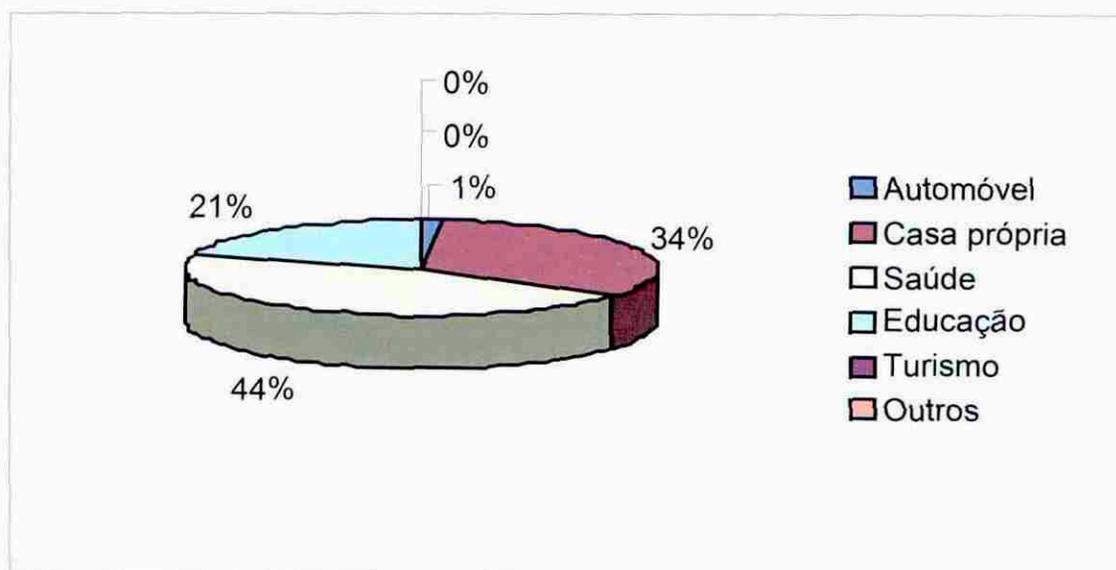


Figura 03: Prioridade para a Família

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Na questão seguinte obteve-se um dos elementos mais importantes do trabalho, a comprovação do tipo de moradia dos pesquisados identificando-se aí possíveis interessados em financiar sua casa própria.

Tipo de moradia	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Alugada	48	48	24%	24%
Com os pais/parentes	37	85	18%	42%
Cedida	10	95	5%	47%
Própria	109	204	53%	100%
Amigos	0	204	0%	100%
Outros	0	204	0%	100%
Total	204		100%	

Tabela 06: Tipo de Moradia

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Apesar de 53% dos pesquisados possuírem casa própria, entre esses alguns moram em casas construídas em terrenos cedidos pelos pais/parentes, muitas em situações irregulares.

Dentre os que assinalaram a opção “mora com pais/parentes” há possibilidade de ser um imóvel alugado. Somando os que moram de aluguel, com os que moram com os pais/parentes e com os que moram em residência cedida, temos 47% da população. Esse número é bastante expressivo para uma capital.

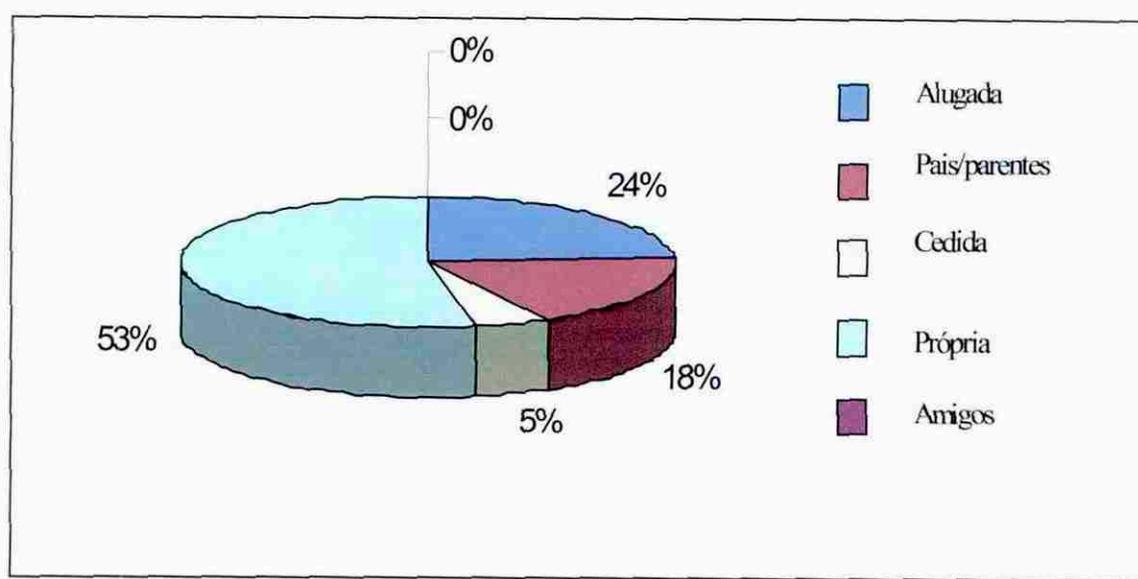


Figura 04: Tipo de Moradia

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Com relação aos valores gastos com aluguel verificou-se uma predominância com as pessoas que gastam de 10 à 30% dos seus rendimentos com aluguel. Nos financiamentos da Caixa, os mutuários podem destinar até 30% do valor dos seus rendimentos para o pagamento das prestações. (Caixa 2007).

Percentual de rendimento gasto com aluguel	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
até 10%	5	5	8%	8%
de 10 a 20%	26	31	41%	49%
de 20 a 30%	20	51	32%	81%
mais de 30%	12	63	19%	100%
Total	63		100%	

Tabela 07: Percentual do rendimento gasto com aluguel

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Ou seja, ao invés das pessoas pesquisadas estarem pagando o aluguel poderiam estar pagando um financiamento. A longo prazo, o mutuário pode ganhar muito mais, pois os imóveis em geral, principalmente em Florianópolis estão valorizando a cada mês.

De acordo com CRECI (2007), Florianópolis é cercada de belezas naturais, dispõe de diversas praias e outros atrativos que a transformaram em uma das mais charmosas e encantadoras cidades do País, motivos de sobra para cativar o coração de qualquer pessoa que a visite. Além disso, a ótima infra-estrutura da ilha como shoppings, faculdades e restaurantes, tornaram Florianópolis a capital com a melhor qualidade de vida do Brasil.

A divulgação da cidade e sua qualidade de vida fizeram de Floripa, como é carinhosamente chamada, a cidade onde todo mundo quer viver. A publicidade aquece o setor imobiliário aumentando a procura por imóveis na ilha, gerando uma demanda para o setor.

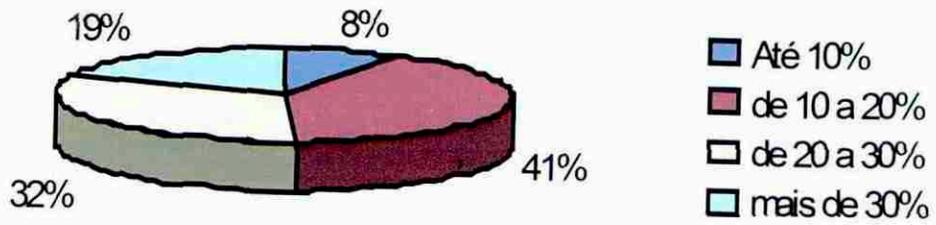


Figura 05: Percentual do rendimento gasto com aluguel

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Verificou-se também que 60% da população têm interesse em financiamento habitacional, sendo que a maior parte dos entrevistados gostaria de financiar a compra de uma casa/apartamento novo, a Caixa financia até 100% do valor da casa nova. (Caixa 2007)

O nível de conhecimento sobre as linhas de financiamentos existentes trata-se de um dos objetivos específicos deste trabalho.

Nível de conhecimento sobre as linhas de financiamento existentes	Freqüência absoluta	Freqüência absoluta acumulada	Freqüência Relativa	Freqüência relativa acumulada
Não conheço	46	46	23%	23%
Conheço pouco	108	154	53%	75%
Conheço	36	190	18%	93%
Conheço Muito	8	198	4%	97%
Não tenho opinião	6	204	3%	100%
Total	204		100%	

Tabela 08: Conhecimento sobre linhas de financiamento

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

A grande maioria, 76% dos entrevistados, conhece pouco ou não conhece as linhas de financiamento de imóvel existentes. Consta-se então que este é um dos, senão o principal, motivo da população continuar morando de aluguel.

A Caixa divulga as linhas de financiamento em sua home Page, na televisão, jornais, revistas, panfletos e feirões da Casa Própria, ou seja, a população tem várias formas de conhecer os produtos.

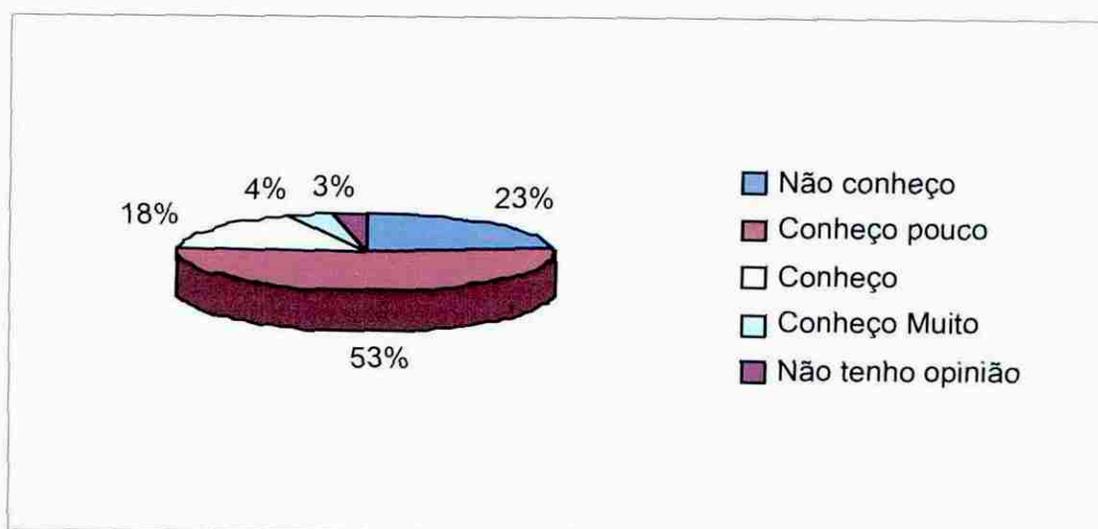


Figura 06: Conhecimento sobre linhas de financiamento

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Também questionou-se aos entrevistados se os mesmos possuíam FGTS. Este fundo pode ser liberado em quatro situações: por aposentadoria, doenças como Aids ou Câncer, trabalhador com mais de 3 anos sem carteira assinada ou na compra do primeiro e único imóvel. (Caixa 2007)

Possuem FGTS	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Sim	126	126	62%	62%
Não	75	201	37%	99%
Não tenho conhecimento	3	204	1%	100%
Total	204		100%	

Tabela 09: Entrevistados que possuem FGTS

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Grande parte dos entrevistados (62%) possui FGTS. Estes recursos podem ser usados para a aquisição, amortização da dívida ou liquidação de financiamentos. (CAIXA 2007).

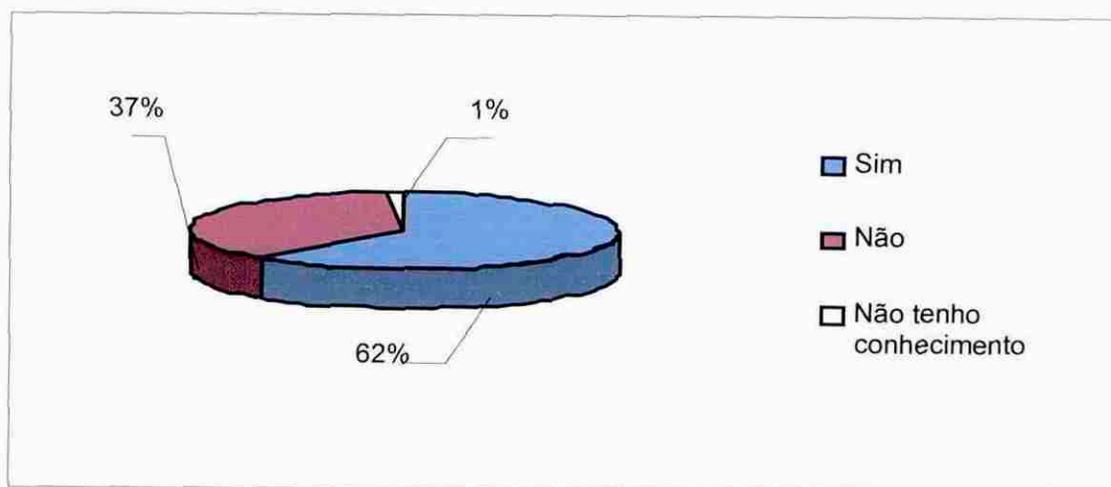


Figura 07: Entrevistados que possuem FGTS

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Muitos cidadãos possuem o FGTS, mas não sabem da possibilidade do uso do mesmo para adquirir sua moradia própria. Sobre o assunto constatou-se:

Nível Conhecimento FGTS	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Não conheço	45	45	22%	22%
Conheço pouco	82	127	40%	62%
Conheço	56	183	27%	90%
Conheço muito	12	195	6%	96%
Não tenho opinião	9	204	4%	100%
Total	204		100%	

Tabela 10: Conhecimento do uso do FGTS em moradia

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Cerca de 40% dos entrevistados tem pouco conhecimento sobre o uso do FGTS e 22% não conhecem.

Se a população não tem conhecimento entende-se que há falha na divulgação por parte da Instituição, pois muitas famílias não possuem recursos próprios para oferecer como entrada na compra do seu imóvel, no entanto, poderiam utilizar os valores de suas contas de FGTS para este fim.

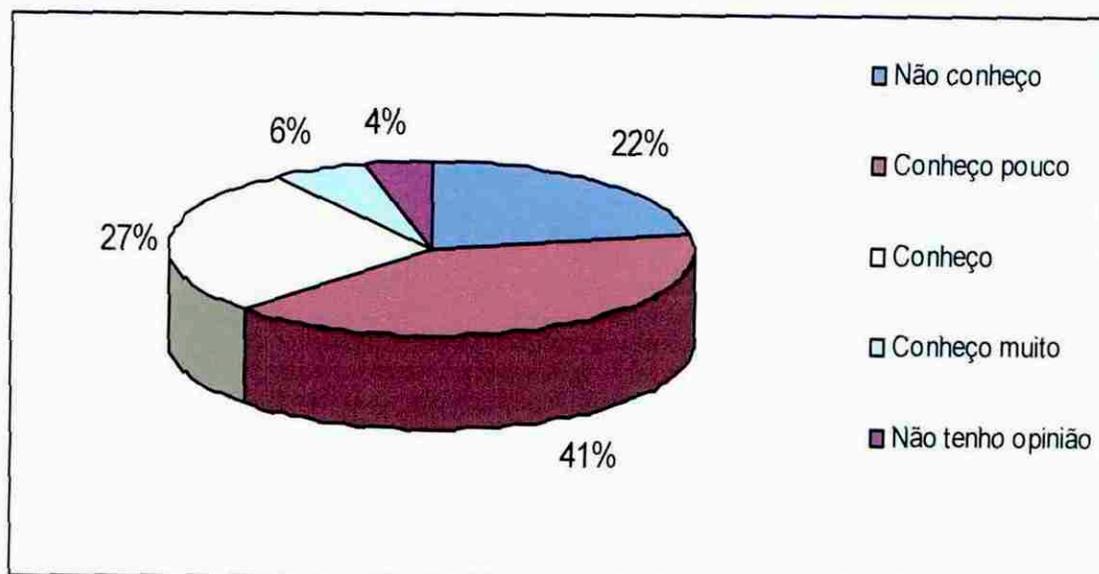


Figura 08: Conhecimento do uso do FGTS em moradia

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Questionados sobre o interesse em financiamento habitacional verificou-se o seguinte:

Interesse em financiamento habitacional	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Moradia Nova	63	63	31%	31%
Moradia Usada	21	84	10%	41%
Construção	21	105	10%	51%
Reforma	16	121	8%	59%
Não tenho interesse	80	201	39%	99%
Outros	3	204	1%	100%
Total	204		100%	

Tabela 11: Interesse em financiamento habitacional

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Cerca de 10% dos pesquisados gostariam de financiar uma construção, nesta modalidade também é possível financiar 100% da obra e em alguns casos o mutuário só paga as despesas e juros na fase da construção e passa a pagar a prestação integral depois do imóvel pronto. (Caixa 2007)

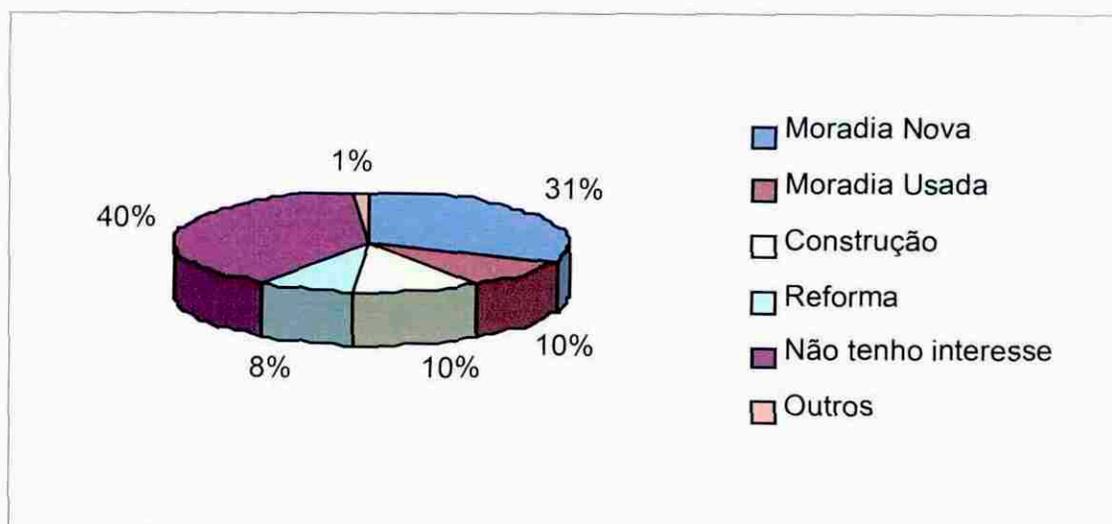


Figura 09: Interesse em financiamento habitacional

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Pesquisou-se também qual o fator determinante na escolha ou na preferência de um imóvel objetivando analisar a relação como aumento significativo do valor total do imóvel pois muitas pessoas alegaram não ter renda suficiente para financiar o imóvel pretendido.

Fator determinante na escolha do imóvel	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Localização	72	72	35%	35%
Infra-estrutura	15	87	7%	43%
Segurança	45	132	22%	65%
Preço	28	160	14%	78%
Tamanho (aspectos físicos)	38	198	19%	97%
Outros	6	204	3%	100%
Total	204		100%	

Tabela 12: Fator determinante na escolha de um imóvel

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Segundo a pesquisa, as pessoas procuram imóveis pela sua localização. A localização é fator determinante no preço do imóvel. Segundo o CRECI (2007), imóveis localizados no Centro, Beira-Mar Norte e Norte da Ilha atualmente, além do Santa Mônica devido aos novos shoppings. Já regiões mais afastadas não são tão valorizadas.

As pessoas interessadas em adquirir um imóvel e sair do aluguel, se não tiverem recursos próprios, devem optar por imóveis em locais não tão valorizados ou menores.

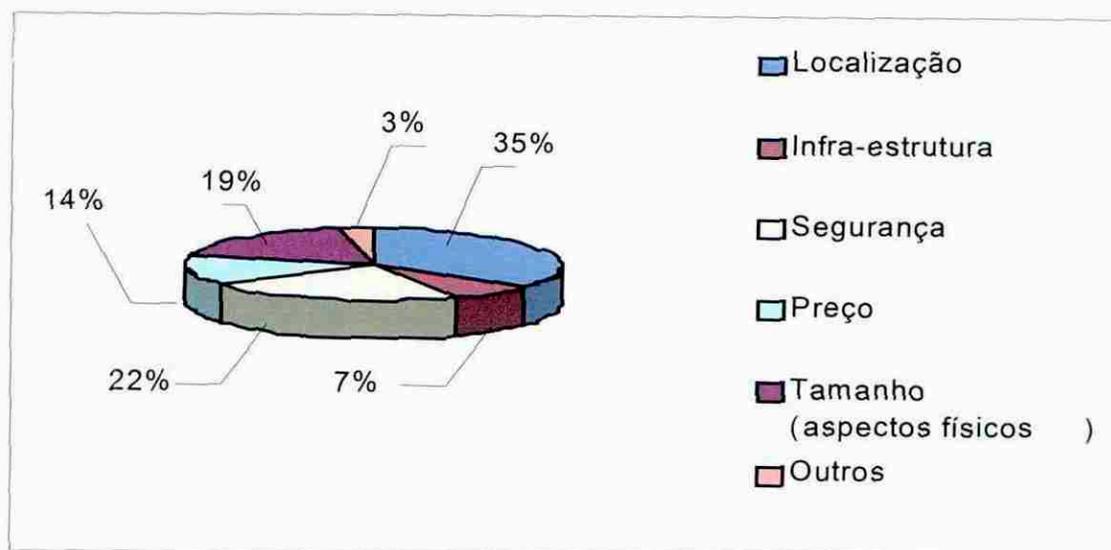


Figura 10: Fator determinante na escolha

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

A informação para famílias menos abastadas seria essencial, pois os financiamentos não são apenas para a classe média. Questionou-se então aos pesquisados qual seria o nível de conhecimento sobre os financiamentos a partir de uma renda igual a um salário mínimo brasileiro.

Conhecimento Financiamentos renda a partir de R\$ 380,00	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Não conheço	130	130	64%	64%
Conheço pouco	47	177	23%	87%
Conheço	19	196	9%	96%
Conheço muito	3	199	1%	98%
Não tenho opinião	5	204	2%	100%
Total	204		100%	

Tabela 13: Conhecimento da existência de financiamento da CEF para pessoas com renda a partir de R\$ 380,00

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Com esta questão percebe-se que a divulgação das facilidades poderia auxiliar na mudança dos números apresentados, já que 64% dos entrevistados não sabem da existência de financiamento da CEF para pessoas com renda a partir de R\$ 380,00.

Estas famílias poderiam pegar um valor menor, mas o governo está subsidiando estas operações, e dependendo do valor do imóvel, clientes nesta faixa de renda podem usar este subsídio para a entrada.

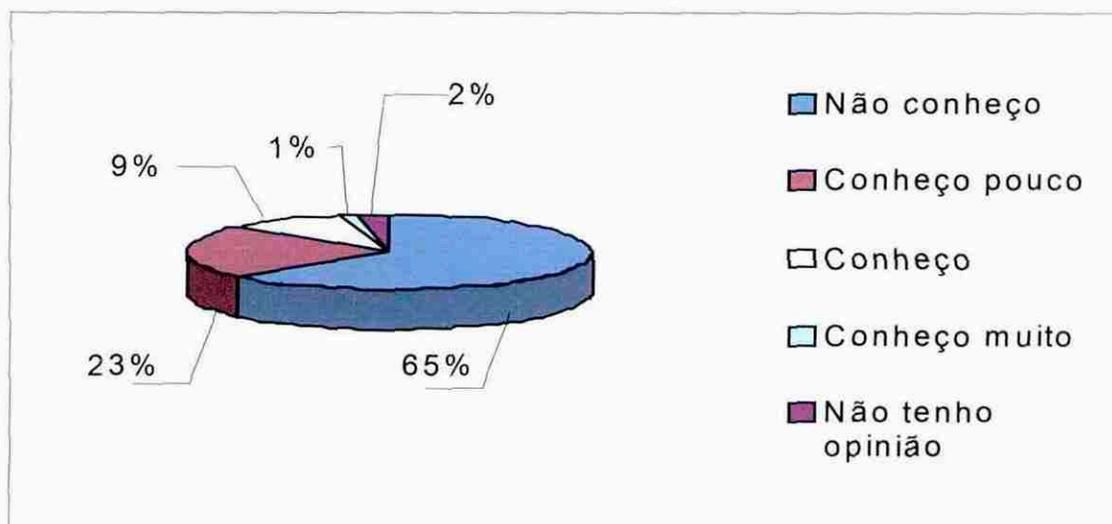


Figura 11: Conhecimento da existência de financiamento da CEF para pessoas com renda a partir de R\$ 380,00

Fonte: Elaborado pela autora (2007).

Para os que tinham conhecimento sobre as linhas de financiamentos existentes, questionou-se sobre a forma a qual obteve a informação.

Principal Meio de comunicação	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Jornais/ revistas	44	44	22%	22%
Rádio	1	45	0%	22%
TV	47	92	23%	45%
Internet	30	122	15%	60%
Amigos	34	156	17%	76%
Parentes	9	165	4%	81%
Não conheço	26	191	13%	94%
Não tenho opinião	13	204	6%	100%
Total	204		100%	

Tabela 14: Meio pelo qual foi informado sobre financiamento

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

O meio de comunicação mais citado foi a televisão, este meio atinge todas as classes sociais, seguido pela opção de conhecimento através de amigos e pela Internet.

Pode-se perceber que o rádio, que é um meio de comunicação da classe C e D não é apontado como um meio de informação sobre financiamentos habitacionais. Avalia-se que há uma falha da instituição, visto que esta possui muitas modalidades de financiamentos, com muitas vantagens para este público.

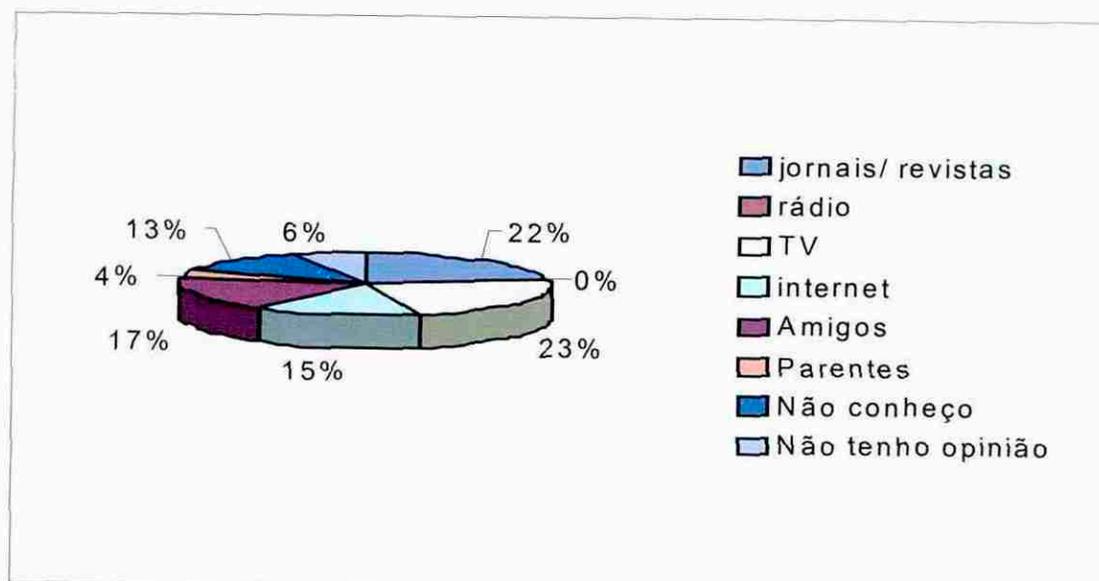


Figura 12: Meio pelo qual foi informado sobre financiamento

Fonte: Elaborado pela autora (2007).

Questionou-se também sobre as investida em se obter um financiamento e verificou-se maioria dos entrevistados cerca de 63% nunca tentou conseguir um financiamento e 32% deles tentaram somente uma vez.

Tentativa de conseguir financiamento da casa própria	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Não	129	129	63%	63%
Sim, 1 vez	65	194	32%	95%
Sim, 2 vezes	9	203	4%	100%
Sim, 3 vezes ou mais	1	204	0%	100%
Total	204		100%	

Tabela 15: Tentativa de conseguir financiamento

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Comparando com o percentual demonstrado de interessados em adquirir um financiamento para comprar sua casa própria que somados entre os que preferem um imóvel novo ou usado resultando em 41%, percebe-se aí um filão que a CEF poderia explorar através de ampla divulgação nos meios de comunicação que atinge as grandes massas.

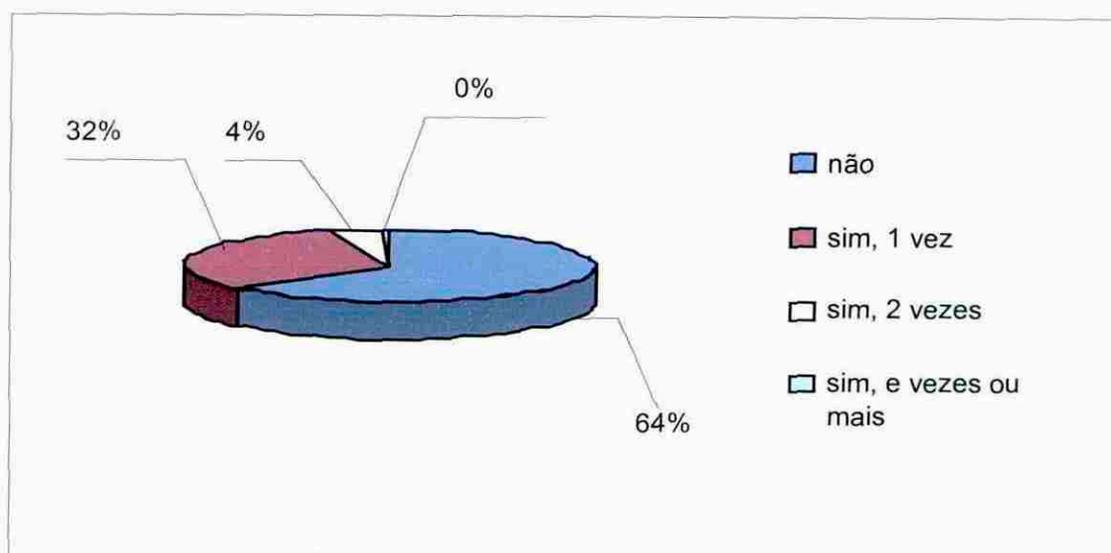


Figura 13: Tentativa de conseguir financiamento

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

A questão do motivo pelo qual os entrevistados não conseguiram o financiamento está vinculada à questão anterior, pois se o cliente nunca tentou financiar, ele não pode informar o motivo pelo qual não deu certo.

Porque não conseguiu financiamento	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Taxa de juro elevada	14	14	7%	7%
Burocracia	19	33	9%	16%
Restrições cadastrais	8	41	4%	20%
Renda insuficiente	23	64	11%	31%
Imóvel irregular	4	68	2%	33%
Vendedor irregular	0	68	0%	33%
Não informaram	42	110	21%	54%
Total	110		100%	

Tabela 16: Motivo por não ter conseguido um financiamento
Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Parte dos entrevistados não respondeu a questão por não ter feito a tentativa de financiar um imóvel ou por ter conseguido financiar. Dos que responderam a questão, a maioria não informou o motivo. Constatou-se que 11% dos entrevistados apontaram como principal motivo renda insuficiente para um financiamento da casa própria.

Segundo dados fornecidos pela Supervisora de Habitação da Superintendência de Florianópolis da CEF, a maioria dos mutuários que fazem um financiamento é para compra do seu primeiro imóvel, e este geralmente é um imóvel mais simples, depois de pagar metade do imóvel normalmente o mutuário vende, transferindo a dívida para alguém e adquire um imóvel melhor. Portanto, estas pessoas não tinham renda suficiente para o imóvel que almejavam, boa parte, porque queriam imóveis que estavam acima da sua capacidade financeira. Outra possibilidade pode ser o fato de terem tentado há alguns anos atrás, quando os juros ainda eram maiores.

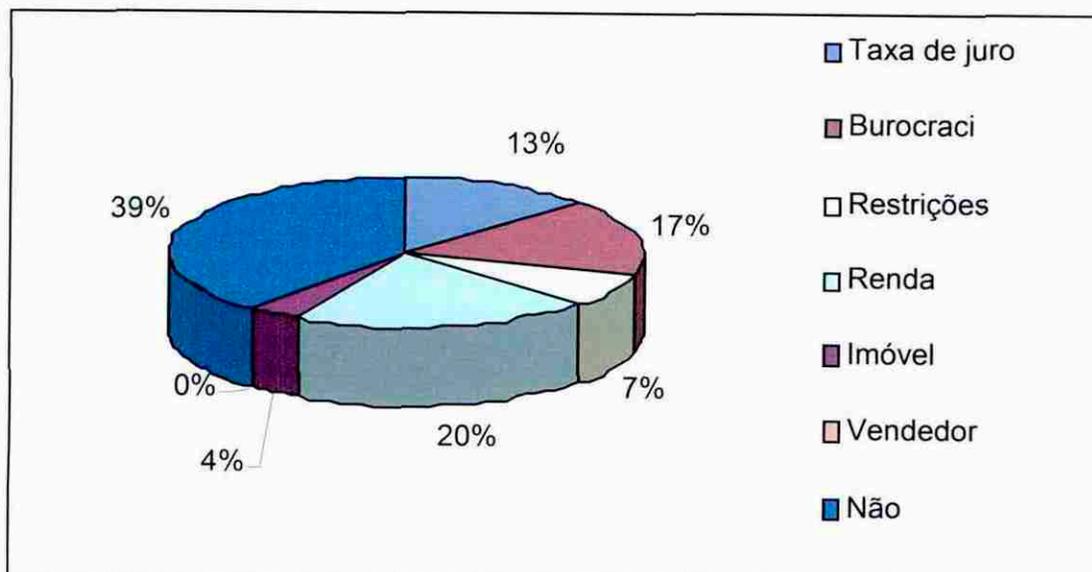


Figura 14: Motivo por não ter conseguido um financiamento

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Conforme já citado, a Caixa divulga seus produtos em vários meios de comunicação, no entanto percebe-se um número expressivo de entrevistados mal informados.

O objetivo desta questão é saber se as pessoas têm boas referências sobre o produto, pois este pode ser um impeditivo para a procura do mesmo.

Nível de satisfação	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Não conhece	57	57	28%	28%
Muito satisfeito	16	73	8%	36%
Insatisfeito	17	90	8%	44%
Regular	44	134	22%	66%
Satisfeito	67	201	33%	99%
Não informaram	3	204	1%	100%
Total	204		100%	

Tabela 17: Nível de satisfação

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

A maioria dos conhecidos dos entrevistados está satisfeita com o financiamento. Este dado é mais um fator importante para as pessoas interessadas em financiamento da casa própria procurarem os bancos para se informarem sobre os trâmites da operação.

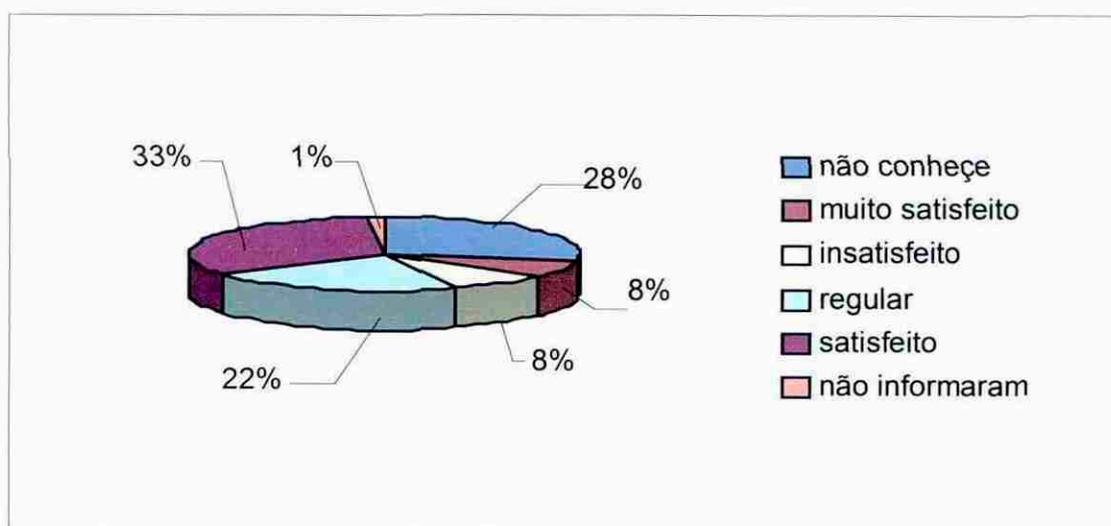


Figura 15: Nível de satisfação

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

De acordo com a pesquisa, percebe-se que a Caixa está em primeiro lugar na preferência dos pesquisados.

Banco que seria utilizado para financiar um imóvel	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Banco do Brasil	25	25	12%	12%
Caixa Econômica Federal	143	168	70%	82%
Santander	9	177	4%	87%
Não Procuraria	18	195	9%	96%
Outros	9	204	4%	100%
Total	205		100%	

Tabela 18: Bancos

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Vários bancos estão entrando no mercado com o produto: financiamento habitacional. Este fato contribui muito para os juros caírem ainda mais, devido à concorrência entre as instituições. (DIEESE 2007).

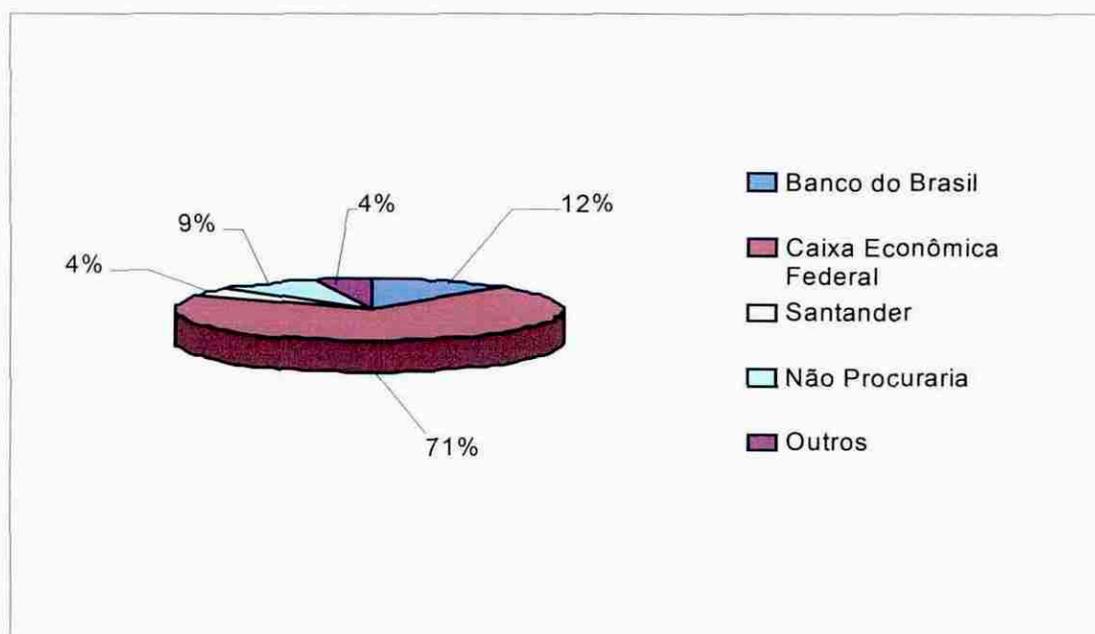


Figura 16: Bancos

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Os conhecimentos sobre os prazos também foram questionados, pois com um prazo maior as prestações ficam menores, tornando-se mais um atrativo para os interessados em financiamento habitacional.

Conhecimentos sobre os prazos	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Sim	65	65	32%	32%
Não	139	204	68%	100%
Total	204		100%	

Tabela 19: Conhecimento sobre prazos de financiamento da CEF

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

A grande maioria dos entrevistados não tem conhecimento sobre os prazos de financiamentos oferecidos, desconhecem que podem optar por prazos de até 240 meses os, ou seja, parcelando o valor total da casa própria em até 20 anos, diminuindo assim o valor das mensalidades, facilitando o orçamento doméstico.(CAIXA 2007)

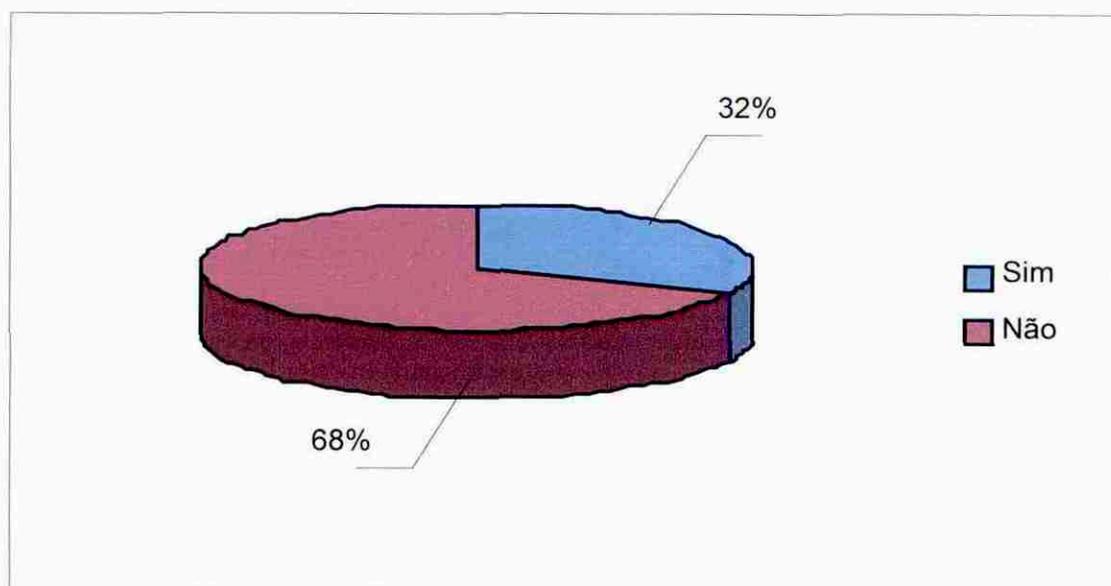


Figura 17: Conhecimento sobre prazos de financiamento da CEF

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Sobre o sexo dos entrevistados obteve-se o seguinte resultado:

Sexo	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Fem.	129	129	63%	63%
Masc.	75	204	37%	100%
Total	204		100%	

Tabela 20: Sexo dos Entrevistados

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

O sexo feminino predominou em relação ao masculino. A mulher hoje em dia está muito atuante no mercado de trabalho e em qualquer área da sociedade, ocupando cargos que antes eram apenas dos homens.

Blanco (2007) observa na mulher brasileira um perfil mais conservador na hora de aplicar seu capital. Acredita que a mulher brasileira pensa primeiro no futuro dos filhos, por isso opta por investimentos mais seguros, como a aquisição de um imóvel como a casa própria.

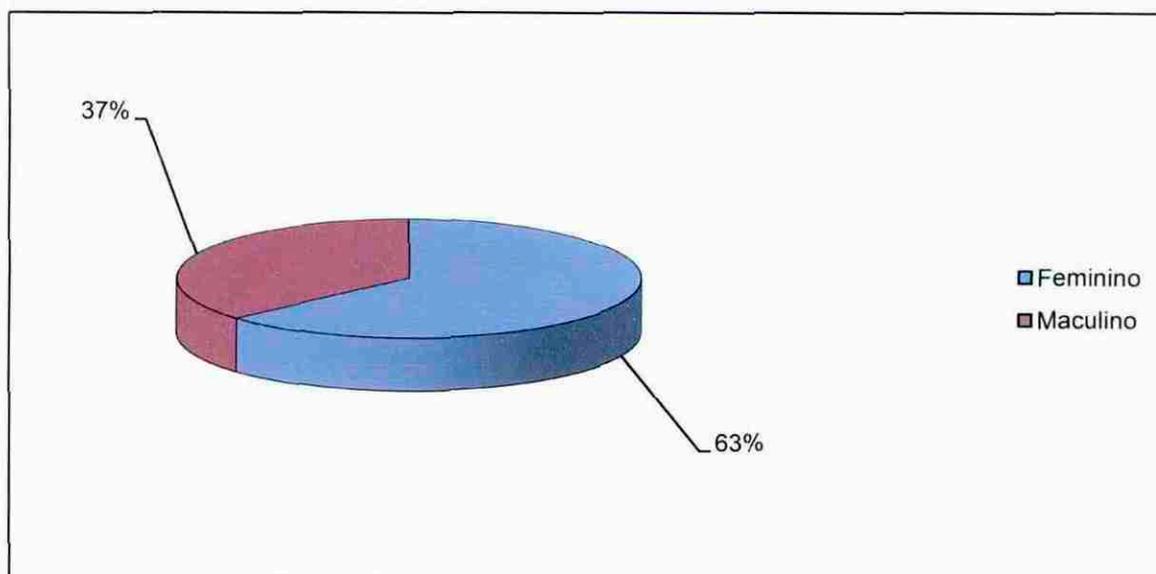


Figura 18: Sexo dos Entrevistados

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

A seguir os dados sobre o estado civil da população entrevistada:

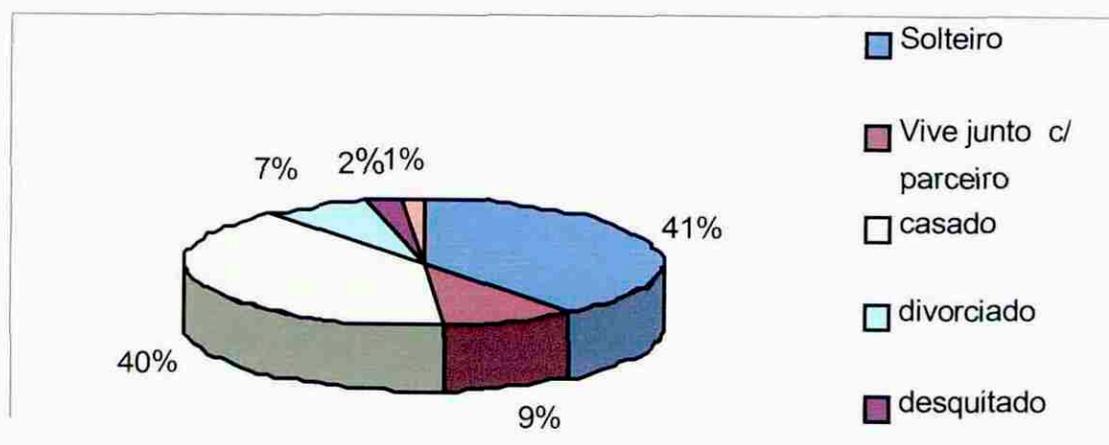
Estado Civil	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Solteiro	81	81	40%	40%
Vive junto c/ parceiro	18	99	9%	49%
Casado	82	181	41%	89%
Divorciado	15	196	7%	96%
Desquitado	5	201	2%	99%
Viúvo	3	204	1%	100%
Total	204		100%	

Tabela 21: Estado Civil dos Entrevistados

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

A amostra apresenta um equilíbrio claro entre casados e solteiros, 41% e 40%, respectivamente, a porcentagem que vive em união estável é de 9%. Hoje a união estável tem a mesma representatividade legal de um casamento com comunhão parcial de bens.

Para financiamento a Caixa considera união estável como casamento e os dois obrigatoriamente devem compor renda para financiar. (Caixa, 2007)



A próxima tabela mostra a faixa etária dos entrevistados. Nos financiamentos da Caixa existem dois seguros embutidos no valor da prestação, um cobre os danos físicos do imóvel, outro é um seguro de vida. Se o mutuário vier a falecer ou ficar inválido este seguro quita as prestações restantes. Quanto mais avançada for a idade do mutuário, maior será o valor pago por este seguro. (Caixa, 2007)

Faixa Etária	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
de 18 a 28 anos	67	67	33%	33%
de 29 a 39 anos	60	127	29%	62%
de 40 a 50 anos	62	189	30%	93%
de 51 a 60 anos	15	204	7%	100%
acima de 61 anos	0	204	0%	100%
total	204			

Tabela 22: Faixa etária dos Entrevistados

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Os jovens representaram quase a metade da amostra pesquisada, isto se deve ao fato de parte da pesquisa ter sido realizada nos arredores da Universidade Federal de Santa Catarina. Isto, porém, não pode ser considerado um viés, visto que muitos jovens hoje saem de casa sem casar e moram sozinhos. Além disso, a Caixa Econômica, hoje, permite que pessoas que não são casadas componham renda para aquisição da casa própria, ou seja, namorados, noivos, pais e filhos podem somar suas rendas para fazer o financiamento. A Caixa também disponibiliza financiamentos para maiores de 16 anos se estes forem emancipados. (Caixa, 2007)

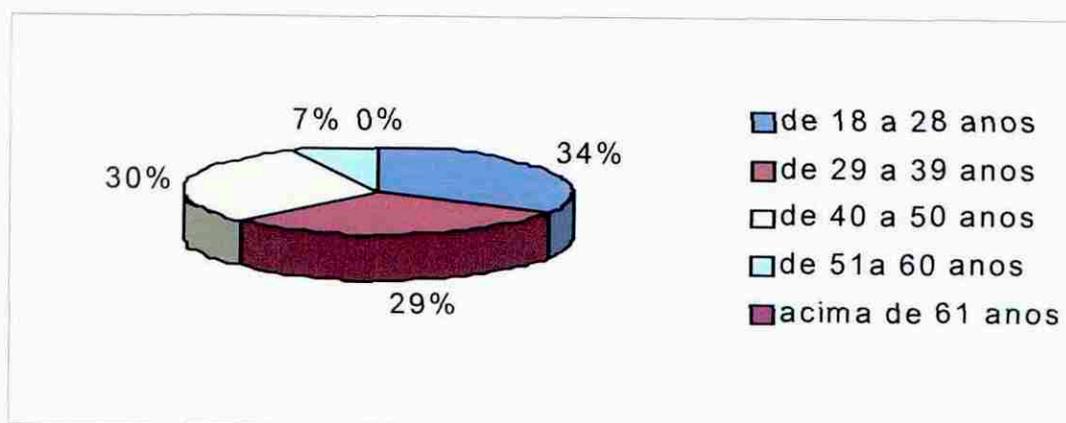


Figura 20: Faixa Etária dos Entrevistados

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

A maioria das pessoas de baixa renda têm pouca escolaridade ou são analfabetas. Neste aspecto nosso Estado se destaca, pois segundo publicação no site do Portal Brasil 2007, Santa Catarina apresenta bons indicadores sociais na área de educação. Possui um dos melhores índices de alfabetização do país (93,6%).

Escolaridade	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Não alfabetizado	0	0	0%	0%
Fundamental	6	6	3%	3%
Fundamental incompleto	8	14	4%	7%
Médio	35	49	17%	24%
Médio incompleto	6	55	3%	27%
Superior	83	138	41%	68%
Superior incompleto	66	204	32%	100%
Total	204		100%	

Tabela 23: Escolaridade dos Entrevistados

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Nesta questão predominou uma população com nível superior completo seguido pelos entrevistados que estão realizando uma graduação. Este dado também se deve ao fato de a pesquisa ter sido feita com vários universitários e em Shoppings. Mais uma vez percebe-se que a população de Florianópolis possui em média uma boa escolaridade, o que verificar-se que não é por falta de capacidade de assimilar e entender as linhas de financiamento que estes estão deixando de optar por adquirir um imóvel desta forma.

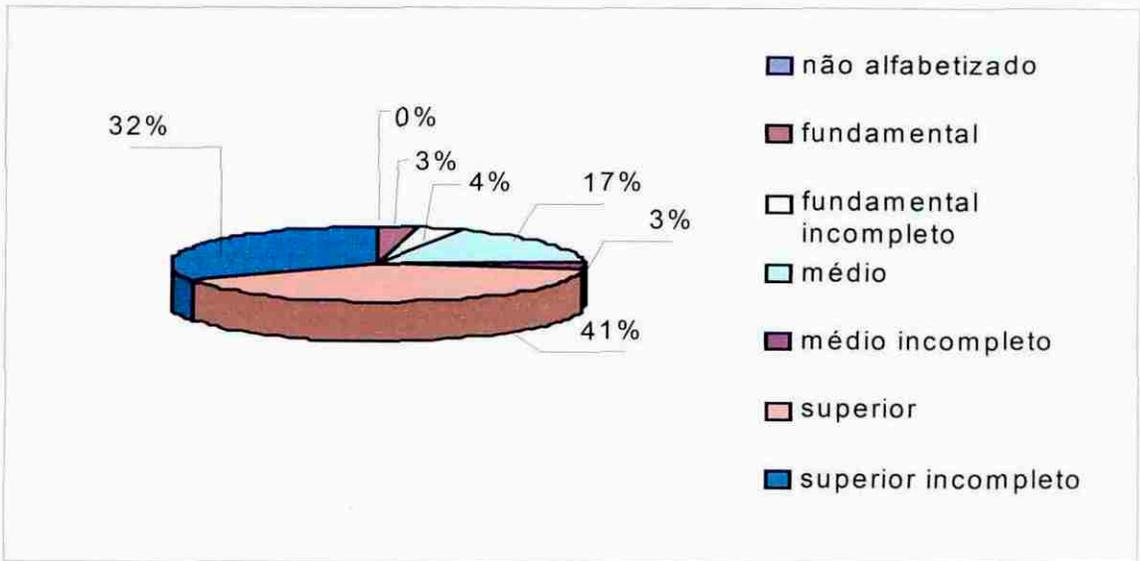


Figura 21: Escolaridade dos Entrevistados

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Diferente de outras épocas, hoje, a Caixa considera as rendas informais do cliente para a aprovação do crédito. É bastante comum a Caixa conceder financiamentos para profissionais autônomos, como manicures, pedreiros, representantes, entre outras profissionais que não têm registro em Carteira de Trabalho, além disso, rendas provenientes de aluguel também são consideradas (CAIXA 2007).

Este dado representa mais uma vantagem que abrange grande parte da população que hoje tem emprego informal. Segundo dados do IBGE de 2005, os trabalhadores informais somam, no País, 39,6 milhões de pessoas, ou seja, constituem uma parte significativa da População Economicamente Ativa (PEA), estimada, há pouco, em 74,1 milhões de pessoas. Do total dos empregados, 69,6 milhões, só 30 milhões estavam na economia formal. Além disso, as atividades informais, que se concentram no setor de serviços, são as principais geradoras de trabalho.

De acordo com estudos do próprio Ministério do trabalho (2002), o índice de trabalhadores com carteira assinada está em declínio; ao mesmo tempo, cresce de forma exponencial um segmento de trabalhadores por conta própria e sem carteira assinada. O fato é explicado como resultante de diversos fatores, entre eles são citados: 1) o surgimento de novas formas de produção e de relações de trabalho e o processo de terceirização tem ampliado o contingente de trabalhadores autônomos; 2) o aumento relativo do emprego no setor de serviços - que é um setor que tradicionalmente gera empregos informais - tende a incrementar o grau de informalidade; e 3) fatores institucionais associados ao sistema de

seguridade social e à legislação trabalhista podem funcionar como um incentivo para que empresas e trabalhadores optem por estabelecer relações informais de trabalho.

Segundo dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados - CAGED do Ministério do Trabalho, no setor formal do mercado de trabalho, onde estão os trabalhadores protegidos por contratos de trabalho e pelos estatutos públicos, foram eliminados cerca de 2,560 milhões de empregos, entre janeiro de 2000 e dezembro de 2005. A geração de emprego no setor formal tem uma tendência declinante a partir de 2000, explicada, em grande parte, pela queda do emprego industrial. Entre 2000 e 2005, o emprego formal como um todo declinou 8,4%.

Mais de 50% dos entrevistados trabalham para a iniciativa privada e 37% são funcionários públicos. A forma de pagamento dos financiamentos da Caixa pode ser através de débito na folha de pagamento e tendo esta segurança o mutuário recebe um desconto nas parcelas. Esta forma de pagamento está disponível para funcionários públicos até o momento, mas a Caixa pretende abranger funcionários da iniciativa privada, através de convênio com estas empresas. (Caixa, 2007).

Esta opção de pagamento é vantajosa tanto para o agente financeiro como para o mutuário, pois este além de ter um desconto nas prestações, ainda tem a comodidade de ter o valor debitado todo mês diretamente na fonte da sua renda. Para a instituição esta forma de pagamento diminui e muito a inadimplência.

Com relação a atividade atual dos pesquisados verificou-se a seguinte situação:

Atividade Atual	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Estudante	22	22	11%	11%
Empregado empresa privada	104	126	51%	62%
Funcionário público	37	163	18%	80%
Autônoma	13	176	6%	86%
Profissional liberal	10	186	5%	91%
Do lar	7	193	3%	95%
Empresário	6	199	3%	98%
Aposentado	4	203	2%	100%
Sem atividade	1	204	0%	100%
Total	204		100%	

Tabela 24: Atividade Atual dos Entrevistados

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Pela grande maioria dos entrevistados estarem ligados á empresas de iniciativa privada e instituições públicas possuindo assim um holerite todo mês é conveniente tanto para o cliente como para a Caixa a modalidade de desconto das prestações de financiamento em folha de pagamento. Para a instituição financeira em questão essa modalidade de pagamento diminui sensivelmente a inadimplência.

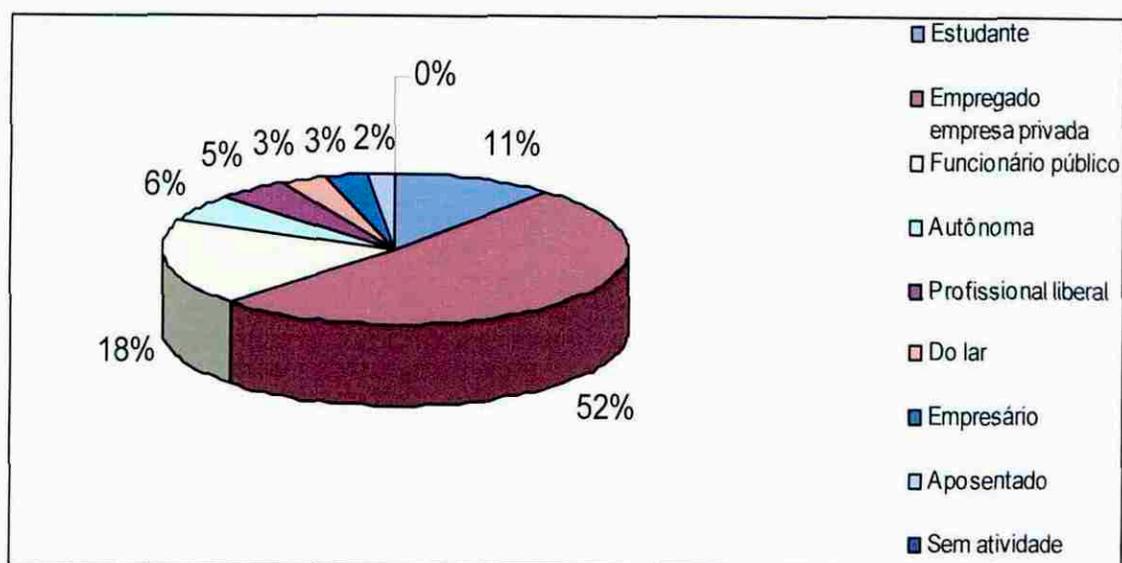


Figura 22: Atividade Atual dos Entrevistados

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

De acordo com publicação no site do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento, na terceira dimensão do IDH-M (Índice de desenvolvimento humano), relativa à renda, a Grande Florianópolis aparece em primeiro lugar entre as 33 regiões metropolitanas do país. A renda per capita de seus habitantes é, em média, de R\$ 521,30 em reais de 1º. de agosto de 2000. Esse dado é especialmente surpreendente porque em apenas nove anos esse valor cresceu 46% em termos reais (descontada a inflação), superando três outras regiões metropolitanas que estavam à sua frente em 1991: Grande São Paulo, RM de Campinas e Baixada Santista.

Renda Familiar (R\$)	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
menos de 300,00	1	1	0%	0%
de 300,00 a 600,00	21	22	10%	11%
de 601,00 a 1.200,00	27	49	13%	24%
de 1.201,00 a 1.500,00	23	72	11%	35%
de 1.501,00 a 2.100,00	29	101	14%	50%
de 2.101,00 a 4.000,00	47	148	23%	73%
acima de 4.001,00	49	197	24%	97%
não sabe/ não respondeu	7	204	3%	100%
total	204		100%	100%

Tabela 25: Renda Familiar Mensal

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Constata-se uma quantidade significativa de entrevistados com renda familiar acima de R\$ 2.000,00. Este é um público com bom poder aquisitivo e que poderia financiar casas e apartamentos populares e classe média.

Segundo a Supervisora de Habitação da Superintendência de Florianópolis, a Caixa aprova no máximo 30% da renda para pagamento da prestação, então com uma renda de R\$ 2.000,00 o mutuário poderá pagar até R\$ 600,00 de prestação. Com esta renda, um imóvel de até R\$ 72.000,00 e com débito em conta, os juros ficam em 8,16% a.a + TR. E o valor da carta de crédito que será disponibilizada pode chegar a aproximadamente R\$ 60.000,00.

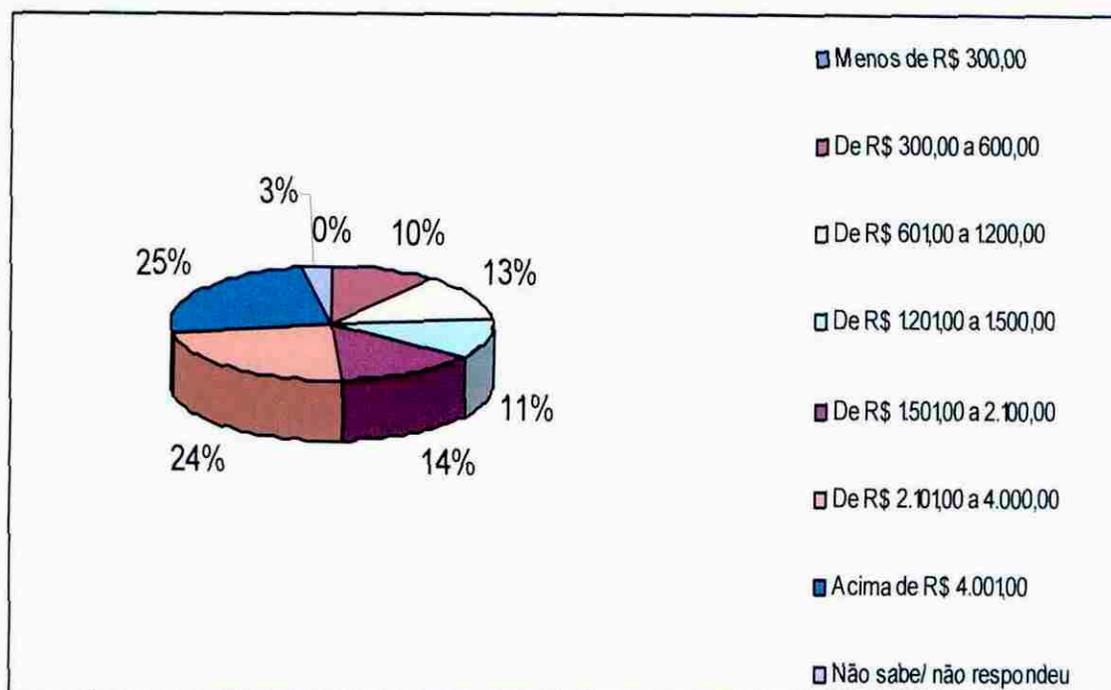


Figura 23: Renda Familiar Mensal

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Atualmente dependente com renda pode compor renda com o mutuário para atingir um valor maior de financiamento, ou seja, o mutuário poderá somar sua renda mensal com até mais duas pessoas, desde que residam juntas e sejam parentes.

A próxima tabela analisa a quantidade de dependentes que o pesquisado possui.

Nº Dependentes	Frequência absoluta	Frequência absoluta acumulada	Frequência Relativa	Frequência relativa acumulada
Um	54	54	26%	26%
Dois	37	91	18%	45%
Três	25	116	12%	57%
Quatro	6	122	3%	60%
Cinco	2	124	1%	61%
Mais que cinco	1	125	0%	61%
Nenhum	79	204	39%	100%
Total	204		100%	

Tabela 26: Número de Dependentes

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

Como os entrevistados eram em sua maioria jovens, não é surpreendente que o número de pessoas sem dependentes seja maior. Ou seja, não precisam de casas ou apartamentos grandes, os imóveis menores custam menos. Dessa forma se o valor total do imóvel for até R\$ 72.000,00 e a renda familiar até R\$ 1.875,00 os juros caem para 6% a.a + TR. (Caixa, 2007).

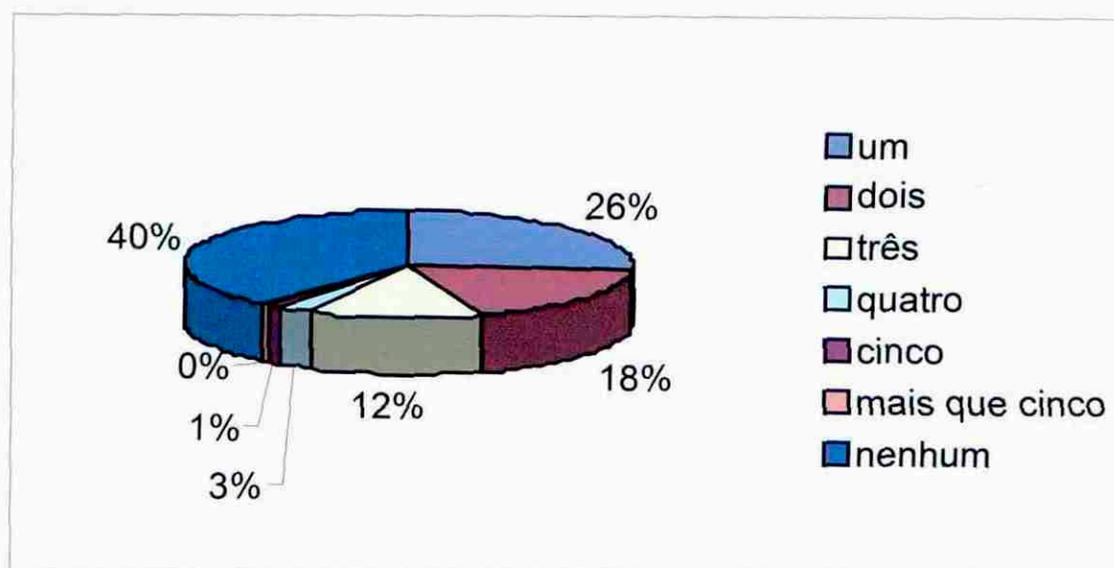


Figura 24: Número de Dependentes

Fonte: Elaborado pela autora (2007)

A importância da casa própria no projeto de vida dos brasileiros tem sido abundantemente estudada por especialistas e acadêmicos de várias áreas temáticas. O projeto da casa própria caminha de mãos dadas com o projeto familiar, constituindo a experiência prioritária quando não exclusiva de cidadania social.

Oliveira (1975) analisa o processo de constituição de direitos a partir da aquisição e posse de bens, que incluem a casa própria e diversos tipos de bens de consumo duráveis.

O autor cita que “A casa própria não pode apenas ser encarada como um abrigo que protege os trabalhadores contra as intempéries do sistema econômico. A casa própria — esforço condensado de muitos anos, símbolo da vitória — constitui refúgio contra as características excludentes e violentas das metrópoles do *subdesenvolvimento industrializado*. Assim a conquista da casa própria de uma percepção de moralidade e dignidade tende a se solidificar nos valores e símbolos edificados em torno de projetos individuais: é o primado do *cidadão privado*.”

Em torno do tripé família, trabalho e casa própria, grande parte da população constrói sua cidadania — mais do que isso vivencia a possibilidade de fazer projetos e realizá-los. Essa *cidadania privada* pode ser o ponto de partida de uma cidadania mais pública, marcada pela idéia da responsabilidade social.

5 CONSIDERAÇÕES GERAIS

5.1 CONCLUSÕES

Nos últimos anos o governo e as instituições financeiras estão se empenhando em solucionar o problema habitacional no Brasil. Dessa forma a Caixa Econômica Federal desempenha um importante papel na solução do déficit habitacional brasileiro, além de ser uma instituição financeira, responsável pelo FGTS e PIS, ela contribui para a conquista da casa própria de muitas famílias, de todas as classes sociais, garantindo o desenvolvimento social e econômico do país.

Dessa forma e com relação ao primeiro objetivo da pesquisa proposto constatou-se que a população do centro urbano de Florianópolis tem as seguintes características sócio-econômicas: há uma clara predominância de mulheres, a renda mensal gira em torno de R\$ 2.000,00, a maioria trabalha em empresa privada, tem nível superior ou está completando e tem idade entre 18 e 39 anos. No que tange ao estado civil houve um equilíbrio entre casados e solteiros, mas a maioria não possui dependentes.

Concluindo o segundo objetivo da pesquisa que era verificar o grau de importância da casa própria para a população entrevistada. Têm-se que, apesar de apresentar em segundo lugar 34% da população pesquisada tem como prioridade a aquisição da casa própria, ficando atrás apenas do item saúde. Podendo dizer que no quesito de bens tangíveis a casa própria ocupa a preferência dos entrevistados.

Constatou-se também que 47% da população mora de aluguel ou casa cedida por parentes e que 73% desta, gasta de 10 a 30% dos seus rendimentos para pagar o aluguel. Este número é bastante alarmante, visto que com 30% da sua renda poderiam estar pagando um financiamento habitacional. Considerando que a maioria tem interesse em imóvel novo, poderiam financiar até 100% do mesmo.

Motivos para os cidadãos adquirirem sua casa própria não faltam, entre eles é que Florianópolis é uma das capitais mais desejadas para morar hoje em dia, e com isso seus imóveis estão em constante valorização. Outro argumento são os juros que estão caindo nos últimos anos, a prestação é decrescente, os prazos são longos, a amortização é constante, sem contar a satisfação e realização que a família teria.

O objetivo principal deste trabalho era descobrir o “porquê”, considerando os motivos acima, ainda temos um crescente número de famílias que moram de aluguel, ou em casas cedidas nos fundos da casa de pais ou parentes ao invés de adquirirem seu moradia própria.

Até para pessoas que têm condições de comprar seu imóvel à vista é vantajoso financiá-lo e aplicar seu dinheiro, pois os juros para financiar estão cada vez mais baixos.

Verificou-se que a maioria, apesar de ter boas referências sobre o produto, nunca tentou um financiamento, e os que tentaram não tinham renda suficiente para o imóvel que almejavam ou acharam o processo muito burocrático. Estes foram os empecilhos mais apontados.

Quanto ao terceiro objetivo que era identificar o conhecimento da população sobre as opções de financiamentos existentes, concluiu-se que esta realmente é o que mais influencia na opção por não financiar a casa própria. Visto que a maioria não conhece as linhas de financiamento existentes, a possibilidade de usar o FGTS para a compra, os prazos, e que existem financiamentos para a população de baixa renda e subsídios do governo.

Analisando o último objetivo sobre os fatores impeditivos na utilização do financiamento, percebe-se que o principal fator é a falta de informação da população, ou uma melhor divulgação e esclarecimento tanto das instituições que praticam esta modalidade quanto do governo sobre suas novas medidas e facilidades para obtenção de financiamento da casa própria. O fato de 63% dos entrevistados nunca sequer ter tentado conseguir um financiamento evidencia desconhecimento das vantagens e facilidade em que se pode ter para obter uma das principais prioridades da família.

O fator cultural e histórico também conta como impedimento em virtude de uma época de inflação e juros elevados onde não se sabia exatamente o valor das prestações, então muitos ainda acreditam que o processo e os critérios são os mesmos de antigamente, morosos e complicados.

Recentemente muitas medidas foram implantadas e estão disponíveis para a população. Mas a maioria não é anunciada na linguagem adequada para as pessoas menos favorecidas e com menor grau de instrução. Sem a informação dificilmente a população vai procurar pelos benefícios.

Ficou a certeza de que só com moradia digna se tem desenvolvimento humano e de que através do desenvolvimento urbano se pode deflagrar um processo de crescimento econômico tão necessário ao Brasil. Sobretudo a moradia própria, que traz mais dignidade e satisfação ao trabalhador brasileiro.

5.2 SUGESTÕES PARA AS INSTITUIÇÕES

As instituições estão melhorando a cada dia para facilitar a venda deste produto: o financiamento. Mas deixa-se aqui como sugestão primeiramente quanto à burocracia(no

sentido popular), esta poderia diminuir ainda mais, para que o processo se torne mais fácil e mais rápido, evitando assim que o cliente perca o imóvel pretendido.

Quanto ao nível de conhecimento da população verificou-se que este é mínimo, então, as instituições deveriam trabalhar no sentido das informações chegarem a todos. Uma sugestão seria anunciar também em emissoras de rádio, jornais comunitários de circulação local, que atinja as grandes massas e principalmente a população de baixa renda com um vocabulário simplificado.

Propagandas na televisão são rápidas e não fazem com que o cidadão vislumbre a possibilidade de ter sua casa própria. Por isso a população precisa de informativos e campanhas em que sejam divulgados mais detalhes, como por exemplo: o quanto poderiam financiar com tal renda, em quanto tempo e quanto seria a prestação. Sugere-se que, em parceria com o governo, sejam realizados programas de esclarecimento como, por exemplo: um escritório móvel que levem profissionais qualificados às comunidades a fim de responderem aos questionamentos da população e/ou simularem situações de acordo com cada interessado em financiar.

Outra sugestão seria a parceria com imobiliárias, corretores de imóveis e construtoras, através de cursos para os mesmos, para que possam passar as informações para seus clientes, interessados em imóveis.

Por fim sugere-se a criação de uma cartilha do futuro mutuário da casa própria com distribuição em locais de acesso público como bancos, órgãos públicos, comércio e empresas de serviços, como consultórios médicos e dentários.

5.3 SUGESTÕES PARA PRÓXIMOS TRABALHOS

Com base nesta pesquisa sugere-se duas possibilidades para trabalhos futuros:

- a) Comparar as instituições que operam neste setor analisando suas vantagens e desvantagens;
- b) Estudar novo modelo de divulgação dos financiamentos mais adequado.

REFERÊNCIAS

ABIKO, A. K. **Introdução à gestão habitacional**. São Paulo, EPUSP, 1995. Texto técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, TT/PCC/12

ALVES, Jaime. Troque aluguel por prestação de casa própria. In: **Diarionet**. Disponível em: <<http://diarionet.terra.com.br>>. Acesso em 2 jun. 2006.

Bancos privados diminuem a taxa de juros para a compra da casa própria. In: **Imóveis**. Disponível em <<http://www.primeiramao.com.br/jornaldeprimeira.html>>. Acesso em 24 mar. 2007.

BLANCO, Sandra. **Mulheres preferem investimentos mais seguros**: Notícia. 02/05/2007. Disponível em: <<http://www.cra-ce.org.br/?pagina=noticia&id=11>> Acesso em 28 de maio de 2007

BLAY, Eva. **Eu não tenho onde morar: vilas operárias na cidade de São Paulo**. São Paulo: Nobel, 1979-1981.

BOLAFFI, Gabriel. **Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema**. São Paulo, 1981.

BOLAFFI, G. **A casa das ilusões perdidas: aspectos sócio-econômicos do Plano Brasileiro de Habitação**. São Paulo: Centro Brasileiro de Análise e Planejamento, 1977.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: FAPESP, c1998 342p.

BOYD, Harper W; WESTFALL, Ralph L; Fundação Getúlio Vargas. **Pesquisa mercadológica : texto e casos**. 2. ed. Rio de Janeiro: Fundação Getulio Vargas, 1971. 803p.

BRASIL, Lei n. 8245, de 18 de outubro de 1991. **Dispõe sobre as obrigações do proprietário e do inquilino nas locações residenciais e não residenciais**. Legislação tributária.

Caixa Econômica Federal. In: **A Caixa**. Disponível em <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em 20 jan. 2007.

Caixa Econômica Federal. In: **Financiamento Imobiliário**. Disponível em <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em 20 jan. 2007.

CARNEIRO, Dionísio Dias; VALPASSOS, Marcus Vinícius Ferrero. **Financiamento à habitação e instabilidade econômica**: experiências passadas, desafios e propostas para a ação futura. Rio de Janeiro: FGV, 2003. 197p. ISBN 8522504261

CARVALHO, Denise. A explosão imobiliária. In: **Revista Exame**, maio 2006. Disponível em: <<http://portalexame.abril.com.br>>. Acesso em: 2 jun. 2006.

CASTRO, Cláudio de Moura. **A Prática da Pesquisa**. São Paulo: McGrawHill, 1971.

CASTRO, Cláudio de Moura. **Estrutura de apresentações de publicações científicas**. São Paulo: McGrawHill, 1978.

CD-ROM Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências Físicas e Matemáticas, Curso de Matemática.

CLEMENTE, Isabel. 28 milhões não têm casa própria. In: **Revista Época**. Disponível em <<http://revistaepoca.globo.com/Revista/Epoca/0,,EDG75322-6009,00.html>>. Acesso em 12 fev. 2007.

COHAB. Disponível em: <<http://www.cohab.sc.gov.br/>>. Acesso em 15 mar. 2007.

CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DO CEARÁ. Mulheres preferem investimentos mais seguros. In: **Notícia**. Disponível em: <<http://www.cra-ce.org.br/?pagina=noticia&id=11>>. Acesso em 28 maio 2007.

CONTI, Alfio. **Autogestão na produção de moradia popular no Brasil** - um convite ao estudo. Cadernos de arquitetura e urbanismo, Belo Horizonte : v. 8, n. 9, p. 49-67, dez. 2001.

CRECI. Disponível em: <<http://creci-sc.org.br>>. Acesso em: 10 mai 2007

DIEESE. Disponível em: <<http://www.dieese.org.br>>. Acesso em: 05 mar 2007.

ENCICLOPÉDIA ELETRÔNICA. In: **Wikipédia**. Disponível em <<http://www.wikipedia.com.br>>. Acesso em 22 jan 2007.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Belo Horizonte. Disponível em <<http://www.fjp.gov.br>>. Acesso em 13 mar 2007.

GAZETA MERCANTIL. **Indicadores Nacionais**. Disponível em: <http://www.gazetamercantil.com.br/pt_>. Acesso em 2 jun. 2006.

GONÇALVES, Hortência de Abreu. **Manual de Artigos Científicos**. São Paulo: Editora Avercamp, 2004.

IBGE. In: **Geociência**. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em 10 jan 2007.

ABECIP . O SISTEMA financeiro da habitação em seus 30 anos de existência: **realizações, entraves e novas proposições**. São Paulo: 1994. 101p.

INFOMONEY. Vale mais a pena alugar ou financiar? In: **Imóveis**. Disponível em: <<http://www.infomoney.com.br/noticias>>. Acesso em: 2 jun. 2006.

JUNQUEIRA, A. C.; VITA, Marcos. **Os desejos da classe média**. Veja. São Paulo Abril, ed. 1739, ano 35, n. 7, p. 98-105, 20 fev. 2002.

KOTLER, Philip. **Administração de marketing: análise, planejamento, implementação e controle**. 5. ed. p. 122. São Paulo: Atlas, 1998.

LIBRELOTTO, Lisiane Ilha; RADOS, Gregorio Jean Varvakis; Universidade Federal de Santa Catarina. **O custo global da habitação: um estudo de caso na Grande Florianópolis / Florianópolis, 1999. 138f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina.**

LIMA, Fábio Alexandre Pereira; GUERRA, Fernando; Universidade Federal de Santa Catarina. **Análise matemática da planilha de financiamento para aquisição da casa própria**. Florianópolis, 2004. 1 CD-ROM Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências Físicas e Matemáticas, Curso de Matemática.

MAEHLE, Alisson Eduardo :Diário Popular - Ponto de Vista: O problema não é a burocracia Disponível em:< http://www.diariopopular.com.br/31_08_05/ponto_de_vista.html> acesso em 12/07/2007.

McGREGOR, Douglas. **O Lado Humano da empresa**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1992.

MALHOTRA, Naresh K. **Pesquisa de marketing: uma orientação aplicada**. 3. ed. Porto Alegre: Bookman, 2001. 719

MATTAR, Fauzel Nagib. **Pesquisas de Marketing: metodologia e planejamento**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 1999.

MATTAR, Fauzel Nagib. **Pesquisas de Marketing: metodologia, planejamento, execução e análise**. 2.ed. São Paulo: Atlas, v.2, 1994. p.282.

MATTAR, Fauze Nagib. **Pesquisas de Marketing: metodologia e planejamento**. 6.ed. São Paulo: Atlas, 2005.

Ministério do Trabalho e Emprego. Disponível em: <<http://www.mte.gov.br/>>. Acesso em: 05 jun. 2007.

MIRANDA, Antonio Claret Pereira de; Universidade Federal de Santa Catarina. **Avaliação do Programa de Moradia Popular Casa Fácil: um estudo de caso na cidade de Colorado-PR**. Florianópolis, 2003. 129 f.Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil.

OLIVEIRA, Francisco de - **A economia brasileira: Crítica à razão dualista**. Seleções Cebrap 1, São Paulo: Brasiliense, 1975.

OLIVEIRA, Graziela de. A Importância da **habitação** na saúde e na reprodução do trabalhador (brasileiro). **Revista de Ciências Humanas [Florianópolis]**, Florianópolis, v. 2, n.3, p. 52-58, dez. 1982.

PORTAL BRASIL. Disponível em: <http://www.portalbrasil.net/estados_sc.htm> Acesso em 09 de junho de 2007.

ROESCH, Sylvia Maria Azevedo. **Projeto de estágio e de pesquisa em administração: guia para estágios, trabalhos de conclusão, dissertações e estudos de caso**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 1999.

SANTOS, C. H. dos. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998**. Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas. Brasília : IPEA, 1999.

VALLADARES, L. Repensando a habitação no Brasil. Rio de Janeiro: Zahar, 1983, 199p.

ZAP. In: **Matéria e dicas / Financiamento**. Disponível em: <http://zap.com.br/imoveis/dicas-materias-imoveis/financiamento>>. Acesso em 30 maio 2007.

APÊNDICES

APÊNDICE II

QUESTIONÁRIO SOBRE NÍVEL DE CONHECIMENTO DOS FINANCIAMENTOS DE IMÓVEIS

Sou estudante da 9ª fase do Curso Ciências da Administração da Universidade Federal de Santa Catarina. Estou realizando uma pesquisa para mensurar o conhecimento dos cidadãos do Centro Urbano de Florianópolis sobre as linhas de financiamento de imóveis existentes.

Peço sua colaboração em responder este questionário para que tenhamos dados precisos sobre o tema.

Gostaria de ressaltar que esta pesquisa, de cunho científico, poderá colaborar para que toda a população seja mais bem instruída sobre as possibilidades de financiamentos para adquirir sua casa própria.

Assinale com o número da alternativa que representa sua resposta.

Local:			
Data:		Hora:	
Nº do Instrumento:			

- 1 Numere em ordem decrescente o que é mais importante para sua família: 6 () Você possui Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)?
- () Automóvel; () Casa própria;
 () Saúde;
 () Educação;
 () Turismo; () Lazer;
- 1 – Sim;
 2 – Não;
 3 - Não tenho conhecimento.
- 2 () Do que você abriria mão primeiro para adquirir sua casa própria? 7 () Qual o seu nível de conhecimento sobre como utilizar seu saldo do FGTS para adquirir sua casa própria?
- 1 – Automóvel;
 2 – Turismo;
 3 – Poupança;
 4 - Outros. Cite _____
- 1 - Não conheço;
 2 - Conheço pouco;
 3 - Conheço;
 4 - Conheço muito;
 5 - Não tenho opinião.
- 3 () Você mora em residência: 8 () Você tem interesse em financiamento habitacional para:
- 1 – Alugada;
 2 - Com os pais/parentes;
 3 – Cedida;
 4 – Própria;
 5 – Amigos;
 6 - Outros. Cite _____
- 1 – Adquirir Moradia nova;
 2 – Adquirir Moradia usada;
 3 – Construção de casa própria;
 4 – Reforma de casa própria;
 6 - Outros. Cite: _____
- 4 () Qual o percentual de seus rendimentos você aplica no pagamento do aluguel? 9 () Qual fator determinante na escolha do imóvel?
- 1 - Até 10%;
 2 - de 10 à 20%;
 3 - De 20 à 30%;
 4 - Mais de 30%.
- 1 – Localização;
 2 - Infra-estrutura;
 3 – Segurança;
 4 – Preço;
 5 - Tamanho (Aspectos físicos, valores, acesso);
 6 - Outros. Cite _____

- 5 () Você conhece as linhas de financiamento existentes?
- 1 - Não conheço;
2 - Conheço pouco;
3 - Conheço;
4 - Conheço muito;
- 10 () Qual seu nível de conhecimento sobre financiamentos para pessoas com renda a partir de R\$ 380,00?
- 2 - Conheço pouco;
3 - Conheço;
4 - Conheço muito;
5 - Não tenho opinião.
- 11 () Qual seu nível de conhecimento quanto ao fato da CEF financiar até 100% de um imóvel?
- 1 - Não conheço;
2 - Conheço pouco;
3 - Conheço;
4 - Conheço muito;
5 - Não tenho opinião.
- 17 () Para financiar um imóvel você procuraria qual banco?
- 1 - Banco do Brasil;
2 - CEF;
3 - Santander;
4 - Não procuraria;
5 - Outros. Cite _____
- 12 () Qual o principal meio de comunicação você obteve conhecimento sobre financiamentos?
- 1 - Jornais/Revistas;
2 - Rádio;
3 - TV;
4 - Internet;
5 - Amigos;
6 - Parentes;
7 - Não conheço;
8 - Sem opinião.
- 18 () Você conhece os prazos para financiamentos de habitação pela CEF?
- 1 - Sim;
2 - Não.
- 13 () Você já tentou conseguir um financiamento de casa própria?
- 1 - Não;
2 - Sim, 1 vez;
3 - Sim, 2 vezes;
4 - Sim, 3 ou mais.
- 19 () Qual seu sexo?
- 1 - Masculino;
2 - Feminino.
- 14 () Caso não tenha tentado, qual o principal motivo?
- 1 - Falta de informações;
2 - Burocracia;
3 - Restrições cadastrais;
4 - Renda insuficiente;
5 - Outros. Cite _____
- 20 () Qual seu estado civil?
- 1 - Solteiro;
2 - Vive junto c/ parceiro;
3 - Casado;
4 - Divorciado;
5 - Desquitado;
6 - Viúvo (a).
- 15 () Por que você não conseguiu financiamento?
- 1 - Taxa de juros elevada;
2 - Burocracia;
3 - Restrições cadastrais;
4 - Renda insuficiente;
5 - Imóvel irregular;
6 - Vendedor Irregular;
7 - Outros. Cite _____
- 21 () Qual sua idade?
- 1 - Menor de 18 anos
2 - De 18 a 28;
3 - De 29 a 39;
4 - De 40 a 50;
5 - De 51 a 60;
6 - Acima de 61 anos.

- 16 () Você conhece alguém que financiou um imóvel? Caso conheça, qual o grau de *satisfação do mesmo*?
- 1 - Não conheço;
 - 2 - *Muito Insatisfeito*;
 - 3 - *Insatisfeito*;
 - 4 - *Regular*;
 - 5 - *Satisfeito*;
 6. Outros. Cite _____
- 22 () Qual sua escolaridade?
- 1 - Não alfabetizado;
 - 2 - Fundamental;
 - 3 - Fundamental Incompleto;
 - 4 - Médio;
 - 5 - Médio Incompleto;
 - 6 - Superior;
 - 7 - Superior incompleto;
- 23 () Qual sua atividade atual?
- 1 - Estudante;
 - 2 - Empregado de empresa privada; 3 - Funcionário público;
 - 4 - Autônomo;
 - 5 - Profissional liberal;
 - 6 - Do lar;
 - 7 - Empresário;
 - 8 - Aposentado;
 - 9 - Sem atividade.
- 24 () Qual a média de renda familiar em R\$?
- 1 - menos de 300,00;
 - 2 - de 300,00 a 600,00;
 - 3 - de 601,00 a 1.200,00;
 - 4 - de 1.201,00 a 1.500,00;
 - 5 - de 1.501,00 a 2.100,00;
 - 6 - de 2.101,00 a 4.000,00;
 - 7 - acima de 4.000,00;
 - 8 - não sabe/ não respondeu.
- 25 () Possui quantos dependentes que são mantidos em *função do seu salário*?
- 1 - um;
 - 2 - dois;
 - 3 - três;
 - 4 - quatro;
 - 5 - cinco;
 - 6 - mais de cinco;
 - 7 - nenhum.
- 26 () Incluindo você, quantas pessoas moram em sua *residência*?
- 1 - uma;
 - 2 - duas;
 - 3 - três;
 - 4 - quatro;
 - 5 - cinco;
 - 6 - mais de cinco.

Obrigada pela colaboração!

APÊNDICE II

QUESTIONÁRIO SOBRE NÍVEL DE CONHECIMENTO DOS FINANCIAMENTOS DE IMÓVEIS

Sou estudante da 9ª fase do Curso Ciências da Administração da Universidade Federal de Santa Catarina. Estou realizando uma pesquisa para mensurar o conhecimento dos cidadãos do Centro Urbano de Florianópolis sobre as linhas de financiamento de imóveis existentes.

Peço sua colaboração em responder este questionário para que tenhamos dados precisos sobre o tema.

Gostaria de ressaltar que esta pesquisa, de cunho científico, poderá colaborar para que toda a população seja mais bem instruída sobre as possibilidades de financiamentos para adquirir sua casa própria.

Assinale com o número da alternativa que representa sua resposta.

Local:			
Data:		Hora:	
Nº do Instrumento:			

- | | |
|--|---|
| <p>1 () O que é prioridade para sua família?</p> <p>1 - Automóvel;
2 - Casa própria;
3 - Saúde;
4 - Educação;
5 - Turismo;
6 - Outros: Cite _____</p> | <p>6 () Você possui Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)?</p> <p>1 - Sim;
2 - Não;
3 - Não tenho conhecimento.</p> |
| <p>2 () Do que você abriria mão primeiro para adquirir sua casa própria?</p> <p>1 - Automóvel;
2 - Turismo;
3 - Poupança;
4 - Outros: Cite _____</p> | <p>7 () Qual o seu nível de conhecimento sobre como utilizar seu saldo do FGTS para adquirir sua casa própria?</p> <p>1 - Não conheço;
2 - Conheço pouco;
3 - Conheço;
4 - Conheço muito;
5 - Não tenho opinião.</p> |
| <p>3 () Você mora em residência:</p> <p>1 - Alugada;
2 - Com os pais/parentes;
3 - Cedida;
4 - Própria;
5 - Amigos;
6 - Outros: Cite _____</p> <p><i>Em casa de opção 1 (alugada) responda a questão quatro</i></p> | <p>8 () Você tem interesse em financiamento habitacional para:</p> <p>1 - Adquirir Moradia nova;
2 - Adquirir Moradia usada;
3 - Construção de casa própria;
4 - Reforma de casa própria;
5 - Não tenho interesse;
6 - Outros: Cite: _____</p> |
| <p>4 () Qual o percentual de seus rendimentos você aplica no pagamento do aluguel?</p> <p>1 - Até 10%;
2 - de 10 à 20%;
3 - De 20 à 30%;</p> | <p>9 () Qual fator determinante na escolha do imóvel?</p> <p>1 - Localização;
2 - Infra-estrutura;
3 - Segurança;
4 - Preço;
5 - Tamanho (Aspectos físicos, valores, acesso);</p> |

- 5 () 4 - Mais de 30%.
Qual seu nível de conhecimento sobre as linhas de financiamento existentes?
1 - Não conheço;
2 - Conheço pouco;
3 - Conheço;
4 - Conheço muito;
5 - Não tenho opinião.
- 11 () Qual seu nível de conhecimento quanto ao fato da CEF financiar até 100% de um imóvel?
1 - Não conheço;
2 - Conheço pouco;
3 - Conheço;
4 - Conheço muito;
5 - Não tenho opinião.
- 12 () Qual o principal meio de comunicação você obteve conhecimento sobre financiamentos?
1 - Jornais/Revistas;
2 - Rádio;
3 - TV;
4 - Internet;
5 - Amigos;
6 - Parentes;
7 - Não conheço;
8 - Sem opinião.
- 13 () Você já tentou conseguir um financiamento de casa própria?
1 - Não;
2 - Sim, 1 vez;
3 - Sim, 2 vezes;
4 - Sim, 3 ou mais.
- No caso negativo responda a questão 14*
- 14 () Caso não tenha tentado, qual o principal motivo?
1 - Falta de informações;
2 - Burocracia;
3 - Restrições cadastrais;
4 - Renda insuficiente;
5 - Outros. Cite _____
- 15 () Por que você não conseguiu financiamento?
1 - Taxa de juros elevada;
2 - Burocracia;
3 - Restrições cadastrais;
4 - Renda insuficiente;
5 - Imóvel irregular;
6 - Vendedor Irregular;
7 - Outros. Cite _____
- 10 () 6 - Outros. Cite _____
Qual seu nível de conhecimento sobre financiamentos para pessoas com renda a partir de R\$ 380,00?
1 - Não conheço;
2 - Conheço pouco;
3 - Conheço;
4 - Conheço muito;
5 - Não tenho opinião.
- 17 () Para financiar um imóvel você procuraria qual banco?
1 - Banco do Brasil;
2 - CEF;
3 - Santander;
4 - Não procuraria;
5 - Outros. Cite _____
- 18 () Você conhece os prazos para financiamentos de habitação pela CEF?
1 - Sim;
2 - Não.
- 19 () Qual seu sexo?
1 - Masculino;
2 - Feminino.
- 20 () Qual seu estado civil?
1 - Solteiro;
2 - Vive junto c/ parceiro;
3 - Casado;
4 - Divorciado;
5 - Desquitado;
6 - Viúvo (a).
- 21 () Qual sua idade?
1 - De 18 a 28;
2 - De 29 a 39;
3 - De 40 a 50;
4 - De 51 a 60;
5 - Acima de 61 anos.

- 16 () Você conhece alguém que financiou um imóvel? Caso conheça, qual o grau de satisfação do mesmo?
- 1 - Não conheço;
 - 2 - Muito Insatisfeito;
 - 3 - Insatisfeito;
 - 4 - Regular;
 - 5 - Satisfeito;
 6. Outros. Cite _____
- 22 () Qual sua escolaridade?
- 1 - Não alfabetizado;
 - 2 - Fundamental;
 - 3 - Fundamental Incompleto;
 - 4 - Médio;
 - 5 - Médio Incompleto;
 - 6 - Superior;
 - 7 - Superior incompleto;
- 23 () Qual sua atividade atual?
- 1 - Estudante;
 - 2 - Empregado de empresa privada;
 - 3 - Funcionário público;
 - 4 - Autônomo;
 - 5 - Profissional liberal;
 - 6 - Do lar;
 - 7 - Empresário;
 - 8 - Aposentado;
 - 9 - Sem atividade.
- 24 () Qual a média de renda familiar em R\$?
- 1 - menos de 300,00;
 - 2 - de 300,00 a 600,00;
 - 3 - de 601,00 a 1.200,00;
 - 4 - de 1.201,00 a 1.500,00;
 - 5 - de 1.501,00 a 2.100,00;
 - 6 - de 2.101,00 a 4.000,00;
 - 7 - acima de 4.000,00;
 - 8 - não sabe/ não respondeu.
- 25 () Possui quantos dependentes que são mantidos em função do seu salário?
- 1 - um;
 - 2 - dois;
 - 3 - três;
 - 4 - quatro;
 - 5 - cinco;
 - 6 - mais de cinco;
 - 7 - nenhum.
- 26 () Incluindo você, quantas pessoas moram em sua residência?
- 1 - uma;
 - 2 - duas;
 - 3 - três;
 - 4 - quatro;
 - 5 - cinco;
 - 6 - mais de cinco.

Obrigada pela colaboração!