

MERCADO IMOBILIÁRIO EM PERÍODO PANDÊMICO: UMA ANÁLISE CONJUNTURAL E LOCAL PARA A REGIÃO DE CAMPINAS

REAL ESTATE MARKET IN THE PANDEMIC PERIOD: A CONJUNCTURAL AND LOCAL ANALYSIS FOR THE CAMPINAS REGION

Gustavo de Souza Queiroz

Bacharel em Aviação Civil – Universidade Federal de São Paulo

E-mail: orientasam@hotmail.com

Samia M Alvarenga

Professora orientadora no Programa de Educação Continuada em Economia e Gestão de Empresas (PECEGE - MBA USP/ESALQ) E

E-mail: samia_alvarenga@hotmail.com

Mayara de Carvalho Puhle

Bacharelanda em Relações Internacionais da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM)

E-mail: puhle.mayara@gmail.com

Kelmara Mendes Vieira

Universidade Federal de Santa Maria - UFSM

E-mail: kelmara.vieira@ufsm.br

Recebido em 15/05/2023

Publicado em 12/01/2024

Resumo:

Em contrapartida ao que se esperava no período da pandemia, o mercado imobiliário, de forma geral, foi positivamente impactado pelos efeitos das restrições trazidas pela doença. Devido ao confinamento da população, na tentativa de diminuir a transmissão da Covid-19 entre os indivíduos, muitas pessoas se encontraram em ambientes com falta de conforto apropriado, pequenos e estressantes para passar períodos de tempo prolongados. Adicionalmente a condições favoráveis de crédito promovidas pelo governo federal, fomentando o consumo, o mercado de imóveis teve um acréscimo em sua demanda, tanto para novas moradias como reformas das atuais. O trabalho abordou uma gama de indicadores macroeconômicos e a forma como impactaram o setor, apresentou programas sociais de moradias e exemplificou o que foi mencionado com dados de uma empresa atuante no setor de construções (Wings) na cidade de Sumaré, região metropolitana de Campinas. Além de apresentado o modo de operação desta empresa em questão, foi demonstrado alguns resultados de construção e vendas de casas pela mesma. Utilizou-se pesquisa aplicada, exploratória e descritiva, com base em dados da empresa mencionada assim como artigos e indicadores de fundações e órgãos especializados. Os resultados demonstraram que de fato ocorreu um aumento na demanda por novas moradias e serviços especializados no setor como as reformas. Levantou-se alguns motivos como a busca por um maior conforto pelas famílias e aproveitamento de condições favoráveis de financiamento promovida principalmente pela queda dos juros, assim como uma ótima oportunidade para os investidores interessados no setor imobiliário.

Palavras-chave: Imobiliário. Mudanças. Pandemia.

Abstract:

In contrast to what was expected during the pandemic period, the real estate market, in general, was positively impacted by the effects of the restrictions brought by the Covid-19 disease. Due to the confinement of the population, to reduce the transmission of this virus between individuals, many people have found themselves in environments with a lack of appropriate comfort, small and stressful to spend extended periods of time. In addition to favorable credit conditions promoted by the federal government, encouraging consumption, the real estate market saw an increase in demand, both for new homes and renovations of current ones. This work addressed a range of macroeconomic indicators and the way they impacted the sector, presented social housing programs, and exemplified what was mentioned with data from a company operating in the construction sector (Wings) in the city of Sumaré, metropolitan region of Campinas. In addition to presenting the mode of operation of this company, it was stated some results of construction and sales of houses made by Wings'. Thus, to get these results, it was applied, exploratory and descriptive research, based on data from the company, as well as articles and indicators from foundations and specialized institutions. The results showed that there was indeed an increase in the demand for new housing and specialized services in the sector, such as renovations. Some reasons were raised, as for the search for greater comfort for families and taking advantage of favorable financing conditions promoted mainly by the drop-in interest rates, as well as a great opportunity for investors interested in the real estate sector.

Keywords: Real estate. Changes. Pandemic.

1. INTRODUÇÃO

O ano de 2020 foi marcado pelo alastramento mundial de uma nova doença causada pelo vírus SARS-COV-2, batizada de "Covid-19", identificado pela primeira vez no final de 2019 na cidade de Wuhan, na China (INSTITUTO BUTANTAN, 2021). A partir disso, por meio dos testes realizados, foi possível constatar que se tratava de uma nova cepa de coronavírus, a qual proliferava com bastante facilidade, não tendo sido identificada anteriormente em seres humanos (OPAS, 2020). Assim, em menos de três meses havia relatos em várias localidades do planeta, ocasionando, no dia 11 de março de 2020, que a doença fosse caracterizada pela Organização Mundial da Saúde (OMS) como uma pandemia, termo que se refere à distribuição geográfica da doença e não sua gravidade (OPAS, 2020).

Até aquele momento, conhecia-se muito pouco em relação ao comportamento da nova enfermidade, mas era consenso que o isolamento social seria necessário e eficaz contra sua proliferação (DA SILVA *et al.*, 2020; PIGATTO, 2020; BEZERRA *et al.*, 2020; SCHUCHMANN *et al.*, 2020; DE FARIAS, 2020; DIAS *et al.*, 2020;). Contudo, tal isolamento causou grandes impactos em todos os escopos da sociedade, principalmente econômico (GULLO, 2020), tendo em vista a redução da produção e do consumo na grande maioria dos setores e atividades, gerando prejuízos financeiros (GAMA NETO, 2020). De imediato, houve paralisação total em várias áreas inclusive na construção civil, que será tema deste trabalho, mas, após curto período, este setor foi incluído como serviço essencial por decreto do governo federal (DOU, 2020).

Nota-se, desta forma, que o setor da construção civil somado ao mercado imobiliário não sofreu tanto com as paralisações e puderam manter seus planejamentos na medida do possível (COLARES; GOUVÊA; COSTA, 2021; MENDONÇA *et al.*, 2021). Entretanto, o setor é dependente de diversos outros, como disponibilização de

matéria prima e mão de obra, estes, que por diversos motivos não puderam contribuir de forma integral para a manutenção dos prazos (MARQUES; DE FREITAS, 2022; DE CAMARGO, 2021), fato que também será abordado no decorrer deste.

A despeito disso, o mercado imobiliário brasileiro, em geral, registrou um aumento de demanda havendo muita procura por imóveis e terrenos (DE ALBUQUERQUE, 2022; DE CAMARGO, 2021) em todas as classes sociais do país (DIAS, *et al.*, 2020), inclusive levando à especulação imobiliária, ato bastante praticado em momentos em que se nota um aumento na procura. Contudo, apesar de todas essas menções ao aumento da demanda no setor imobiliário, há uma variável importante que deve ser considerada, sendo essa o aluguel, o qual possuiu diversos reajustes durante o período pandêmico, sofrendo um acréscimo significativo (PIAIA, 2021). Com isso, o aumento no aluguel somado à interrupção ou queda na renda de muitas famílias pelo distanciamento social e as demissões em massa que ocorreram (CARLOS, 2020), ocasionou no crescimento pela tentativa de negociação desses valores estabelecidos.

Ao encontro disso, tem-se que destacar o programa “Casa Verde e Amarela” que veio substituir o antigo “Minha Casa Minha Vida”, sendo o primeiro lançado em agosto de 2020 e buscando atender as demandas das classes médias e baixas em relação ao sonho da casa própria. Assim, verifica-se que o antigo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), o qual foi criado em março de 2009 pelo governo Lula, tinha como objetivo não somente subsidiar a aquisição de moradias para famílias com renda de até 1,8 mil reais, mas também impulsionar o crescimento econômico (DE OLIVEIRA, 2017).

Ao longo do tempo, ocorreram várias alterações e melhorias para essas famílias, culminando no último programa implantado pelo governo de Jair Bolsonaro, o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA). Dessa forma, com PCVA há a participação financeira de até 20% advinda de estados e municípios, o que melhorou as condições dos interessados, principalmente no valor da entrada do imóvel, podendo esse ser zerado dependendo da condição do beneficiado. Além disso, o PCVA trouxe também a redução dos juros e o aumento do valor máximos dos imóveis financiados com recursos do FGTS, sendo importante ressaltar que esse programa inclui, igualmente, a regularização fiduciária, a locação social e a melhoria de residências (AGÊNCIA. EBC, 2021).

Com isso, este trabalho tem como objetivo identificar as mudanças decorrentes da Covid-19 no mercado imobiliário e na construção civil, considerando indicadores conjunturais e realizando um estudo de caso de uma empresa do setor situada na cidade de Sumaré, localizada no interior do estado de São Paulo. Como apoio ao estudo, será usado dados secundários provenientes de repositórios governamentais e instituições de pesquisa além de informações coletadas em conjunto com a empresa, a qual possui como nicho de mercado as moradias de projetos padrões, sendo essas vendidas atualmente por financiamentos padrões e pelo Programa Casa Verde e Amarela.

A partir deste estudo, espera-se auxiliar empresas do ramo da construção civil no planejamento de suas operações em períodos atípicos. Ademais, após a coleta e análise de dados almeja-se fornecer evidências que possibilitem compreender os motivos que levaram ao aumento da demanda no mercado imobiliário da região durante o período de crise pandêmica. Dessa forma, enseja-se oferecer embasamento em observações do período em questão, que auxiliem na tomada de decisão dos formadores de políticas,

empreendedores do setor, assim como consumidores e o público alvo dessas edificações. Portanto, esperar-se-á promover um suporte aos gestores para o enfrentamento da crise, que por sua vez, conforme planeja-se demonstrar, poderá mostrar-se como uma oportunidade.

2. MATERIAL E MÉTODOS

Para atender ao objetivo proposto, o presente estudo realiza uma pesquisa aplicada de cunho exploratório e descritivo com abordagem qualitativa. Assim, visando um estudo aprofundado e de amplo detalhamento, empregou-se como procedimentos técnicos o levantamento documental, bibliográfico aliado ao estudo de caso em uma empreiteira localizada na região metropolitana de Campinas, notadamente na cidade de Sumaré. Nesse sentido, foram coletadas informações junto a referida empreiteira além de dados secundários disponibilizados em repositórios governamentais e institucionais.

Por último, outras informações também foram obtidas por meio de publicações em artigos científicos disponibilizados online, além de indicadores de fundações especializadas. Com isso, a análise dos dados obtidos busca subsidiar evidências que possam auxiliar na explicação do aumento do mercado imobiliário na região durante o período pandêmico.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

O setor imobiliário engloba uma vastidão de agentes, sendo a construção civil um dos que possui maior relevância, inserindo em seu meio desde construtores individuais até grandes empreiteiras. Seguindo essa ideia, verifica-se igualmente imobiliárias e corretores de imóveis, os quais intermediam a venda e locações de terrenos e construções, bancos que concedem crédito imobiliários, órgãos públicos responsáveis por registro e manutenção de cadastro, e, também, advogados que são especialistas em direito imobiliário (MATOS; BARTKIW, 2013).

Com isso, observa-se a existência de várias definições para o mercado imobiliário, possuindo uma forte ligação com o objeto de estudo em que estão inseridas. De forma geral, Reis (2018) define o setor de imobiliário como um comércio que negocia terrenos ou construções em um determinado espaço. Igualmente, Matos e Bartkiw (2013) expõem a importância do mercado imobiliário ao proporcionar uma renda urbana significativa, ocorrendo pela criação de novas operações comerciais. Além disso, entende-se a relevância da construção habitacional como um indicador de crescimento urbano, tendo em vista que a mesma é o reflexo das mudanças populacionais e de atividade econômica (BALL, 1996; MATOS; BARTKIW, 2013). Comumente, compreende-se que os agentes desse mercado são as pessoas físicas, jurídicas e as imobiliárias, que intermediam a venda ou locação de imóveis, tais como, casas e apartamentos, salas e escritórios (MATOS; BARTKIW, 2013).

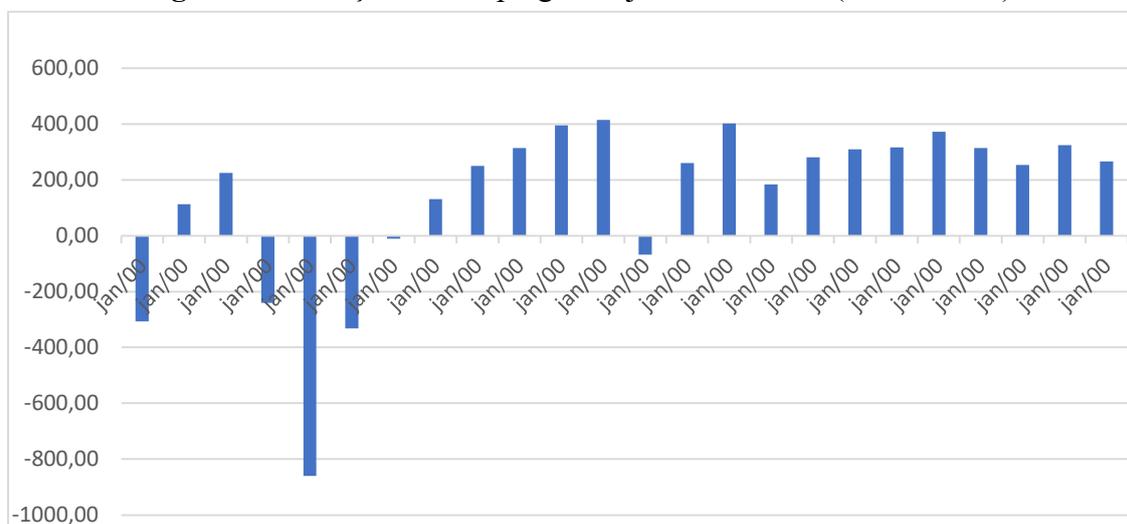
Nesse sentido, torna-se importante compreender a origem do mercado imobiliário que está presente hoje no Brasil, tendo seus primeiros passos em meados do ano de 1964 com a criação da lei nº 4.380 que, em resumo, institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social. Assim, a partir da criação dessa lei verifica-se uma tentativa de “correção” do sistema financeiro buscando a aquisição da casa própria,

criando, assim, o Banco Nacional da Habitação (BNH) e as Sociedades de Crédito Imobiliário. Ademais, foram elaboradas também as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e outros benefícios que buscavam, como fim último, auxiliar e facilitar a conquista da casa própria.

Além disso, verifica-se em 1968 a regulamentação da caderneta de poupança para crédito imobiliário, sendo criado em 1997 o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), o qual promovia uma nova fonte de captação de recursos, acabando com a dependência da poupança, conforme anteriormente. Desde então, o mercado imobiliário brasileiro vem se fortalecendo, com suas fases naturais de retração, gerando muitas oportunidades tanto no meio nacional quanto internacional.

Seguindo o interesse desse estudo, torna-se importante pontuar o período que será trabalhado, sendo esse o espaço de tempo que decorreu a pandemia do Covid-19, o qual foi marcado pela extinção de vários postos de trabalho (ULYSSEA, 2020). Com isso, verifica-se que apenas os setores da agropecuária e da construção civil apresentaram números positivos em relação a criação de empregos, ficando em primeiro lugar na criação de postos com carteira assinada em vários estados (CAGED, 2021). Segundo CAGED (2021), entre junho de 2020 e maio de 2021 foram criados 317.159 novos empregos, ocasionando no crescimento de praticamente 15% em relação ao período anterior, sendo possível observar essa relação na Figura 1, a qual mostra a evolução dos empregos no período pandêmico.

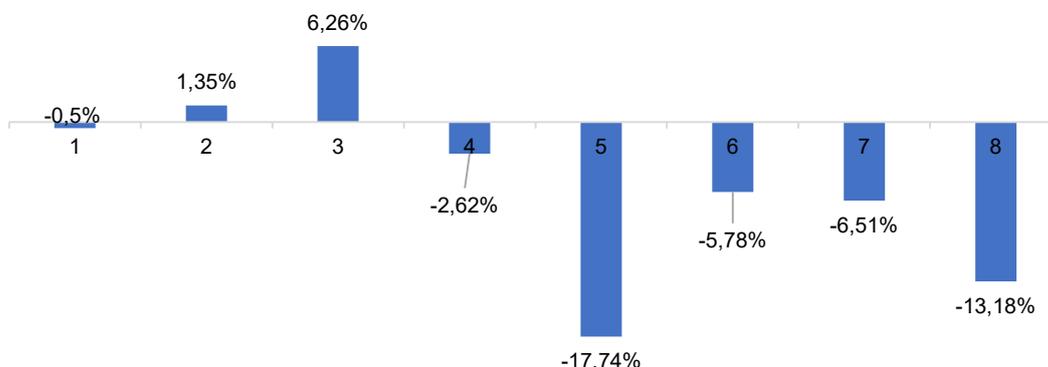
Figura 1. Evolução dos empregos de jan/20 a dez/21 (em milhares)



Fonte: Elaborada pelos autores com base em dados do CAGED (2021).

A partir da avaliação da Figura 1, pode-se notar muitos momentos com números negativos, ou seja, pessoas perdendo seus empregos formais, especialmente em momentos críticos da pandemia, como 1ª e 2ª onda. Assim, segundo a economista do Banco de Dados da Câmara Brasileira da Indústria e Construção (CBIA), Ieda Vasconcelos (2020), afirmou que a quantidade de novos empregos formais criados pela construção civil auxiliou na prevenção de resultados ainda piores nos oito primeiros meses de 2020 do mercado de trabalho nacional. Nesse sentido, a Figura 2 demonstra a evolução do emprego nos principais setores da economia, com dados divulgados em novembro de 2021, em relação ao período entre 2019 e 2020.

Figura 2. Evolução do emprego nos setores de economia entre 2019 e 2020

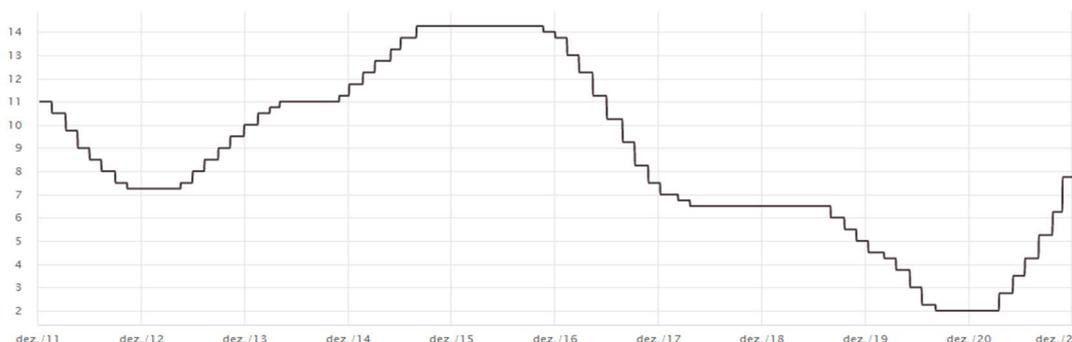


Fonte: Elaborada pelos autores com base em dados do CAGED (2021).

Com isso, expõe-se na Figura 2 a evolução de emprego, no período pandêmico, de diversos setores, havendo, em sua maioria, números negativos e apenas a construção civil possui um saldo positivo significativo. Seguindo essa ideia, ao mencionar cenários macroeconômicos, deve-se relacionar três importantes indicadores que balizam as impressões mercadológicas do país, sendo esses: Taxa de Juros Selic, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e o Índice de Preços Gerais (IGP). Assim, resumidamente, entende-se que o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), ao ser uma taxa básica de juros da econômica, acaba sendo o principal instrumento de política monetária utilizado pelo Banco Central (BC) para controlar a inflação, influenciando também todas as taxas de juros do país (BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2018; 2021b)

Assim, verifica-se a ocorrência, por meio do Comitê de Política Monetária (COPOM), a elaboração de metas para a Selic, utilizando-se de títulos públicos para que a taxa fique em consonância com a meta. Dessa forma, pode-se notar que a taxa Selic serve como um radar sobre o futuro das operações financeiras, em que os juros são extremamente importantes e para o controle da inflação (INFOMONEY, 2022). A Figura 3 mostra a evolução da taxa SELIC no período dos últimos dez anos, onde é possível reparar a diminuição da taxa no período pandêmico.

Figura 3. Evolução da Taxa Selic de dez/2011 a dez/2021

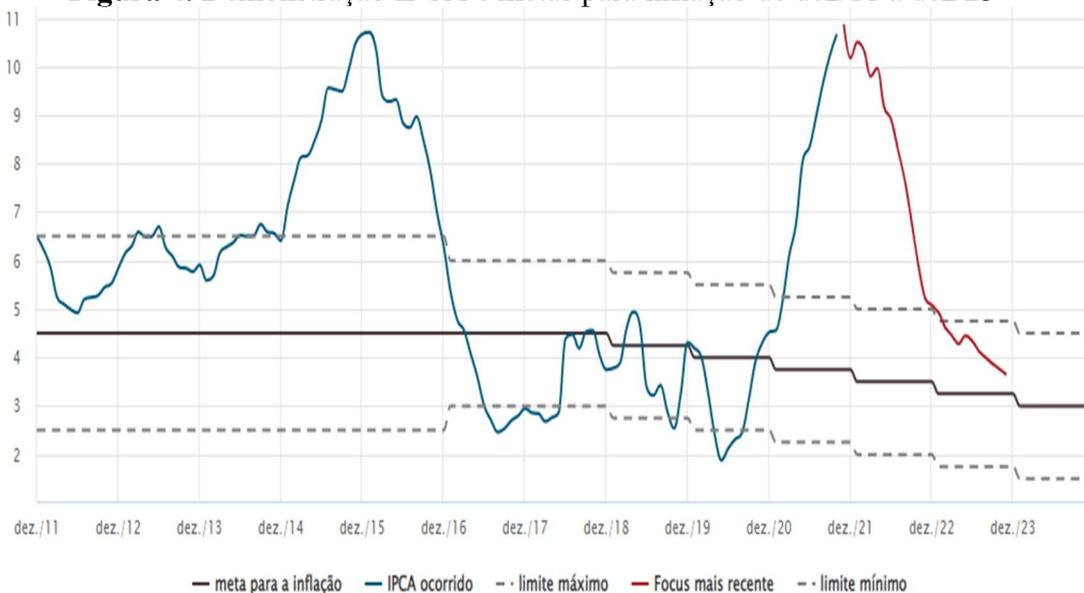


Fonte: Banco Central do Brasil (2021).

Assim, durante todo o governo de Bolsonaro buscou-se, ao reduzir a taxa básica de juros, fomentar o aumento do consumo e da produção, aquecendo a economia, o que, durante o período pandêmico, significou o combate às reduções impostas pelas restrições advindas da pandemia (BOSCATTI; AMORIM, 2021). Contudo, essa reação ocasiona em um certo descontrole da inflação, podendo esse ser notado nos períodos seguintes, como exposto na Figura 2.

No que diz respeito à influência de outros índices para a criação das metas da inflação, verifica-se o IPCA, sendo esse um índice calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) que tem como objetivo medir a inflação de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo, referentes ao consumo pessoal das famílias (CARRARA; CORREA, 2012). Assim, o IPCA leva em consideração diversos itens de diferentes naturezas, como exemplo alimentação, saúde, transporte, lazer, entre outros e cada um tem seu peso, ou seja, são ponderados de acordo com a importância para a vivência do consumidor (BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2021). Dessa forma, o IPCA serve de referência para as metas da inflação fixadas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), em que, geralmente, após traçada a meta para o período, onde o índice deve estar dentro de um limite de 1,5 pontos percentuais para cima ou para baixo, diz-se que a inflação está controlada. A Figura 4 demonstra dados históricos e metas para o futuro em relação ao IPCA e inflação.

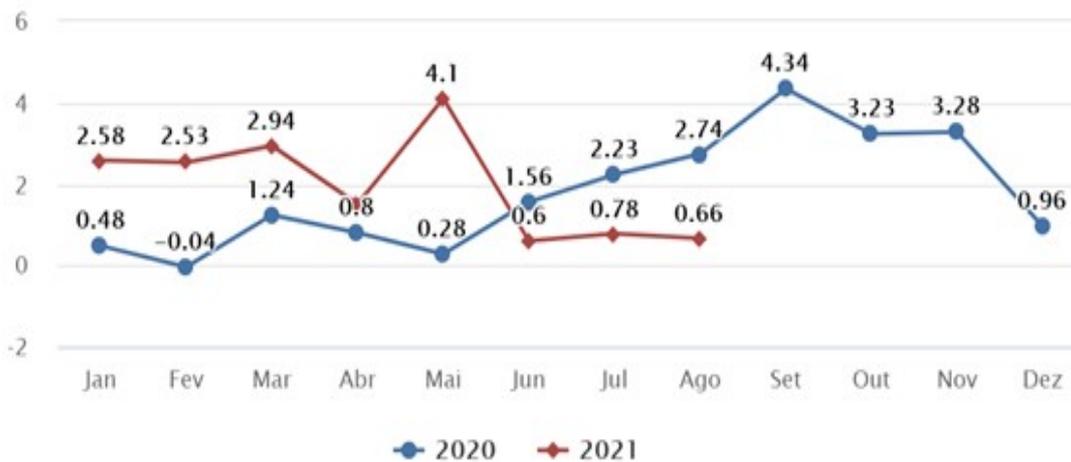
Figura 4. Demonstração IPCA e metas para inflação de dez/11 a dez/23



Fonte: Banco Central do Brasil com base em dados do IBGE (2021).

Por último, cita-se o IGP, dividido em três categorias IGP-DI, IGP-10 e o IGP-M que avaliam as alterações nos preços do mercado, mas se diferem no período em que as mesmas são apuradas (IGP, 2014). Assim, o mais utilizados dos três é o IGP-M que, como o IPCA, também tem como objetivo a mensuração da inflação, mas o primeiro é considerado mais completo ao englobar preços do atacado e custos para a construção (DIAS, 2007), diferenciando-se também por ser medido por uma fundação privada, a Fundação Getúlio Vargas (FGV). A Figura 5 demonstra o comparativo do IGP-M nos dois últimos anos.

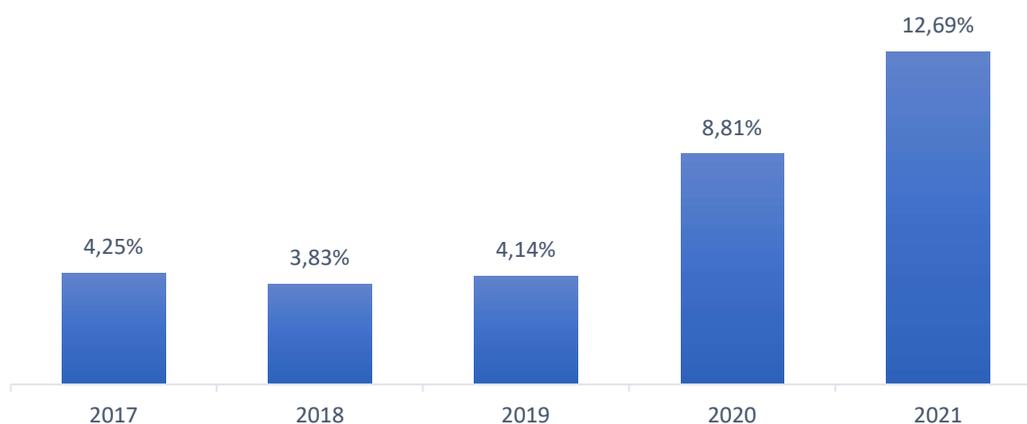
Figura 5. Comparativo do IGPM entre os anos de 2020 e 2021



Fonte: FGV-IBRE (2021).

Em relação ao setor imobiliário, verifica-se a existência do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo esse o mais abrangente e utilizado no país, o qual é produzido pelo Instituto Brasileiro de Economia (FGV-IBRE) mas há também outros como o Índice da Confiança da Construção (ICST) e os dados do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI). Assim, entende-se que o INCC é bastante utilizado para o reajuste de parcelas de financiamentos imobiliários, possibilitando o acompanhamento da evolução dos preços de serviço, dos materiais e da mão-de-obra mais relevantes para o setor da construção civil (INCC, 2014). A Figura 6 ilustra a variação/acumulação pelo período dos últimos cinco anos.

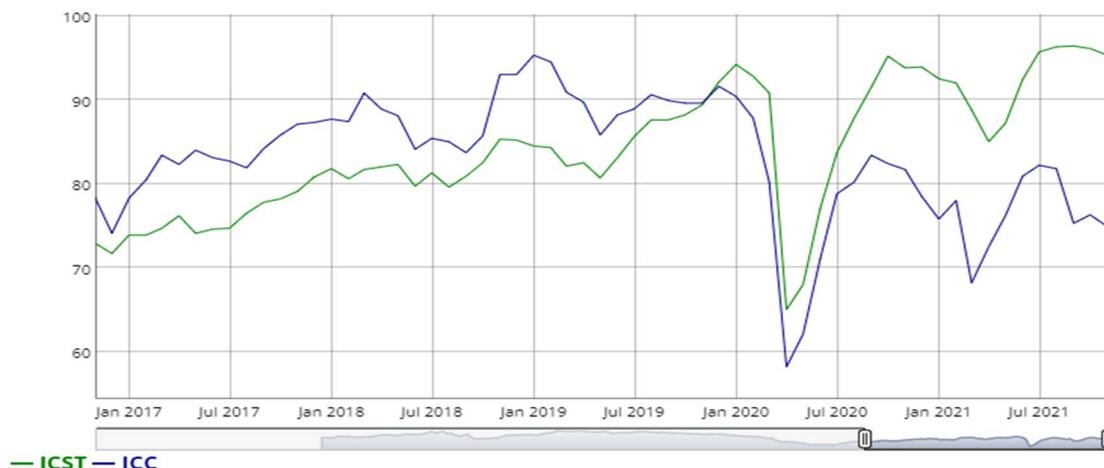
Figura 6. Acumulado total INCC entre os anos 2017 e 2021



Fonte: Elaborado pelo autor com dados da FGV-IBRE (2021).

Outro índice com relevância para o mercado é o ICST, o qual representa a percepção dos empresários perante o setor, sendo um importante instrumento para análise e planejamento, antecipando a dinâmica e a tendência para o futuro do setor (ICST, 2014). A Figura 7 demonstra o comparativo entre o ICST e o Índice Confiança do Consumidor (ICC).

Figura 7. Comparativo ICST e ICC entre jan/17 e jul/21



Fonte: FGV-IBRE (2021).

Assim, analisando as informações apresentadas anteriormente e relacionando-as ao período pandêmico que foi mundialmente vivenciado, torna-se possível estabelecer uma ligação entre elas. Nesse sentido, ao ser decretada a pandemia, sendo seguida pelas políticas de isolamento social, muitas empresas tentaram manter os postos de trabalho e seus funcionários, aguardando alguma definição (SALVAN; PAVEI; BILLIG, 2022). Contudo, o agravamento contínuo da pandemia, vivenciado nos meses seguintes, ocasionou na diminuição desses postos (SALVAN; PAVEI; BILLIG, 2022) conforme exposto na Figura 1, notando-se, a partir disso, o súbito decréscimo da confiança em vários setores, apresentado na Figura 7.

Ao mesmo tempo, governos do mundo inteiro tentaram diversos mecanismos a fim de diminuir os danos causados pelo vírus, em que, no caso do Brasil, buscou-se reduzir os juros, ou seja, diminuir a taxa Selic, incentivando a produção e o consumo. Dessa forma, isso ocorre, pois ao reduzir os juros, investimentos passivos se tornam menos atrativos, estimulando o investimento em produção. Ademais, a diminuição da taxa Selic ocasiona em uma maior facilidade de realizar empréstimos, por haver juros menores, elevando a circulação monetária na economia. Nesse sentido, outro fator interessante que se deve ressaltar, é a diminuição do aumento da dívida do país, pois, em um período de pandemia, onde o governo arca com alguns gastos extraordinários, como a compra de vacinas e a redução da arrecadação, o corte da taxa Selic diminui o gasto com juros da dívida pública, impedindo um maior endividamento.

Dessa forma, inicialmente, tal medida mostrou-se eficiente em muitos setores, principalmente o imobiliário, tema que será abordado em seguida. Entretanto, essa redução gera um ônus ao decorrer do tempo, a inflação. Naturalmente, a inflação foi agravada pela redução da produção na maioria dos setores, advindos da pandemia e do isolamento social (DE SÁ, 2021). Com isso, nota-se tal fenômeno nas tabelas dos índices de preços para o ano de 2021 apresentadas anteriormente, expondo as taxas acumuladas maiores. A Figura 8 apresenta um comparativo entre o início dos piores momentos da pandemia no Brasil e o pleno reaquecimento da economia no país, período compreendido entre junho/2020 e junho/2021.

Figura 8. Comparativo de alguns tópicos relacionados à construção civil entre jun/20 e jun/21



Fonte: ABRAINC/FIPE (2021).

Evidencia-se, no comparativo, a questão do emprego que ainda se mostra um fator preocupante para o setor, mas, em compensação, o ambiente em geral foi de melhora. Embora não tão afetado como os demais setores, o mercado imobiliário teve seu prejuízo, ocasionado por toda a incerteza acerca da pandemia, em que o lockdown, a falta de investimento, mão de obra e insumos afetaram o andamento de vários projetos (RODRIGUES, 2021).

Por exemplo, o distanciamento social fez com que várias medidas fossem implementadas a fim de proteger os trabalhadores, porém isso leva a uma diminuição da velocidade das obras, além de, mesmo com as medidas, muitos trabalhadores ficaram doentes, novamente atrasando os projetos, entre outros fatores relacionados. Assim, devido às paralisações de muitas fábricas e comércios, ocorreu um desabastecimento de insumos para as obras, as quais estavam em ritmo acelerado pelo aumento da sua procura (MARQUES; DE FREITAS, 2022; DE CAMARGO, 2021).

Nesse sentido, com o intuito de ajudar famílias de baixa renda a adquirirem suas moradias, o programa Minha Casa Minha Vida foi criado pelo governo federal oferecendo condições favoráveis para o financiamento da casa própria (DE OLIVEIRA, 2017). O programa possuía faixas de renda bruta familiar que diferenciava as condições do financiamento e as prestações não poderiam passar de 30% do total da renda (DE OLIVEIRA, 2017), em que os imóveis adquiridos eram exclusivos para moradia. Na época, os juros do financiamento eram bem mais baixos dos que oferecidos pelos outros bancos. Contudo, no governo de Bolsonaro, houve a alteração do nome do programa, substituindo algumas modalidades do mesmo, esse novo programa é chamado de Casa Verde Amarela.

Enquanto o programa Minha Casa Minha Vida somente possuía a modalidade de produção habitacional, o programa Casa Verde e Amarela também possui regularização fundiária e melhoria habitacional, além da produção habitacional, como o programa anterior (GOVERNO BRASILEIRO, 2021). Adicionalmente, outra diferença a ser

relacionada é a taxa de juros aplicada, em que o PCVA conta com taxas de juros variadas, de acordo com a faixa de renda e a localidade do imóvel, havendo a redução da taxa para moradores do Norte e Nordeste, ampliando a abrangência de beneficiadas nessas localidades – com rendimento de até R\$ 2,6 mil –, além do aumento do limite do valor do imóvel financiado (GOVERNO BRASILEIRO, 2021). Diferentemente, o programa Minha Casa Minha Vida possui uma única taxa de juros para todo o País, com a variação de acordo com as faixas de renda (DE OLIVEIRA, 2017). A Figura 9 resume o comparativo entre as faixas nos programas mencionados.

Figura 9. Diferença dos programas habitacionais apresentados

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA				PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA				
	FAIXA DE RENDA	JUROS	MODALIDADES DE ATENDIMENTO		FAIXA DE RENDA	JUROS		MODALIDADES DE ATENDIMENTO
						S-SE-CO	N-NE	
FAIXA 1	Até R\$ 1800		• Subsidiada	GRUPO 1	Até R\$ 2000	4,5 a 5,25%	4,25 a 5,0%	• Produção Subsidiada • Regularização Fundiária • Melhoria Habitacional • Produção Financiada
FAIXA 1,5	Até R\$ 2600	4,5 a 5,0 %	• Financiada					
FAIXA 2	Até R\$ 4000	5,0 a 7,0 %						
FAIXA 3	R\$ 4000 a R\$ 7000	7,66 a 8,16 %						
				GRUPO 2	R\$ 2000 a R\$ 4000	5,0 a 7,0%	4,75 a 6,0%	• Produção Financiada • Regularização Fundiária (até R\$ 5000)
				GRUPO 3	R\$ 4000 a R\$ 7000	7,66 a 8,16%	7,66 a 8,16%	

Fonte: Elaborada pelos autores com dados do GOV.com.br (2021).

A partir disso, é possível notar a diferença entre as faixas nos dois programas que, neste caso, vão se adequando às capacidades de cada família. Outra mudança que foi aplicada para acompanhar a inflação no ano de 2021, foi o aumento do teto de financiamento seguindo os grupos destacados, variando de acordo com a região e o tamanho da população local, conforme Tabela 1.

Tabela 1. Valores máximos por região

RECORTE TERRITORIAL – VALOR MÁXIMO DE VENDA OU INVESTIMENTO	DF, RJ E SP		ES, MG, PR, RS E SC		DEMAIS	
	ANTES	NOVO	ANTES	NOVO	ANTES	NOVO
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	240.000	264.000	215.000	236.500	190.000	209.000
Capitais estaduais e municípios ≥ 250mil habitantes (capital regional); Municípios ≥ 100 mil	230.000	253.000	190.000	209.000	180.000	198.000

habitantes das regiões metropolitanas de Campinas, Baixada Santista e Regiões Integradas de Desenvolvimento (RIDE) de capital.						
Municípios \geq 100 mil habitantes; Municípios $>$ 100 mil habitantes das regiões metropolitanas de Campinas, Baixada Santista e Regiões Integradas de Desenvolvimento (RIDE) de capital. Municípios $<$ 250mil habitantes (capital Regional)	180.000	198.000	170.000	187.000	165.000	181.500
Municípios \geq 50 mil habitantes e $<$ 100 mil habitantes	145.000	166.750	140.000	161.000	135.000	155.250
Municípios \geq 20 mil habitantes e $<$ 50mil habitantes	145.000	159.500	140.000	154.000	135.000	148.500
Demais Municípios	145.000		140.000		135.000	

Fonte: Elaborada pelos autores com dados do Diário Oficial da União (2020).

Devido à inflação crescente no ano de 2021, os custos de construção aumentaram consideravelmente, portanto era necessário que esse repasse fosse feito de alguma forma. Assim, a fim de adequar e acompanhar esta crescente, o governo subiu o teto dos financiamentos, variando por região que sofreram índices inflacionários diferentes, proporcionais a estes aumentos.

A região metropolitana de Campinas (RMC), também objeto desse estudo, foi criada em junho de 2000 e é constituída por 20 municípios. Segundo estimativas do IBGE (2021), essa região metropolitana é a décima maior no Brasil, em que um dos fatores que proporcionou esse crescimento foi a extensa malha viária presente na região, conjuntamente a uma estrutura agrícola abrangente, a qual comporta um parque industrial bastante significativo. Além disso, essa região possui centros inovadores de pesquisa, estando localizado o segundo maior terminal de cargas aéreas do país – Aeroporto de Viracopos em Campinas. Segundo dados do Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE) (2014), a Região Metropolitana de Campinas (RMC) apresentava um Produto Interno Bruto (PIB) per capita maior que o estado de São Paulo. A tabela 2 resume em tabela o PIB per capita entre a RMC e o Brasil.

Tabela 2. Tabela comparativa entre RMI, estado de SP e Brasil

Regiões Comparativas	PIB per capita
Região Metropolitana de Campinas	R\$ 37.183,64
Estado de São Paulo	R\$32.454,91
Brasil	R\$ 31.506,83

Fonte: Elaborada pelos próprios autores com base em dados do SEADE (2014).

A partir da análise da Tabela 2, observa-se que todas as cidades da RMC possuem um Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) considerado alto (acima de 0,700) ou muito alto (acima de 0,800), em que, atualmente, as cidades que mais se destacam são Campinas, Paulínia, Sumaré, Santa Bárbara D'Oeste e Americana, possuindo um resultado crescente no que diz respeito à competitividade nos mercados internos e externos. Nesse sentido, torna-se necessário dar destaque a Sumaré por conta das indústrias presentes em seu território, como 3M, Amanco e Honda, esta última, está proporcionando o crescimento de um bairro onde a grande maioria dos moradores são funcionários desta fábrica. Além disso, os demais municípios possuem igualmente a sua importância nacional para a economia, por também disporem, em seus respectivos territórios, indústrias relevantes nacionalmente, mas a partir de agora o foco será em Sumaré.

Assim, especificamente a cidade de Sumaré, cidade de principal atuação da construtora, a qual foi utilizada como base de dados, tem seu marco de fundação a capela Nossa Senhora de Sant'Ana, construída em 26 de junho de 1968. Contudo, a história de Sumaré tem dois grandes momentos dos quais sua divisão é marcada entre antes e depois de 1950 (SUMARÉ (SP), 2013a). Até esse ano, a sua população era basicamente formada de imigrantes italianos e portugueses, acompanhando a expansão do café pelo interior paulista, comprando porções de terras e praticando a agricultura ou abrindo comércios nos arredores da estação Rebouças, mencionada anteriormente (SUMARÉ (SP), 2013a). Após 1950, observa-se muitos migrantes de várias partes do Brasil, acompanhando a industrialização do Sudeste, com indústrias instalando-se na região, período no qual o município passou por um exponencial crescimento (SUMARÉ (SP), 2013a).

De acordo com dados do IBGE (2021), Sumaré possuía 289.875 habitantes, sendo a segunda maior cidade presente na RMC, mas atualmente verifica-se um déficit habitacional de 4961 moradias. Assim, seguindo a ideia de que os dados desse estudo advêm de uma construtora e uma empreiteira – Wings e SB Engenharia, respectivamente –, compreende-se a notória existência de uma demanda para o crescimento no município citado, sendo esse um dos motivos que a construtora escolheu essa localidade como área de principal atuação. Ademais, além de haver um maior desenvolvimento desse município em conjunto a preços mais acessíveis de loteamento, o ponto crucial para a escolha de Sumaré pela construtora volta-se à possibilidade de desmembramento do lote, algo não permitido nas outras cidades próximas mencionadas.

Segundo a Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, parágrafo 2º,

“considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes” (BRASIL, 1979).

Assim, esse desmembramento deve seguir as dimensões mínimas do plano diretor particular de cada município, em que tal recurso é bastante utilizado por construtoras para otimizar as vendas. Isso porque, a condição geral do brasileiro e a realização do processo de habitação no país ocasiona de, muitas vezes, se tornar inviável a compra de um grande terreno pelas famílias, logo terrenos maiores são desmembrados em lotes menores propiciando a venda, seguindo a cultura brasileira da casa própria. Dessa forma,

consegue-se aumentar a margem de lucro, vendendo em partes menores, mas o construtor precisa preparar-se para uma considerável parte burocrática.

A partir disso, o processo para o desmembramento ocorre de certa forma: Primeiramente, é verificado se há a possibilidade de realizá-lo seguindo as metragens e especificações do plano diretor do município (PORTE, 2021). Após, é necessária a análise por um profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), na qual deve realizar a medição e delimitar a área a ser desmembrada, desenhando uma nova planta e emitindo um memorial descritivo, o qual possui informações que devem ser protocoladas no local indicado pelo município, a fim de serem analisadas para a possível obtenção do alvará de desmembramento (SUMARÉ (SP), 2013b; PORTE, 2021). Assim, caso seja autorizado o alvará, o próximo passo é o registro em um cartório de imóveis, seguindo todas as exigências para regularizar o novo terreno perante a prefeitura (SUMARÉ (SP), 2013b; PORTE, 2021).

Geralmente ao longo do desenvolvimento das cidades e novos bairros, cada loteadora segue um padrão de metragem e em conjunto com o plano diretor local, muitas vezes não é permitido que determinados terrenos sejam desmembrados. Devido ao estudo prévio da região, constatou-se que apenas a cidade de Sumaré seria permitida essa modalidade de construção, ou seja, compra de um lote padrão, no caso 6 x 25 metros, e dividi-lo em dois (SUMARÉ (SP), 2013b), molde de construção padrão utilizado pela construtora que será abordado à frente.

Após a mudança da sede da empreiteira para a cidade de Sumaré, a fim de angariar fundos, foram realizadas todas as questões necessárias para a criação de uma sociedade informal, como a compra de terreno, contratação de empreiteira, entre outros. Contudo, com a portaria nº160 de 06 de maio de 2016, realizado pelo Ministério das Cidades, há maiores garantias aos compradores do terreno, em que a venda pelo programa MCMV deveria ser feito por pessoa jurídica, ou seja, deveria possuir um CNPJ (DOU, 2016a). Assim, essas mudanças foram consideradas um avanço para o programa, da mesma forma que a obrigatoriedade de energia elétrica, água potável, esgoto e outros. Com isso, a exigência do CNPJ buscou profissionalizar o setor, que é bastante informal, aumentando assim o controle da questão fiscal e trabalhista.

Devido a essa mudança, a sociedade informal teve que ser burocratizada, criando uma empresa chama WINGS, a qual continuou com o projeto iniciado anteriormente. Nesse sentido, tendo em vista a prática comum realizada anteriormente e buscando acabá-la de forma definitiva, também foi publicada a portaria nº539 de 27 de outubro de 2016, onde estabelece regras sobre a proibição da venda por pessoa física, atestando que todos os atuantes nesse ramo deveriam, em geral, se adequar até o dia 31 de dezembro de 2017 (DOU, 2016b).

Anteriormente à essa portaria, a Caixa exigia apenas um documento chamado Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) arquitetônica, emitido apenas por engenheiros, que serve para denotar a responsabilidade do projeto a um profissional devidamente credenciado pelo CREA. Logo, vários pequenos construtores apenas contratavam tais profissionais para aprovar o projeto e os executavam de forma que julgassem apropriada, muitas vezes na informalidade e baixo teor técnico. No entanto, isso ocasionava em inúmeras reclamações por parte dos compradores que, muitas vezes

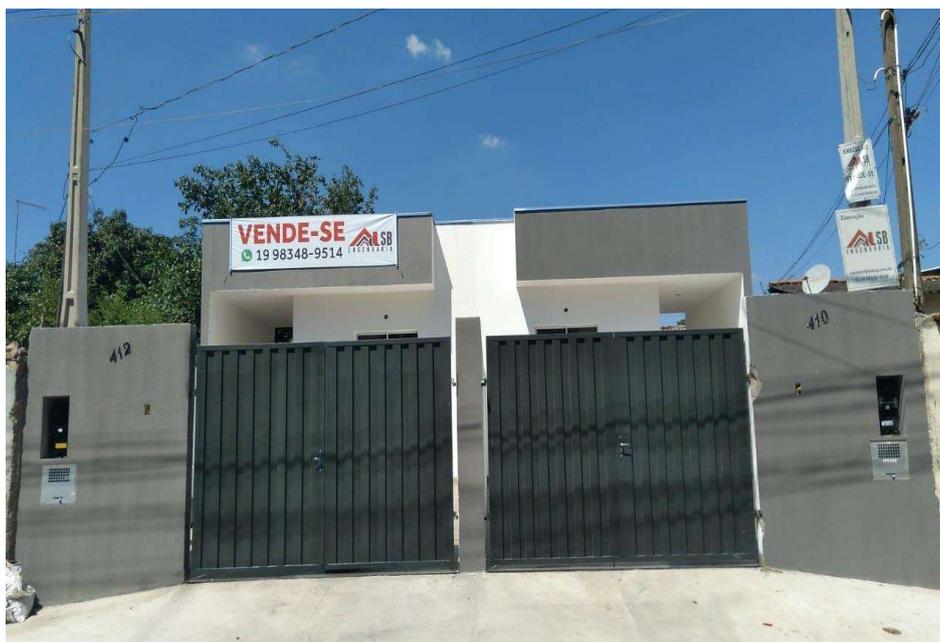
após a entrega da obra, percebiam diversos problemas. Assim, esses clientes acabavam acionando os seguros e gerando muitos contratemplos às financeiras que, por sua vez, não tinham muito ao que recorrer buscando punição aos pequenos construtores e arcavam com os prejuízos.

Todavia, tal mudança também gerou alguns problemas, como uma considerável redução nas construções e empregos, ainda que informais, como pedreiros e ajudantes. Ademais, há ainda outros problemas secundários voltado à venda de materiais pelos depósitos, à redução de vendas entre outros que impactam diretamente nesse setor.

Atualmente, tem-se um meio termo, em que pessoas físicas ainda podem atuar no ramo, porém com algumas exigências específicas. Assim, além da ART arquitetônica, é exigida a ART de execução de obra de pessoa jurídica, em outras palavras, uma empresa, não apenas um profissional credenciado. Desta forma, é atestado que um profissional acompanhará o andamento do projeto, garantindo que será erguido sob diversos parâmetros de segurança e qualidade, conforme aprovado previamente pela prefeitura (ESTADÃO, 2020). Isso quer dizer que o construtor, mesmo que pessoa física, necessita agora contratar uma construtora ou empreiteira para seu empreendimento.

Com isso, a construtora irá se utilizar de projetos padrões de casas geminadas, também chamadas de casas conjugadas, sendo construídos após a aquisição de um lote e seu posterior desmembramento. Dessa forma, as casas geminadas são edificação de duas ou mais casas que ocupam o mesmo terreno, dividem a mesma parede e compartilham a mesma estrutura e telhado, possuindo simetria no projeto interior, em sua maioria (DE JESUS *et al.*, 2020; BRUM, 2018). As figuras a seguir demonstram em fotografias exemplo da construção.

Figura 10. Exemplo da construção real

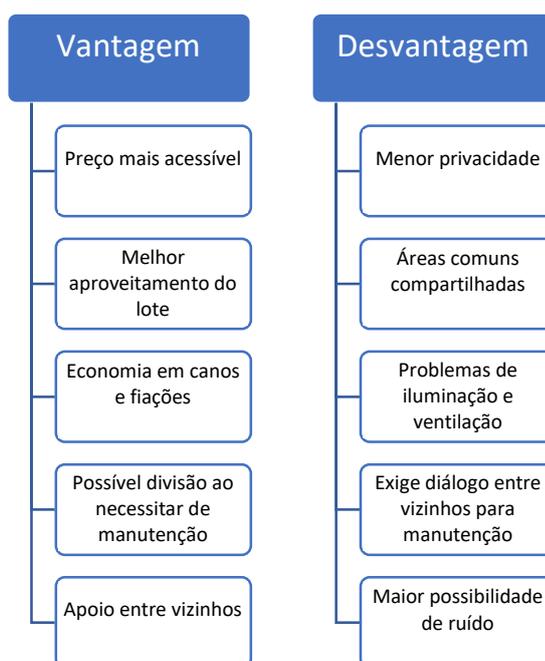




Fonte: Arquivo pessoal do autor (2018).

A partir disso, esse modelo de construção propicia ao construtor um valor menor para sua edificação levando, por conseguinte, a possibilidade de negociação a um preço mais acessível também, haja vista a existência de um limite máximo para venda pelo PMCMV. Contudo, para todo o benefício, há uma consequente, a qual, nesse caso, é a ocorrência de uma menor privacidade para os compradores. A imagem a seguir enuncia algumas vantagens e desvantagens do modelo de casa conjugada.

Figura 11. Vantagens e desvantagens do modelo casa geminada



Fonte: Resultados originais da pesquisa.

A construtora busca terrenos com metragem mínima de 10x25m, e por existirem várias áreas advindas de loteamentos, para a cidade de Sumaré, há diversas opções, pois é uma medida padrão para o município. Assim, essa medida se faz necessária por conta do plano diretor do município, em que o tamanho mínimo para frente de uma casa é de 5 metros e 125 m² de área total (SUMARÉ (SP), 2019). Desta forma, é possível realizar o desmembramento de forma precisa, ou seja, 5x25 metros para cada terreno, em que qualquer área com um lado abaixo de 10 metros inviabilizaria o empreendimento.

No que diz respeito ao tempo médio para a finalização da edificação, verifica-se que não depende somente da estação do ano, onde o tempo chuvoso pode levar a atrasados, mas também a administração da mão-de-obra. Em relação ao período pandêmico, como o setor apresentou um crescimento, o que ocasiona em uma escassez de trabalhadores, verifica-se a relevância da administração dos mesmo para o seguimento dos projetos.

Na construtora em questão (WING), utiliza-se equipes por obra, ou seja, os trabalhadores acompanham a mesma obra desde sua fundação e é desejável que tais equipes sejam entrosadas. Assim, devido a experiência dos donos da empreiteira, observa-se a ocorrência de casos em que houve a troca de indivíduos entre equipes e até dispensa de outros, a fim de manter rigidamente o planejado.

Ademais, é interessante ressaltar que ao aproximar-se do fim da obra, a construtora já busca outro lote, otimizando a produtividade, impedindo a ociosidade e, principalmente, para não perder a equipe de pedreiros para outras obras. Nesse sentido, sobre a equipe, verifica-se que muitas vezes o contrato com os mesmos é realizado por obra, mas, ainda assim, há aquelas equipes que possuem Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica [CNPJ], onde nesse caso é contratada a empresa para a prestação de serviços de construção.

Aprofundando-se no estudo de caso, com números, a tabela a seguir demonstra a operação da empresa WINGS entre 2017 e 2023 (previsão).

Tabela 3. Apresentação das obras da empresa WINGS

BAIRROS LADO A e B	ANO DA COMPRA DO LOTE	VALOR DA COMPRA DO LOTE	VALOR DA OBRA	METROS QUADRADOS	VALOR DA VENDA	ANO DA VENDA
Maria Antonia	2017	R\$ 70.000,00	R\$ 75.000,00	70	R\$ 190.000,00	2020
Jardim das Indústrias	2018	R\$ 60.000,00	R\$ 90.000,00	100	R\$ 200.000,00	2020
Trevo	2019	R\$ 60.000,00	R\$ 85.000,00	60	R\$ 220.000,00	2021
Nova Terra	2020	R\$ 60.000,00	R\$ 95.000,00	60	R\$ 220.000,00	2021

Bandeirantes 1	2021	R\$ 60.000,00	R\$ 95.000,00	60	R\$ 220.000,00	2022
Bandeirantes 2	2021	R\$ 65.000,00	R\$ 95.000,00	100	R\$ 250.000,00 estimado	2023 em construção
Santa Clara	2022	R\$ 80.000,00	R\$ 100.000,00	60	R\$ 250.000,00 estimado	2023 em construção

Fonte: Elaborada pelo autor com base de dados fornecidos pela empresa WINGS (2022).

Assim, ao analisar as informações da tabela, tem-se os bairros na primeira coluna com seus respectivos lados (casas geminadas), e, em seguida, o ano da compra do lote e o valor da compra, nesse caso dividido unitariamente entre os lados, ou seja, onde lê-se R\$ 70.000,00 o valor total do lote foi de R\$140.000,00. Em seguida, observa-se o valor da obra, seguida pelos metros quadrados do terreno, o valor da venda do lote e, a última coluna apresenta o ano da venda da edificação.

Nota-se, que as casas construídas nos bairros Maria Antônia e Jardim das Indústrias foram vendidas um considerável tempo depois em relação as demais, isso ocorreu devido ao período de transição do PMCMV, onde começaram a exigir CNPJ para a venda de imóveis. Com isso, durante esse espaço de tempo, a empresa WINGS ficou em processo de abertura, conforme mencionado anteriormente, onde a construção estava planejada para ser toda feita em pessoa física. Neste caso, ambos os imóveis foram transferidos para a empresa, após a sua criação, e em seguida negociados e, as demais casas já foram adquiridas em nome da WINGS.

Corroborando com a tese apresentada sobre a relação direta entre a ocorrência da pandemia e o aumento da demanda na construção civil, observa-se que nos anos de 2020 e 2021 ocorreu um aumento da procura por imóveis, havendo 8 casas vendidas em cada ano. Ademais, verifica-se igualmente a aceleração da frequência de obras realizadas nesses respectivos anos, conforme os empreendimentos nos bairros Nova Terra e Bandeirantes 1 expõem, tendo em vista que a venda foi realizada no ano seguinte ao início de sua construção, exemplificando a aceleração das construções.

Além disso, é interessante ressaltar que os valores demonstrados, com exceção ao bairro Maria Antônia que possuía uma certa padronização de preços, relacionaram-se diretamente com a quantidade de proprietário que estavam dispostos a vender os seus lotes, ocorrendo durante um período de apreensão em relação ao futuro da pandemia. Contudo, em 2022 é verificado um grande aumento no valor do lote, devido a inflação generalizada da economia e confiança dos vendedores perante o aquecimento do setor imobiliário e de construção, gerando uma menor margem para negociação.

No que se refere ao valor da construção dos empreendimentos, nota-se o aumento de seu custo em relação ao tamanho da área construída, ocorrendo no decorrer dos anos, sucedendo-se devido à escassez de matéria prima, a qual possuiu valores inflacionados durante a pandemia, como exposto anteriormente. Em relação ao valor da venda, aos poucos o preço teve que ser reajustado, mas no ano de 2021 diminuiu-se a margem de lucro das mesmas, buscando realizar uma venda rápida e manter a rotatividade das obras. Outro fator importante a ser mencionado, é o antigo teto de financiamento pelo PMCMV que restringia o valor do reajuste, havendo um aumento desse teto em meados de 2021, ampliando, igualmente, o preço estimado para as próximas vendas.

No que se refere ao público majoritário dos compradores das casas construídas pela Wings, são famílias, alguns recém-casados, ou com no máximo 2 filhos, advindos de moradia de aluguel ou de pequenos apartamentos. No período pandêmico, observou-se um aumento da procura por famílias com filhos pequenos ou em idade escolar e com os pais trabalhando em regime de home office. Nesse sentido, muitas destas famílias buscavam espaços maiores que os anteriores, com cômodos em que poderiam ter mais privacidade e silêncio, algo mais difícil em pequenos apartamentos, queixavam-se de terem melhores espaços para alimentação, haja vista as refeições estavam sendo feitas dentro de casa e ainda buscavam mais espaço para as crianças, como exemplo um quintal.

Por último, é interessante mencionar o caso de um cliente que optou por se mudar com a família, pois, no apartamento em que moravam, estavam recebendo notificações do condomínio por excesso de barulho, isso ocorria porque o filho do casal está no espectro autista e, devido ao isolamento, somado as restrições do tratamento, fazia muito barulho no apartamento. Assim, tal reação mostra a necessidade da construção civil, principalmente no período pandêmico, em que a casa possui um novo significado, não sendo mais apenas a moradia familiar, como também o escritório, a faculdade, a escola, a creche, entre tantas outras funções que delegaram à construção civil um lugar de maior destaque econômico durante a pandemia.

4. CONCLUSÃO

A pandemia iniciada no ano de 2020 devido ao vírus da Covid-19 afetou todos os setores da economia, ocasionando, individualmente, consequências positivas e negativas. Entretanto, há diversos setores na sociedade atual que necessitam do contato físico para se manterem financeiramente, sendo um exemplo a própria construção civil, a temática principal desse trabalho. Com isso, algumas adaptações foram implementadas a fim de proteger tanto os funcionários, quanto os próprios clientes, mas a forma em que se edifica não houve muitas alterações, principalmente em pequenas construções e reformas, onde o trabalho continuou sendo bastante braçal.

A partir disso, verificou-se, no início do período pandêmico, a ocorrência de paralizações totais de obras, até mesmo pelo próprio medo voltado às poucas informações disponíveis sobre a doença. Contudo, logo em seguida a construção civil foi incluída na lista de serviços essenciais, o que tornou possível continuar com os empreendimentos anteriormente iniciados, além de introduzir novos trabalhos. Além disso, nesse período as empresas aproveitaram para avançar suas construções por conta da expectativa pelo término da pandemia, buscando, assim, estarem com empreendimentos prontos para serem vendidos, o que otimizaria o setor.

Embora tenha se passado uma fase de muita incerteza, na construção civil houve uma inversão desse pensamento. Enquanto esperava-se muitas pessoas poupando, o receio do desemprego e toda a instabilidade financeira, para aqueles que mantiveram renda ou tinham recursos guardados, houve um investimento maior em novas moradias ou reformas em busca de mais conforto que a pandemia veio a reduzir. Em consequência do isolamento social, muitas pessoas passaram a trabalhar em casa e adaptaram suas tarefas, mas também, com a interrupção das aulas nas escolas, para aqueles que tinham filhos, muitas casas e apartamentos se tornaram pequenos para a vida diária de uma família, algo que antes, em muitos casos essa união ocorria apenas no período noturno.

Dessa forma, houve um grande aumento de reformas e até mesmo venda e compra de casas ou apartamentos maiores.

No entanto, essa consequência positiva para o sistema financeira advinda do mercado imobiliário não foi notada no período pandêmico inicial, sendo observado a partir da questão exposta anteriormente, a necessidade de um espaço maior. Assim, por conta das incertezas provenientes da pandemia, os vendedores estavam inclinados a garantir a venda a quem estava disposto a comprar, pelo próprio receio a ter entraves futuros. Ademais, também foi constatado um aumento de oferta de terrenos de inventários, decorrente das incontáveis vidas perdidas para a doença, as quais, muitas vezes, possuíam terrenos inutilizados e que não interessavam para os herdeiros, colocando-os à venda.

Com o avanço do período, começaram a surgir problemas devido às paralizações de outros setores que afetaram a construção, sendo um exemplo o próprio suprimento de matérias primas. Assim, verificou-se que muitas fábricas interromperam ou reduziram sua produção por inúmeros motivos ligados às restrições da pandemia e, conseqüentemente, passou a faltar insumos para as obras que, como mencionado anteriormente, estavam aumentando. Dessa forma, quando a demanda supera a oferta isso irá ocasionar no aumento de preços, o qual foi observado em meados de 2021. Nesse sentido, a fase inicial do processo inflacionário não foi sentida tanto pelos construtores, pois o valor da mão de obra estava compensando seu aumento, haja vista a apreensão dos trabalhadores em manterem seus postos de trabalho aceitando remunerações menores, mas, com o avanço da inflação e uma maior demanda por mão de obra, o processo inflacionário atingiu consideravelmente o setor.

Por um tempo, os empreendedores reduziram seu lucro, a fim de manter o planejamento e negócios já acordados, mas com o decorrer desse período de entraves, além de ainda hoje ser observado, verifica-se a ocorrência de um repasse desses valores do governo a essas empresas, fomentando a construção civil. Inclusive, há um novo programa governamental de promoção a moradia popular, o PCVA, o qual substituiu o antigo PMCMV, aumentando o teto de gastos, os níveis de renda mínima para estar apto a participar do programa e, as modalidades de construções, incluindo até reformas. Assim, essas mudanças, em geral, foram vistas de forma positivas para os que participavam diretamente do programa, seja pela venda ou pela compra de casa.

Além disso, esse programa em conjunto com a fase positiva passada pela construção civil ocasiona numa retomada de investidores nessas áreas, devido a redução da taxa básica de juros, tornando menos atrativo o investimento em renda fixa, que tradicionalmente manteve-se como um investimento seguro. Outro fator ligado a essa redução da taxa Selic, volta-se a maior facilidade em adquirir um financiamento com juros reduzidos, auxiliando muitas famílias a conseguirem seu primeiro imóvel, no caso dos programas governamentais, ou ainda melhorar seu padrão de vida.

Portanto, o problema proposto pelo trabalho consistiu em levantar evidências que demonstrassem a forma como a pandemia atingiu o mercado imobiliário, em especial a RMC, tendo como foco o município de Sumaré. Dessa forma, com base nos resultados obtido, observou-se que o período pandêmico auxiliou positivamente o mercado imobiliário, onde acredita-se que esses efeitos benéficos sejam decorrentes dos seguintes

motivos: a relação volátil dos mercados financeiros, em que os investidores buscam mercados mais conservadores, principalmente em momentos de incerteza; e a redução da taxa Selic, em conjunto a diminuição dos juros imobiliários,

Ademais, outra hipótese a ser considerada em relação ao aumento da demanda de compra de imóveis se refere ao fato de muitas famílias decidirem tomar a iniciativa e enfrentar anos de financiamento a fim de ter a casa própria, tentando livrarem-se do aluguel, uma vez que este sofreu reiterados reajustes no período. Além disso, cabe destacar os benefícios obtidos em investimentos, pelas classes mais altas, levando em consideração oportunidades ao adquirir terrenos a preços mais baixos. Ainda assim, é importante ressaltar o aumento em reformas devido ao lockdown e a necessidade de acomodar as famílias em espaços maiores, garantindo maior conforto para a realização das atividades remotas. Por fim, também é preciso dar visibilidade e realçar a importância dos programas e auxílios governamentais que beneficiaram as classes médias e baixas, facilitando o acesso a casa própria e a realização de melhorias nos imóveis já possuídos.

Como melhoria para agenda de pesquisa sugere-se que sejam coletados dados junto a cartórios de registro e prefeituras, o que foi uma grande dificuldade no presente estudo. Nesse sentido, percebeu-se limitações em adquirir dados primários, possivelmente devido às restrições da pandemia, as quais estavam voltadas ao controle de acesso a lugares ou ainda a falta de pessoal disponível para fornecer informações.

A despeito disso, apresentou-se diversos indicadores, comparando-os com períodos anteriores fornecendo evidências de que o setor imobiliário e a construção civil foram positivamente afetados pela pandemia, indo assim na contramão do que se esperava para um período pandêmico. Levando-se em consideração as constatações aqui apresentadas, há uma contribuição para a literatura na medida em que se possibilita definir estratégias de ação, seja em manter a mão de obra, abastecer os estoques ou planejar investimentos tornando os agentes mais preparados para situações inesperadas e crises futuras.

REFERÊNCIAS

BALL, M. London and property markets: a long-term view. **Urban Studies**, v. 33, n. 6,

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Preços – IPCA e meta para a inflação**, 2021a. Disponível em: <<https://www.bcb.gov.br/estatisticas/grafico/graficoestatistica/precos>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Relatório de Inflação**: Dez. 2002. Relatório de Inflação, Brasília, v. 4, n. 4, p. 1-188, dez., 2002. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/htms/relinf/direita.asp?idioma=P&ano=2002&acaoAno=ABRIR&mes=12&acaoMes=ABRIR>>. Acesso em: 15 de dezembro 2021.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic)**, 2018. Disponível em: <<https://aprendervalor.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/sistemaselic>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Taxa Selic**, 2021b. Disponível em: <<https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/taxaselic>>. Acesso em 15 dezembro 2021.

BEZERRA, A. C. V. *et al.* Factors associated with people's behavior in social isolation during the COVID-19 pandemic. **Ciência & Saúde Coletiva**, v.25, n.1, p.2411-2421, 2020.

BOSCATTI, A. P. G.; AMORIM, A. C. H. Economia moral da saliva: Bolsonaro, Covid-19 e as políticas do contágio no Brasil. **Religião e Sociedade**, v.41, n.2, p.23-47, 2021.

BRASIL. **Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Presidência da República – Casa Civil – Subchefia para Assuntos Jurídicos, 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, em 19 de dezembro de 1979 Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm>. Acesso em: 10 outubro 2022.

BRUM, G. D. **Análise Orçamentária para Uma Casa Geminada Utilizando dois Métodos Construtivos Distintos** (Trabalho de Conclusão de Curso em Engenharia Civil). Santa Rosa: UNIJUÍ, 2018. Disponível em: <<http://bibliodigital.unijui.edu.br:8080/xmlui/handle/123456789/5246>>. Acesso em: 10 outubro 2022

CARLOS, A. F. A. As faces da desigualdade socioespacial iluminadas pela crise da Covid-19. **Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo**: 2020. Disponível em: <http://www.leg.uefs.br/arquivos/File/materiais/LEG5_jornais/Organizacao_do_Espaco_e_Regionalizacoes/JORNAL_desigualdade_socioespaciaL_covid19.pdf>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

COLARES, A. C. V.; GOUVÊA, D. A. P.; COSTA, J. S. Impactos da pandemia do covid-19 no setor de construção civil. **Educação financeira: controle e investimento**, v.11, n.21, 2021.

DA SILVA, L. L. S. *et al.* Social distancing measures in the fight against COVID-19 in Brazil: description and epidemiological analysis by state. **Cadernos em saúde pública**, v.36, n.9, 2020. doi:10.1590/0102-311x00185020

DE ALBUQUERQUE, V. L. **Impacto nos custos da construção civil no Brasil, pós pandemia do covid19** (Trabalho de Conclusão de Curso). Goiânia: PUC Goiás, 2022.

DE CAMARGO, E. B. **Desempenho financeiro de empresas do setor da construção civil durante o período da pandemia de COVID-19 através da análise fundamentalista** (Trabalho de Conclusão de Curso). Belo Horizonte: UFMG, 2021.

DE FARIAS, H. S. O avanço da Covid-19 e o isolamento social como estratégia para redução da vulnerabilidade. **Espaço e Economia – Revista brasileira de geografia econômica**, ano 9, n. 17, 2020.

DE JESUS, H. R. *et al.* Estudo da viabilidade da implementação de três métodos de sustentabilidade em casas geminadas na região metropolitana de Belo Horizonte – MG. **Revista de Engenharia e Tecnologia**, v.12, n.4, p.150-160, 2020.

DE OLIVEIRA, G. H. J. O Programa Minha Casa, Minha Vida, 2009-2014 e a participação democrática dos movimentos e organizações sociais: impacto na inclusão social por meio da efetivação do direito à moradia. **Direito, instituições e políticas públicas: o papel do jusidealista na formação do Estado**, p.918, 2017.

DE SÁ, P. H. T. M. **Previsão da inflação a partir de mudanças nos gastos públicos no brasil durante a pandemia covid-19** (Trabalho de Conclusão de Curso). Santana do Livramento: UNIPAMPA, 2021.

DIAS, J. A. A., *et al.* Reflexões sobre distanciamento, isolamento social e quarentena como medidas preventivas da COVID-19. **Revista De Enfermagem Do Centro-Oeste Mineiro**, v. 10, 2020.

DIAS, M. B. Obrigação alimentar e o descabimento de sua atualização pelo IGP-M. **Revista nacional de direito e jurisprudência**, v.8, n.95, p.11-13, 2007.

DOU – Diário Oficial da União. **Decreto nº 10.282, Serviços essenciais - COVID-19**. Presidência da República, Secretaria-Geral, Subchefia para Assuntos Jurídicos, 20 de março de 2020. Disponível em: <<https://www.infomoney.com.br/guias/taxa-selic/>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

DOU – Diário Oficial da União. **Portaria nº 160, de 06 de outubro de 2016**. Gabinete do Ministro, 2016a. Disponível em: <<https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?data=09/05/2016&jornal=1&pagina=117&totalArquivos=216>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

DOU – Diário Oficial da União. **Portaria nº 539, de 27 de outubro de 2016**. Gabinete do Ministro, 2016b. Disponível em: <<https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?data=28/10/2016&jornal=1&pagina=38&totalArquivos=516>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

ESTADÃO. “Como funciona o processo de desmembramento de um terreno”. **Estadão Imóveis** [03/04/2020]. Disponível em: <<https://imoveis.estadao.com.br/noticias/como-funciona-o-processo-de-desmembramento-de-um-terreno/>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

FGV-IBRE. Resultados de 2021 sobre o IGP-M [Índice Geral de Preços do Mercado]. **Portal FGV**, 2021. Disponível em: <<https://portal.fgv.br/en/node/21851>>. Acesso em 16 dezembro 2021.

GAMA NETO, R. B. Impactos da covid-19 sobre a economia mundial. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, v. 2, n. 5, p. 113–127, 2020. DOI: 10.5281/zenodo.3786698 . Disponível em: <https://revista.ioles.com.br/boca/index.php/revista/article/view/134>. Acesso em: 15 dez. 2021.

GOVERNO BRASILEIRO. Casa Verde e Amarela: Governo Federal institui medidas para facilitar acesso ao financiamento habitacional. **Serviços e Informações do Brasil, gov.br**, 2021. Disponível em: <<https://www.gov.br/pt-br/noticias/assistencia-social/2021/10/casa-verde-e-amarela-governo-federal-institui-medidas-para-facilitar-acesso-ao-financiamento-habitacional>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

GULLO, M. C. R. A Economia na Pandemia Covid-19: Algumas Considerações. **Rosa dos Ventos**, v. 12, n.3, p.1-8, 2020.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Estimativas da população residente no Brasil e unidades da federação com data de referência em 1º de julho de 2021**. Disponível em: <https://ftp.ibge.gov.br/Estimativas_de_Populacao/Estimativas_2021/estimativa_dou_2021.pdf>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

ICST – Índice de Confiança da Construção. Sondagem da Construção. **FGV IBRE**, 2014. Disponível em: <<https://portalibre.fgv.br/sondagem-da-construcao>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

IGP – Índice Geral de Preços. O IGP é a média aritmética ponderada de três índices de preços: IPA, IPC e INCC, e revela as fontes de pressão inflacionária e a evolução dos preços de produtos e serviços mais relevantes para produtor, consumidor e construção civil. **FGV IBRE**, 2014. Disponível em: <<https://portalibre.fgv.br/igp>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

INCC – Índice Nacional de Custo da Construção. O INCC possibilita o pleno acompanhamento da evolução dos preços de materiais, serviços e mão-de-obra mais relevantes para a construção civil. **FGV IBRE**, 2014. Disponível em: <<https://portalibre.fgv.br/incc>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

INFOMONEY. **Taxa Selic**: O que é, para que serve e como influencia seus investimentos, dezembro de 2022.

INSTITUTO BUTANTAN. Como surgiu o novo coronavírus? **Portal do Butantan**, 2021. Disponível em: <<https://butantan.gov.br/covid/butantan-tira-duvida/tira-duvida-noticias/como-surgiu-o-novo-coronavirus-conheca-as-teorias-mais-aceitas-sobre-sua-origem>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

MARQUES, J. G.; DE FREITAS, L. T. **Análise da variação de preços dos principais insumos da construção civil durante a pandemia de Covid-19 no Estado do Ceará, utilizando dados do SINAPI** (Trabalho de Conclusão de Curso). Cajazeiras: IFPB, 2022.

MATOS, D.; BARTKIW, P. I. N. **Introdução ao Mercado Imobiliário**. IFPR: Rede e-Tec Brasil, 2013.

MENDONÇA, F. C. *et al.* Análise dos impactos na construção civil frente à Pandemia da COVID-19. **Brazilian Journal of Development**, v.7, n.10, p. 101651-101665, 2021.

OPAS – Organização Pan Americana da Saúde. **Histórico da pandemia de COVID-19**. OPAS, 2020. Disponível em: <<https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19#:~:text=O%20termo%20%E2%80%9Cpandemia%E2%80%9D%20se%20refere,pa%C3%ADses%20e%20regi%C3%B5es%20do%20mundo.>>. Acesso em: 16 dezembro 2021.

PIAIA, F. S. **Análise macroeconômica dos impactos da pandemia do Covid-19 no mercado imobiliário em Curitiba--PR no ano de 2020** (Trabalho de Conclusão de Curso). Curitiba: UTFPR, 2021.

PIGATTO, F. Z. Recomendação nº 036, de 11 de maio de 2020. **CNS – Conselho Nacional de Saúde**, 2020. Disponível em: <<https://conselho.saude.gov.br/recomendacoes-cns/1163-recomendac-a-o-n-036-de-11-de-maio-de-2020>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

PORTE. Desmembramento de lotes: entenda como funciona. **Porte Engenharia Civil**, 2021 Disponível em: <<https://portejr.com.br/desmembramento-de-lotes/>>. Acesso em: 09 março 2022.

REIS, T. Mercado Imobiliário: como funciona? Vale a pena investir nele? **Suno Artigos**, 2018 Disponível em: <<https://www.suno.com.br/artigos/mercado-imobiliario/>>. Acesso em 11 e outubro de 2020;

RODRIGUES, H. A. X. **Coronavírus e direito imobiliário: impactos trazidos pela pandemia ao mercado imobiliário**. PUC GOIÁS, Trabalho de Curso II, 2021. Disponível em:<<https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/bitstream/123456789/1978/1/HIL%C3%81RIA.pdf>>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

SALVAN, F. M.; PAVEI, G. E.; BILLIG, O. A. Os principais efeitos da pandemia do covid-19 na tomada de decisão das pequenas e médias empresas brasileiras e as novas estratégias para retomar a economia. **Destarte**, v.11, n.1, p.95-116, 2022.

SCHUCHMANN, A. Z. *et al.* Isolamento social vertical X Isolamento social horizontal: os dilemas sanitários e sociais no enfrentamento da pandemia de COVID-19. **Brazilian Journal of health Review**, v.3, n.2, p.3556-3576, 2020.

SEADE - Sistema Estadual de Análise de Dados. **Perfil Regional, Perfil da Região: Metropolitana de Campinas, Economia, PIB per capita**, 2014. Disponível em:<http://produtos.seade.gov.br/produtos/perfil_regional/index.php>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

SUMARÉ (SP). **Lei nº 5.516, de 22 de agosto de 2013**. Dispõe sobre a Instituição de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) na área que especifica. Sumaré, SP: Legislação Digital, 2013b.

SUMARÉ (SP). **Prefeitura**. 2013a. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sumare/historico>>. Acesso em: dezembro 2022.

SUMARÉ (SP). Revisão do Plano Diretor do município de Sumaré: 2019-2039. **SEPLAN - Secretaria municipal de planejamento, desenvolvimento e gestão estratégica**, Prefeitura de Sumaré, v.2, 2019. Disponível em: <[https://www.sumare.sp.gov.br/plano_diretor/arquivos/mapVol2/VOLUME%2002%20-%20\(Atualizado\).pdf](https://www.sumare.sp.gov.br/plano_diretor/arquivos/mapVol2/VOLUME%2002%20-%20(Atualizado).pdf)>. Acesso em: dezembro 2022.

ULYSSEA, G. Efeitos da Covid-19 no mercado de trabalho brasileiro. **Webinar IPEA**, 2020. Disponível em:

<https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/20018_webinar_covid.pdf>. Acesso em: 15 dezembro 2021.

VASCONCELOS, I. Construção civil lidera a geração de emprego em 12 estados e fica em segundo lugar em outros seis, no período de janeiro a agosto. **Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) – Informativo Econômico**, 2020. Disponível em: <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2020/10/informativo_economico_especial_Caged_16_out_20.pdf>. Acesso em: 15 dezembro 2021.