



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CAMPUS AGRESTE
NÚCLEO DE GESTÃO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO

ERALDO BRAZ DE ARAÚJO

**O DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL DE CARUARU
NOS ANOS DE 2018 A 2023 FRENTE ÀS OSCILAÇÕES DA TAXA SELIC**

Caruaru
2024

ERALDO BRAZ DE ARAÚJO

**O DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL DE CARUARU
NOS ANOS DE 2018 A 2023 FRENTE ÀS OSCILAÇÕES DA TAXA SELIC**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Coordenação do Curso de Administração do Campus Agreste da Universidade Federal de Pernambuco – UFPE, na modalidade de monografia, como requisito parcial para a obtenção do grau de bacharel/licenciado em Administração.

Área de concentração: Mercado imobiliário.

Orientador (a): Isabella Leitão Neves Frota

Caruaru
2024

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do programa de geração automática do SIB/UFPE

Araújo, Eraldo Braz de.

O desempenho do mercado imobiliário residencial de Caruaru no anos de 2018 a 2013 frente às oscilações da taxa SELIC / Eraldo Braz de Araújo. - Caruaru, 2024.

34 p.

Orientador(a): Isabella Leitão Neves Frota

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de Pernambuco, Centro Acadêmico do Agreste, Administração, 2024.

1. Mercado Imobiliário. 2. Taxa SELIC. 3. Inflação. I. Frota, Isabella Leitão Neves. (Orientação). II. Título.

650 CDD (22.ed.)

ERALDO BRAZ DE ARAÚJO

**O DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL DE CARUARU
NOS ANOS DE 2018 A 2023 FRENTE ÀS OSCILAÇÕES DA TAXA SELIC**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à Coordenação do Curso de
Administração do Campus Agreste da
Universidade Federal de Pernambuco –
UFPE, na modalidade de monografia,
como requisito parcial para a obtenção do
grau de bacharel/licenciado em
Administração.

Aprovada em: 24/09/2024

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. Dr^a. Isabella Leitão Neves Frota (Orientadora)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Dr. Nelson da Cruz Monteiro Fernandes (Examinador Interno)
Universidade Federal de Pernambuco

Prof^a. Dr^a. Rosa Kato (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Dedico esse trabalho primeiramente a Deus, por me conceder forças e me ensinar a superar cada vez os obstáculos da vida, não apenas em questão de estudos como também por esta jornada que estou a cada vez mais preencher esta bagagem que carrego comigo; aos meus pais, que a pesar das dificuldades, sempre me incentivaram a continuar independente do momento seja alegre ou triste, de nervosismo ou de calma a persistência foi marcado durante todo esse trajeto.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus, fonte de toda a sabedoria e inspiração, por guiar meus passos e iluminar meu caminho ao longo desta jornada. Sua graça e providência foram constantes, fortalecendo-me nos momentos desafiadores e conduzindo-me à conclusão de mais uma etapa da minha.

Agradeço a minha mãe, Maria Elenilda, por sempre ter acreditado em mim, por todos os esforços que fez desde o início da minha carreira acadêmica, por ser minha conselheira em momentos de dificuldade, em ter persistência em meus sonhos, sempre estar lá quando precisei e ter mantido a sua fé na vitória.

Agradeço ao meu pai, José Eraldo, por ter sempre se esforçado para que nunca faltasse nada para minha família, por ter dado educação e ensinamentos de vida sobre o papel do homem de família, por ter superado diversos obstáculos para apoiar e garantir o futuro de seus filhos.

Às almas que compartilham o mesmo sangue e os mesmos laços afetivos, expresso meu mais sincero agradecimento a meus amados irmãos. Esta jornada de Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) foi marcada pela presença constante de vocês, e é com emoção que dedico este espaço para expressar minha gratidão.

Expresso minha profunda gratidão por seu apoio incondicional, amor constante e compreensão nos momentos dedicados à pesquisa e elaboração deste trabalho. Cada membro da minha família foi um pilar essencial nesta conquista.

Agradeço também a minha professora e orientadora Isabella Frota, pela orientação em cada parte do processo do trabalho, pela paciência demonstrada em responder às minhas dúvidas, pela disponibilidade em discutir ideias que me permitiu aprimorar cada aspecto deste trabalho.

RESUMO

O presente estudo tem como objetivo principal analisar o desempenho das oscilações da taxa Selic sobre o mercado imobiliário de Caruaru entre o período de 2018 até 2023. Para atingir tal objetivo, foi necessário acompanhar as mudanças na taxa Selic, identificar movimentos mais patentes do mercado imobiliário nos anos 2018 a 2023 e observar outros movimentos adjacentes na economia que influenciaram o mercado imobiliário no período estudado. Para tanto, utilizou-se uma metodologia qualitativa, em complemento a realização de pesquisa bibliográfica dos resultados estudados. A análise de dados consistiu em coletar, estruturar e comparar os dados por meio de gráficos. Os resultados encontrados na pesquisa demonstraram que o mercado vinha apresentando uma queda na taxa de juros básica da economia, a taxa Selic, enquanto os principais indicadores de inflação apresentavam alta, inclusive o indicador da inflação dos custos de construção. A partir do ano de 2020, os indicadores de inflação subiram de forma mais acelerada e a taxa Selic inverteu sua trajetória. Destaca-se que, com a pandemia da Covid 19 no ano de 2020, as pessoas passaram a ficar mais tempo nas suas casas. Paralelamente, o mercado imobiliário ficou aquecido, apresentando alta nos preços dos imóveis residenciais no Brasil e, mais especificamente, aumento na quantidade de imóveis residenciais à venda no município de Caruaru. Portanto, o presente estudo se mostrou interessante ao evidenciar aspectos importantes da economia e do mercado imobiliário que se inter-relacionam.

Palavras-chave: Mercado imobiliário; Taxa SELIC; Inflação.

ABSTRACT

The present study aims to analyze the performance of fluctuations in the Selic rate on the real estate market in Caruaru from 2018 to 2023. To achieve this objective, it was necessary to monitor changes in the Selic rate, identify more noticeable movements in the real estate market from 2018 to 2023, and observe other adjacent economic movements that influenced the real estate market during the studied period. Therefore, a qualitative methodology was employed, in addition to carrying out bibliographical research on the results studied. The data analysis consisted collecting, structuring, and comparing the data through graphs. The results found in the research demonstrated that the market had been presenting a decrease in the basic interest rate of the economy, the Selic rate, while the main inflation indicators showed an increase, including the inflation indicator of construction costs. From 2020 onwards, inflation indicators rose more rapidly and the Selic rate reversed its trajectory. It is noteworthy that with the Covid-19 pandemic in 2020, people started to spend more time in their homes. Concurrently, the real estate market heated up, showing an increase in residential property prices in Brazil and, more specifically, an increase in the number of residential properties for sale in the municipality of Caruaru. Therefore, this study proved to be interesting by highlighting important aspects of the economy and the real estate market that interrelate.

Keywords: Real Estate Market; Selic Rate; Inflation.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Taxa de juros Selic de 2018 a 2023.....	13
Gráfico 2 – Média da taxa Selic de 2018 a 2023 (em %, a.m. e a.a.)	22
Gráfico 3 – Quantidade de Imóveis residenciais para venda em Caruaru	24
Gráfico 4 – INCC e IPCA por média anual	25
Gráfico 5 – Preços médios dos imóveis residenciais nos anos 2018 a 2023 por m ² de 50 cidades brasileiras.....	27

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACIC	Associação Comercial e Empresarial de Caruaru
BACEN	Banco Central do Brasil
CDB	Certificado de Depósito Bancário
CDI	Certificado de Depósito Interbancário
COPOM	Comitê Política Monetária
CREA-PE	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários
FGV IBRE	Fundação Getúlio Vargas Instituto Brasileiro Econômico
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
INCC	Índice Nacional da Construção Civil
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo
LCA	Letras de Crédito do Agronegócio
LCI	Letras de Crédito Imobiliário
OMS	Organização Mundial da Saúde
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
SELIC	Sistema Especial de Liquidação de Custódia
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais
SGS	Sistema Gerenciador de Séries Temporais
SNIPC	Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
1.1	OBJETIVO PRINCIPAL	13
1.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	13
1.3	JUSTIFICATIVA	14
2	FUNDAMENTAÇÃO TEORICA	15
2.1	MERCADO IMOBILIÁRIO	15
2.2	MERCADO FINANCEIRO	17
2.1.1	Indicadores Econômicos: SELIC, INCC e IPCA	17
3	PROCEDIMENTO METODOLÓGICO	20
4	ANÁLISE DOS RESULTADOS	22
5	CONCLUSÃO	29
	REFERÊNCIAS	31

1 INTRODUÇÃO

O município de Caruaru registrou no ano 2022 um total de 378.048 de habitantes, com uma densidade demográfica de 409,52 habitantes por quilômetro quadrado, segundo o IBGE (2023). O município destaca-se em Pernambuco por suas áreas comerciais e educacionais, possuindo como um de seus principais eventos a feira ao ar livre, que é considerada a maior da América Latina. Caruaru também é conhecida por suas seis instituições de ensino superior e consolidando-se o maior polo universitário do agreste, atraindo estudantes de diversas localidades para cursarem o ensino superior (MELO, 2015).

Dada a relevância do município para o estado de Pernambuco, o setor residencial do mercado imobiliário é fundamental para a economia e desempenha um papel essencial nas escolhas financeiras e de estilo de vida das pessoas. A aquisição de propriedades implica em um desembolso substancial para famílias e indivíduos. Já para profissionais e investidores no ramo, o mercado imobiliário representa um campo de grande interesse com vistas à lucratividade. A dinâmica desse mercado é influenciada por vários fatores, entre eles as flutuações nas taxas de juros, em que a taxa Selic desempenha um papel central (Pesente, 2019).

A taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação de Custódia), estabelecida pelo Banco Central do Brasil, atua como a taxa de juros fundamental da economia, exercendo uma influência abrangente sobre as condições de crédito e financiamento em todo o território nacional (Medeiros; Barbosa; Lopes, 2019). A interligação entre a taxa Selic e o mercado imobiliário é de natureza complexa e diversificada, uma vez que as oscilações na taxa Selic podem afetar a procura por imóveis, a viabilidade de financiamentos e, até mesmo, a tomada de decisão por parte dos investidores quanto à distribuição de seus recursos (Dias, 2021).

Outra fonte que trata sobre o mercado de imóveis é o site Fipezap (2022), que acompanha o preço médio de venda de imóveis em 50 cidades brasileiras. É possível perceber que o preço dos imóveis sofreu alta nos últimos anos, sobretudo a partir de 2020. Os dados dos preços dos imóveis no território brasileiro demonstraram que 2021 fechou o ano possuindo uma alta de 5,29% em relação a 2020. Os resultados revelam um acréscimo de 0,48% nos preços de residências durante dezembro de

2021 em comparação com o mês de novembro do ano de 2021. Constatase que já havia ocorrido um aumento de 0,53% em novembro, representando o maior avanço desde 2014, no qual os preços dos imóveis residenciais atingiram uma elevação total de 6,70% nos preços.

Considerando esses detalhes do parágrafo anterior, o estudo analisou um período que se estende de janeiro de 2018 a dezembro de 2023, visando compreender melhor o funcionamento do mercado de imóveis residenciais. Este mercado envolve indivíduos que podem optar por residir ou não no imóvel, preferindo, em vez disso, adquiri-lo como um investimento para posterior locação. O estudo examinou as oscilações desse mercado durante esse período temporal.

Ressalta-se que a captura dos detalhes aconteceu antes, durante e depois do evento pandêmico da Covid 19, marcado entre 2019 e 2023. O ano de 2020 foi o mais impactado pela pandemia, quando houve o *lockdown* e as pessoas passaram a ficar mais tempo reclusas em suas casas. Por fim, pontua-se que, referente ao evento pandêmico, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o fim da emergência de saúde pública no dia 05 de maio de 2023.

Segundo Ferrades (2023), foi aplicada uma política pública, durante os anos de 2020 a 2021, que buscou não apenas fornecer apoio imediato, mas também gerar impactos positivos na economia por meio do estímulo à arrecadação, para confrontar-se questões relativas ao equilíbrio fiscal e à reversão da queda na produção, logo, demonstrando sua relevância no enfrentamento de uma crise pandêmica.

As construções habitacionais são indicadores que se destaca por apresentar uma grande importância para o crescimento urbano, pois a demanda das mesmas retrata as condições e localizações de seus serviços com as escolhas desejadas pela população (Ball, 1996).

Além das informações do mercado imobiliário, outra variável que foi analisada foi a taxa básica de juros, a Selic. A partir dos dados apresentados das pesquisas prévias realizadas nos periódicos capes, Banco Central do Brasil e Sistema Gerenciados de Séries Temporais (SGS), verificou-se que, no decorrer do período de 2018 até 2023, a taxa Selic apresentou grandes oscilações, indicando inicialmente uma baixa na curva e depois realizou uma grande alavancagem, sendo resultando em uma amplitude de 11,75 pontos percentuais, conforme pode ser visto no gráfico 1.

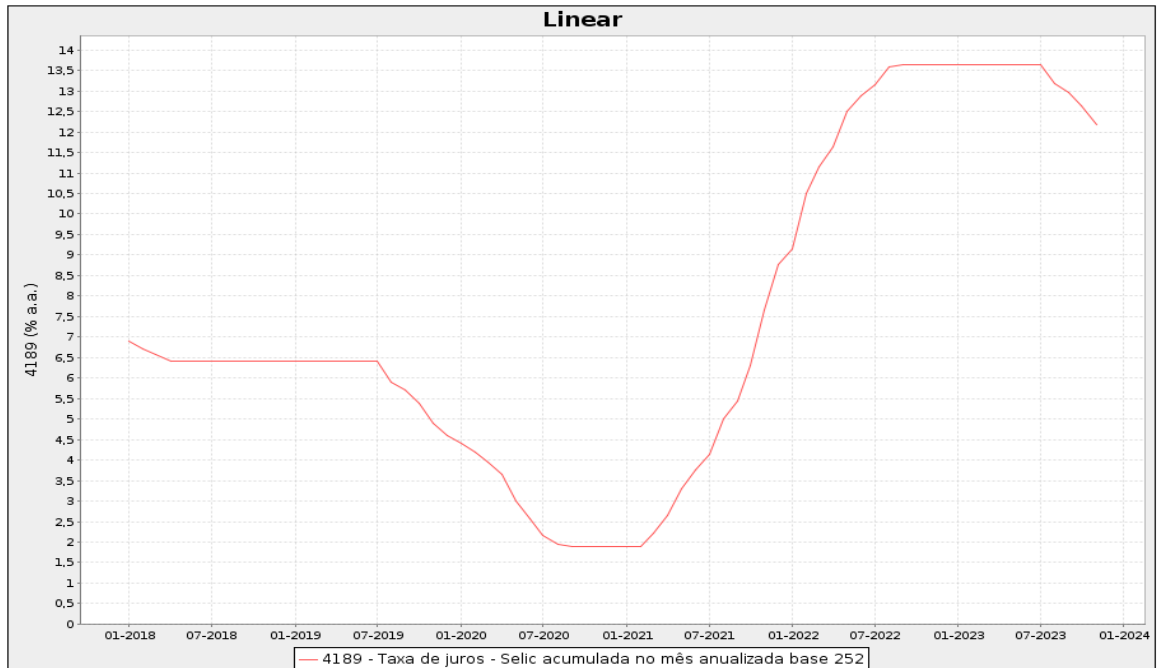


Gráfico 1 - Taxa de juros Selic de 2018 a 2023

Fonte: SGS-Sistema Gerenciador De Series Temporais (2023)

Tendo em vista que a taxa Selic tem uma influência grande em toda a economia, formula-se a seguinte pergunta de pesquisa: Qual o desempenho do mercado imobiliário residencial de Caruaru nos anos de 2018 a 2023, dentro de um contexto de oscilações da taxa Selic?

1.1 OBJETIVO PRINCIPAL

Portanto, o objetivo principal da pesquisa é analisar o desempenho do mercado imobiliário residencial de Caruaru nos anos de 2018 a 2023, dentro de um contexto de oscilações da taxa Selic.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Com base no objetivo geral, foram elaborados os seguintes objetivos específicos: acompanhar as mudanças na taxa Selic; identificar movimentos mais patentes do mercado imobiliário residencial de Caruaru nos anos 2018 a 2023; observar as oscilações do INCC e IPCA relacionando com a taxa Selic.

1.3 JUSTIFICATIVA

Destaca-se que as flutuações na taxa Selic têm implicações nas decisões de compra, venda e investimento no mercado imobiliário residencial. Somado a isso, muitas turbulências ocorreram na economia durante os anos de 2019 e 2023, quando o mundo enfrentou os desafios decorrentes da pandemia de COVID-19.

Tradicionalmente, para os investidores, o mercado imobiliário residencial é frequentemente considerado como uma opção para preservação de capital e geração de renda. A relação entre a taxa Selic e os retornos potenciais do mercado imobiliário influencia diretamente a atratividade dos investimentos em propriedades residenciais. Taxas de juros mais baixas podem aumentar o apelo desse mercado, uma vez que os retornos em outros investimentos de renda fixa podem se tornar menos atrativos. Por outro lado, taxas mais altas podem direcionar investidores para outras opções de investimento (LUIZA, 2015).

Assim, o estudo dessa relação entre a taxa Selic e as decisões de compra, venda e investimento no mercado imobiliário residencial durante os anos de 2018 a 2023 permitirá uma compreensão das dinâmicas que influenciam as atividades dos consumidores e investidores nesse setor. Isso é essencial para orientar a tomada de decisões tanto por indivíduos quanto por empresas, proporcionando uma visão de como as flutuações da taxa Selic se relaciona com o comportamento no mercado imobiliário residencial em um contexto desafiador e em constante mudança.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEORICA

Nesta seção, aborda-se o mercado imobiliário e suas principais características para, em seguida, abordar o mercado financeiro, incluindo a taxa Selic e os indicadores de inflação.

2.1 MERCADO IMOBILIÁRIO

Segundo Campos (2017), o mercado imobiliário é um campo de estudo complexo que requer a consideração não apenas das características físicas do imóvel, mas também dos fatores que afetam o valor e a demanda por ele. De acordo com Fávero et. al. (2008), entender esses fatores é fundamental para compreender a dinâmica do mercado imobiliário, que está intimamente ligada ao espaço.

Já o autor Bartkiw (2013) faz um levantamento sobre a importância do mercado imobiliário, pois este influencia diretamente a renda urbana em si, proporcionando aberturas de novos empreendimentos, tanto para questões de construções de residências, como também para o comercial, podendo introduzir centros comerciais, bancos, farmácias, etc. Bartkiw (2013) complementa que, dentro do mercado imobiliário, existem os agentes imobiliários que compõe o mesmo, são eles: corretoras de imóveis autônomas; proprietário; empreiteiras; mão de obra, etc.

Já para o autor PORANGABA (2020), que trata de políticas nacionais de habitação, ao longo do período de 2013 a 2020, ocorreram vários projetos para auxiliar a população, dentre eles o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que cresceu até 2013, mas entrou em declínio, com menos de 50 mil unidades entregues para a Faixa 1, zero a três salários mínimos, entre 2015 e 2019. Em 2020, o governo substituiu o PMCMV pelo Programa Casa Verde e Amarela, ampliando o conceito de Habitação de Interesse Social, incluindo fatores econômicos, sociais e urbanísticos. O novo programa atende famílias urbanas com renda de até R\$ 7.000,00 e famílias rurais com renda anual de até R\$ 84.000,00.

De acordo com Lencioni (2014), a questão imobiliária, diferente de outros tipos de mercadorias que consideram, principalmente, questões de produção, possuem um fator próprio, sendo este apresentado com a inclusão do terreno, ao qual, faz parte da

mercadoria, bem como tratar-se de um ponto estrutural para a produção imobiliária e necessário para realizar a edificação.

Importante destacar o papel dos fundos imobiliários dentro do mercado imobiliário. Magnani e Sanfelici (2022) mencionam que fundos imobiliários emergiram como uma opção de investimento que oferece isenção tributária e rentabilidade superior, sobretudo quando ocorre queda de taxa de juros do país e isso impacta diretamente na rentabilidade dos títulos de renda fixa vinculados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Vale destacar que um dos atrativos dos fundos imobiliários está na distribuição regular de dividendos evidenciados entre os anos de 2009 a 2019.

Os autores Magnani e Sanfelici (2022) também revisam que esses fundos atraem capital de um grupo de investidores, os quais adquirem frações proporcionais do vínculo e investem esses recursos em uma variedade de ativos reais ou financeiros. Os ativos podem incluir uma diversidade de propriedades imobiliárias, como escritórios, hospitais, shoppings e galpões logísticos, além de títulos financeiros lastreados em operações imobiliárias, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Outro ponto destacado por Jorge (2013) está no custo do financiamento, que desempenha um papel determinante para as famílias ao considerarem a compra de propriedades residenciais. A ocorrência de taxa de juros menores pode estimular uma maior demanda por imóveis, tornando o financiamento mais acessível ao público, entretanto, taxas mais altas podem desestimular a aquisição, uma vez que elevam os custos de financiamento.

Ademais, deve-se levar em consideração a visão do mercado imobiliário como uma proposta rentável de investimento destacando os seguintes aspectos: a valorização; a diversificação; o rendimento corrente; e proteção contra desvalorização monetária. Entretanto, os possíveis problemas que podem surgir são seus elevados custos de transação, grandes massas de investimento, despesas para realizar de manutenção e faltas de liquidez (Neves; Montezuma; Laia, 2010).

Segundo Bezerra e Reithler (2022), o mercado imobiliário é impactado por indicadores nacionais, tais como o INCC (Índice Nacional Construção Civil) e o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo). Por este motivo, faz-se necessário analisar esses indicadores do mercado financeiro em conjunto com o mercado imobiliário.

2.2 MERCADO FINANCEIRO

Conforme apresentado por Selan (2014), os mercados financeiros são o ambiente ou mecanismo que através destes se produz a união de ativos e determinam os seus respectivos preços. Esses mercados, são tratados por suas transferências através de seus agentes superavitários, ou seja, que apresentam uma elevada quantidade de fundos, e tendo como limite na outra borda os deficitários, sendo estes os que possuem necessidade de fundos.

Para Neto (2003), a mediação financeira aumenta cada vez mais de forma segmentada, conforme as quatro subdivisões a seguir: Mercado monetário, Mercado de Crédito, Mercado de Capitais e Mercado Cambial. De acordo com Gitman (2010), dentre os mercados citados destaca-se o mercado monetário, que permite a realização de transações com títulos negociáveis de curto prazo, e o mercado de capitais, onde são negociados títulos de longo prazo, como ações e obrigações. É importante ressaltar também o mercado de crédito, uma vez que os financiamentos imobiliários fazem parte desse mercado.

Quando se trabalha com o mercado imobiliário, é indispensável mencionar a taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação de Custódia). Por definição, a taxa básica dos juros advindos da economia brasileira é principal método utilizado pelo Banco Central do Brasil (BACEN) para se ter controle da inflação. Ela se apresenta como uma influência para todas as taxas de juros do país, incluindo as taxas de juros de empréstimos, de financiamento e de aplicações financeiras (Bacen,2022).

Registra-se que o Comitê de Política Monetária (COPOM) foi criado em 1996 pelo BACEN visando ser responsável por definir as diretrizes para a política monetária e também por estabelecer a taxa de juros básica da economia (Ribeiro, 2017).

Portanto, a análise do mercado imobiliário requer um olhar para vários segmentos do mercado financeiro, sobretudo o mercado de crédito e o mercado monetário e o mercado de capitais.

2.2.1 Indicadores econômicos: Selic, INCC e IPCA

A taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e Custódia) é uma taxa básica que tem influência em outras taxas, com exemplo nas taxas de empréstimos, taxas

de financiamentos (créditos imobiliários) e aplicações financeiras como Certificado de Depósito Bancário (CDB's), Letras de Crédito Imobiliário (LCI's), Letras de Crédito do Agronegócio (LCA's) e compromissadas (Bacen, 2022).

Conforme relatado por Mendonça et al. (2005), deve-se levar em conta que é através da taxa Selic que as demais taxas são determinadas. Pontel et al. (2020) complementa que a taxa Selic é o termômetro do custo do dinheiro brasileiro, servindo como forma de controle para os juros da economia brasileira.

Já Casagrande e Prado (2017) informam que, quando a Selic sofre aumento, é possível visualizar um aumento da atratividade na aquisição de títulos públicos, fazendo com que haja um aumento na poupança e uma redução no consumo, resultando em uma desaceleração em sua economia e consequentemente os preços serão reduzidos, dirigindo-a para caminho de deflação.

Segundo Placides (2022), a taxa básica de juros, a Selic, indica o custo de financiamento de imóveis e materiais de construção. Assim, uma elevação na Selic deve resultar em menor financiamento imobiliário, redução na demanda por imóveis e, consequentemente, uma diminuição na inflação imobiliária. A relação teórica esperada para esse fenômeno é negativa.

Já para Gervásio (2022), um aumento na taxa Selic exerce uma influência direta sobre os contratos de financiamento imobiliário. Consequentemente, os indivíduos que aguardam a aprovação de um financiamento enfrentam um encarecimento do valor do imóvel.

O Comitê de Política Monetária (COPOM) está em constante acompanhamento junto a Selic através de instituições e analistas financeiros, agentes econômicos, acadêmicos, políticos etc. com o objetivo de tentar entender as possíveis movimentações sobre a taxa de juros (Caetano; Silva Jr; Corrêa, 2011).

O Copom tem como objetivos programar a política monetária, escolhendo entre aumentar ou não a taxa Selic meta, além de definir a meta para a taxa Selic. Por fim, também cabe ao Copom analisar a inflação, não apenas considerando o controle do produto, mas sua adaptabilidade ao comportamento do mercado imobiliário e das possíveis variações que possam ocorrer com os juros (Caetano; Silva Jr; Corrêa, 2011).

Outro indicador econômico importante a ser analisado é o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), que mede a inflação dos produtos ligados à construção civil. A medição do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) começou a partir da década

de 50 no Rio de Janeiro. A partir das seguintes décadas, mais capitais brasileiras passam a compor o índice, até chegar o momento de se tornar o índice nacional e ser destaque para 7(sete) capitais (Belo Horizonte, Brasília, Porto Alegre, Rio de Janeiro, Recife, São Paulo e Salvador) (FGV IBRE, 2020).

Segundo Albuquerque et. al. (2021) quando se trata de variações de preços da construção civil na economia brasileira, deve-se aprofundar no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), pois este é oficial nesse quesito. Sendo uma taxa calculada mensalmente, ela é utilizada para auxiliar no controle de medições sobre o aumento dos custos dos insumos (Materiais, equipamentos, serviços e mão de obra) utilizados em construções habitacionais. Logo, o é um índice utilizado para o reajuste das parcelas de contratos de aquisição de imóveis em fase de construção.

Já o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) tem como função principal realizar as análises da inflação sobre produtos e serviços comercializados pelo varejo. Esse índice tem sua forma de coleta nos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços. Atualmente, a faixa de renda do índice foi definida para famílias de 1 a 40 salários mínimos, sempre influenciado pela contínua atualização sistemática do Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor (SNIPC) (IBGE, 2024).

Conforme Vilaça (2015), os preços dos produtos que compõe a cesta de mercadorias do IPCA são coletados mensalmente para obter as estimativas de cada produto, que se dividem em nove grupos: Alimentação e Bebidas; Habitação; Artigos de Residência; Vestuário; Transporte; Saúde e Cuidados Pessoais; Educação e; Comunicação.

A inflação é um aumento contínuo dos preços de bens/serviços, como destaca Souza (2020). O IPCA, por sua vez, é considerado o índice oficial do Brasil, pois o BACEN o utiliza para estabelecer as metas de inflação e para corrigir os balanços e demonstrações de companhias abertas.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICO

Neste capítulo serão apresentados os métodos realizados para a produção da pesquisa em questão. O formato aplicado foi o qualitativo, o qual, conforme citado por Machado J. R. F (2023), trata da utilização de didática discursiva em prol de elaborar uma contextualização de uma determinada proposta em respeito a um tema. Ademais, foi gerenciada por uma pesquisa bibliográfica e uma coleta de dados para verificar se houve alterações no mercado imobiliário residencial no período estudado, de 2018 até 2023.

Os dados foram coletados a partir de instituições e de bancos de dados conceituados, sendo eles, o Banco Central do Brasil (BACEN), SGS (Sistema Gerenciador de Series Temporais) e Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e SECOVI-PE. Essas fontes foram utilizadas para coletar dados e de servirem de alicerce para a elaboração de apresentações gráficas pelo autor. Sendo assim, os dados utilizados nesta pesquisa são dados secundários. Ressalta-se que os indicadores econômicos pesquisados foram a taxa Selic, o INCC e o IPCA. No segmento imobiliário, as variáveis coletadas foram a quantidade de imóveis residenciais à venda no município de Caruaru e o preço dos imóveis residenciais no Brasil, uma vez que não foi possível coletar essa informação no âmbito do município.

Além disso, foi utilizada a planilha da Microsoft Excel para gerir a organização dos dados e, conseqüentemente, com base nos resultados, apresentar gráficos de forma mais fácil de entendimento do leitor. Graças a essa ferramenta, pôde-se realizar uma rápida elaboração de gráficos.

É de importância relatar ao leitor que a proposta deste documento enfatiza as datas de janeiro de 2018 até dezembro de 2023, abrangendo o período da Pandemia da Covid 19, podendo entender melhor o funcionamento do mercado e de suas oscilações sob tal adversidade.

A análise dos resultados começa com a contextualização do município de Caruaru. Os dados do mercado imobiliário do município abrangeram o número de imóveis residenciais à venda. De forma mais ampla, foram coletados os dados dos preços dos imóveis no Brasil. Assim, a partir dos gráficos elaborados com os dados coletados, foi possível verificar a evolução do mercado imobiliário.

Do lado dos indicadores, os dados serviram para mostrar o contexto econômico do período escolhido para a pesquisa e as oscilações no mercado imobiliário.

Portanto, a partir dos gráficos elaborados com os dados coletados, foi possível fazer as análises deste trabalho, tanto de forma separada como de forma conjunta.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

De acordo com a ACIC (Associação Comercial e Empresarial de Caruaru), que reúne 1,5 mil associados, incluindo as principais construtoras da região, há atualmente mais de 60 projetos imobiliários em andamento no município. O mercado imobiliário no Agreste, com 184 construtoras de diversos portes, tem se aquecido, resultando em aumento da especulação e valorização dos terrenos em até 700%, conforme mencionado pelo CREA-PE (2012).

Esse crescimento é impulsionado pela localização estratégica, que atrai trabalhadores e estudantes de cerca de 50 cidades ao redor, tanto de Pernambuco quanto da Paraíba. No entanto, a região enfrenta desafios, como a demora na liberação de documentos por cartórios e prefeituras, o que atrasa novos lançamentos CREA-PE (2012).

Tendo em vista o aquecimento do mercado imobiliário, é importante entender quais os aspectos que podem influenciar nesse mercado, como alguns indicadores econômicos.

Primeiramente, foi realizada uma organização dos dados obtidos dos períodos de 2018 a 2023 sobre a taxa Selic para a criação do gráfico 2, com apresentações em mês (Selic % a.m.) e em ano (Selic % a.a.). Como em um mesmo ano há mudanças na taxa Selic, foi feita uma média das taxas dentro do mesmo ano, tanto para apresentação da taxa mensal quanto para apresentação anual. Com isso, foi possível acompanhar as oscilações da taxa Selic entre os anos de 2018 a 2023.

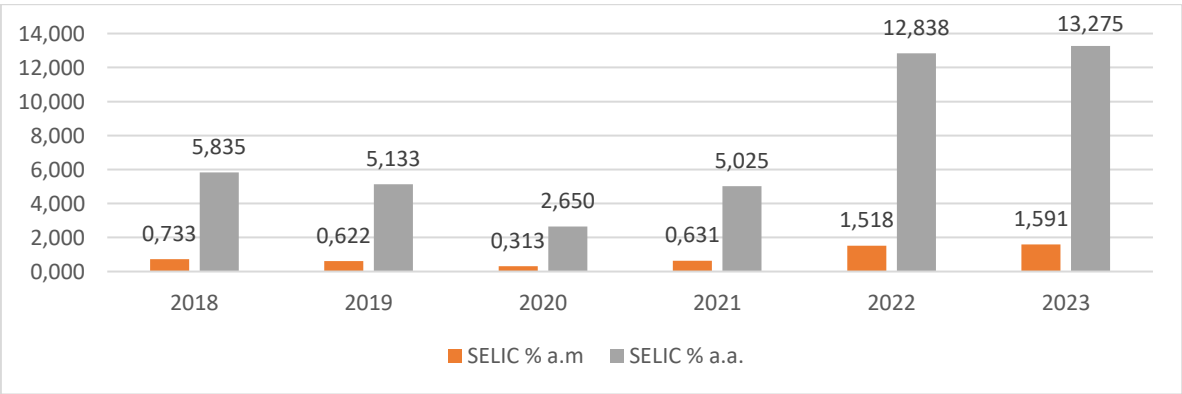


Gráfico 2 - Média da taxa Selic de 2018 a 2023 (em %, a.m. e a.a.)

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados do BACEN (2024).

Perante o gráfico 2, nota-se que houve oscilações nas taxas registradas dentro do intervalo pesquisado. Entre as mais destacadas, observa-se que o ano de 2020 se caracterizou por apresentar uma inflexão na tendência. O maior período de alta da taxa Selic foi observado no ano de 2023, com uma porcentagem acumulada de 400,94% em comparação ao ano de 2020, demonstrando grande amplitude entre a menor e a maior taxa Selic observada.

O desenvolvimento da taxa Selic entre os anos resultou em uma oscilação para baixo de 12,03% entre 2018 e 2019, uma baixa de 48,37% de 2019 para 2020, um aumento de 89,62% de 2020 para 2021, novamente um aumento de 155,48% de 2021 para 2022 e por fim, um aumento de 3,40% entre os anos de 2022 para 2023. Logo, observa-se um acréscimo acumulado de 384,453% durante os anos de 2020 a 2022, a segunda maior taxa no período estudado, a primeira ocorre entre os anos de 2020 a 2023, totalizando o acréscimo acumulado de 400,94%, como já explicado.

Com base nesses dados, observa-se que o período entre 2021 e 2022 obteve um dos maiores crescimentos na taxa Selic em um único ano. Além disso, o período que apresentou a maior baixa nessa taxa no prazo de um ano foi entre 2019 e 2020, no qual o ano de 2020 foi o que apresentou a menor Selic dentro do intervalo de tempo da pesquisa.

Enquanto a Selic apresentou queda até 2020 e elevação após esse ano, as oscilações da quantidade de imóveis residenciais à venda em Caruaru apresentaram comportamento semelhante durante o período de 2018 a 2023, conforme dados da SECOVI (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais), mostrados no gráfico 3.

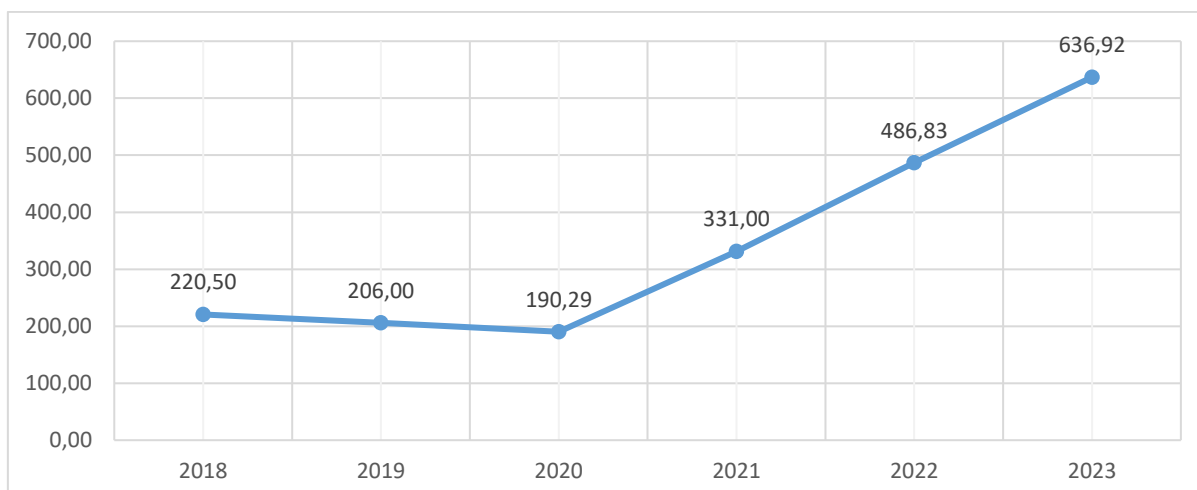


Gráfico 3 – Quantidade de Imóveis residenciais para venda em Caruaru

Fonte: Elaborado pelo autor com dados da SECOVI (2024).

Com base no gráfico 3, o ano com a menor quantidade de imóveis residenciais para venda em Caruaru ocorreu em 2020, com um pico máximo observado no ano de 2023. Além disso, o ano de 2021 foi um ano que rompeu o padrão de baixa que ocorreu nos anos entre 2018 a 2020.

Portanto, assim como no gráfico 2, o gráfico 3 também apresentou a mesma oscilação dos resultados. Os dados, tanto da taxa Selic quanto do número de imóveis residenciais a venda em Caruaru, vinham apresentando baixas desde 2018, chegando ao seu ponto mais baixo em 2020. A partir de 2021, notou-se uma mudança na trajetória.

Inicialmente, o valor apresentado no ano de 2018 da taxa Selic foi de 5,835% a.a. e a quantidade de imóveis residenciais para venda em Caruaru foi, em média, de 220,50 no ano de 2018. No ano de 2019, notou-se uma baixa em sua porcentagem vigente, agora resultando em 5,133% a.a. e a quantidade de imóveis residenciais apresentou-se com a quantidade de 206,00.

Conforme apresentado anteriormente, no ano de 2020 ocorre uma inflexão e o valor da taxa Selic passa a ser 2,650% segundo o gráfico 2, assim como a quantidade de imóveis residenciais para venda em Caruaru passa a ser, em média, 190,29 no ano.

Entretanto, nos anos seguintes se destacam com suas altas tanto para taxa Selic, quanto para a quantidade de imóveis residenciais para venda em Caruaru respectivamente, apresentando-se consecutivamente de 5,025% a.a. em 2021, 12,838% a.a. em 2022 e 13,275% a.a. em 2023 para o desenvolvimento da taxa Selic,

como aos valores de 331 em 2021, 486,83 em 2022 e 636,92 em 2023 de em média para quantidade dos imóveis em Caruaru.

Logo, na comparação entre os gráficos 2 e 3, fica evidente que mesmo que haja uma tendência correlacionada entre os gráficos, no quesito de anos em que os valores subiram ou desceram, nesse quesito ainda se demanda o entendimento se a quantidade de imóveis vendidas não teria sido influenciada por razão dos preços dos imóveis em Caruaru, o qual, não havia dados disponíveis em sites para consulta.

Importante também analisar os principais índices de inflação brasileira, com destaque para o INCC (Índice Nacional do Custo da Construção) e o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), índices que revelam os preços do segmento de construção civil e da economia de maneira geral, respectivamente. O gráfico 4 apresenta as oscilações do INCC e IPCA no período de 2018 a 2023.

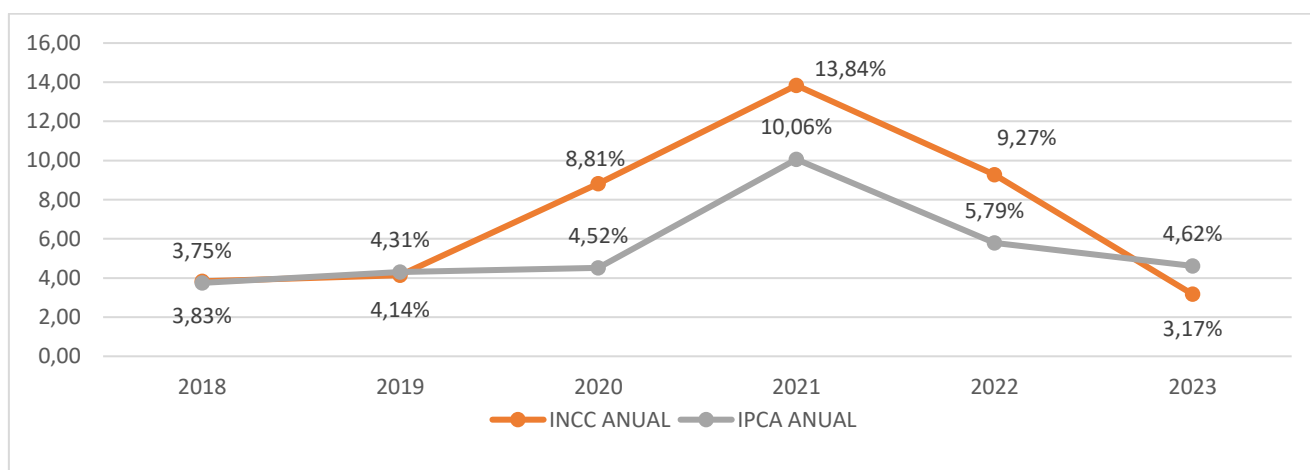


Gráfico 4 – INCC e IPCA por média anual

Fonte: Elaborado pelo autor com referências do site (BACEN) e (IBGE IBRE).

Conforme pode-se observar, o gráfico 4 apresentou um INCC mais baixo em 2018 e em crescimento até 2021. Assim como o IPCA, o INCC apresentou um aumento em seu valor no ano de 2019 de 4,14% e de 4,31% do IPCA. Tanto o INCC quanto o IPCA aumentaram em 2020, chegando a 8,81% e 4,52%, respectivamente. Taxas de juros mais baixas tiram o incentivo à poupança, fazendo com que as famílias passem a consumir ao invés de poupar. Isso pode repercutir no aumento da inflação, constatado sobretudo nos índices mostrados no gráfico 4.

Nos seguintes anos, ocorre aumento no valor do INCC, gerando taxas de 8,81% a.a. e 13,84% a.a. nos anos de 2020 e 2021, observando-se que no ano de 2021, foi o maior aumento identificado pelo INCC dentro do período estabelecido

neste trabalho. No ano de 2022, ocorre a primeira queda no valor INCC, porém, conforme os dados coletados, o valor se apresenta com mais do que o dobro do valor de 2019, no caso, 9,27% a.a., ainda é considerado alto. No ano de 2023, ele sofre mais uma baixa, mas o valor da baixa é quase o triplo do valor dos preços do ano de 2019, chegando aos 3,17% a.a., sendo o menor desde 2018.

A relação entre o INCC a taxa Selic é que no início do período estipulado por essa pesquisa, a taxa Selic e o INCC se encontram estáveis, mas na ocorrência de baixas ou altas da taxa Selic, fazem com que o INCC apresente um resultado inverso, realizando reajustes nos valores de custos da construção civil.

O IPCA, no decorrer destes períodos do trabalho, apresentou algumas variações no ano de 2019, com o valor de 4,31% a.a., no ano de 2020 mais um aumento em seu resultado, chegando a 4,52% a.a., ocorrendo o seu maior aumento de inflação no ano de 2021 com 10,06% a.a. pelo tempo estabelecido neste trabalho. Em seguida, nos anos de 2022 e 2023, o IPCA apresentou mais duas baixas consecutivas de 5,79% e 4,62% a.a., respectivamente.

Por fim, a relação entre o IPCA e a taxa Selic no período de 2018 a 2020 demonstrou um comportamento inverso, refletindo ajustes econômicos coerentes com as condições observadas nesse intervalo de tempo, no qual, quando a Selic estava em movimento decrescente, o IPCA estava em movimento crescente, e o inverso se aplica.

A valorização dos imóveis residenciais refletida nos preços médios dos mesmos foi uma medida importante de se verificar. Portanto, o gráfico 5 apresenta os preços médios dos imóveis residenciais nos anos 2018 a 2023 por m² (metro quadrado), que foi obtido mediante uma análise para 50 cidades monitoradas no Brasil pelo Índice FipeZap:

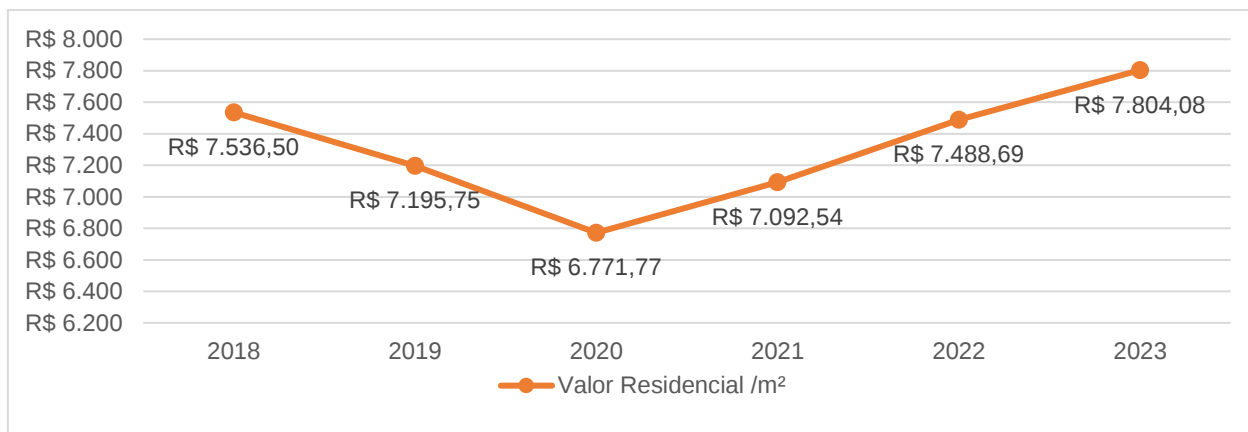


Gráfico 5 - Preços médios dos imóveis residenciais nos anos 2018 a 2023 por m² de 50 cidades brasileiras.

Fonte: Elaborado pelo autor com dados do Fipezap (2024).

Mesmo sem ter os dados para a cidade de Caruaru, a partir dos dados de 50 cidades brasileiras, é possível observar que a venda de imóveis no Brasil, com base no período proposto nesta pesquisa, teve o ano de 2020 como um ponto divisor. Após consecutivas baixas, a partir de 2021, os valores dos imóveis apresentaram altas, chegando ao ápice em 2023, com R\$ 7.804,08 o valor do m². Os dados são resultantes dos seus valores de oferta influenciados por diversos aspectos, como geolocalização, culturas, políticas, etc.

Ressalta-se que, no caso de Caruaru, conforme o gráfico 3, e no Brasil, nas 50 cidades monitoradas, conforme o gráfico 5, ambos possuem o ano de 2020 como o último ano de baixa dentro do intervalo proposto nesta pesquisa, que começa em 2018. Após 2020, em ambos os casos, até 2023, houve crescimento. Vale lembrar que 2020 foi o ano crítico da pandemia, e tanto os preços dos imóveis no Brasil caíram quanto a quantidade de imóveis à venda em Caruaru também.

O fenômeno está alinhado com o que apontou Cypriano (2016), em que, durante o ano de 2020, a pandemia impactou significativamente o setor da construção civil, afetando tanto os trabalhadores quanto os insumos e os preços dos materiais. Além disso, Cypriano destacou a influência da percepção dos consumidores nas decisões de compra, devido ao contexto externo da pandemia. Essas circunstâncias, aliadas ao isolamento social, podem ter levado as pessoas a investir mais em seus imóveis, o que pode estar relacionado com o aumento do INCC.

No ano de 2020, ocorreu um aumento do INCC significativo para o mercado, mas, mesmo apresentando uma situação com um valor inflacionário alto, as vendas do mercado imobiliário não diminuiriam, pelo contrário, neste período sofreram

aumento nas vendas de imóveis residenciais. Ressalta-se que apesar do registro do aumento da inflação, as taxas de juros cobradas dos compradores estiveram em queda, o que resultou em parcelas mais baratas dos financiamentos imobiliários, fez consecutivamente com que mais compradores pudessem adentrar no mercado imobiliário.

Por fim, observa-se nos gráficos 2, 3 e 5 uma tendência semelhante de declínios e subidas nos números, nos mesmos anos, ao longo de 2018 a 2023. No entanto, essa tendência não se aplica ao gráfico 4, no qual o desenvolvimento inicial mostra que, de 2018 até 2021, os valores do IPCA e do INCC subiram, atingindo um ápice em 2021. Ademais, após esse ano, houve quedas até 2023, registrando 4,62% para o IPCA e 3,17% para o INCC.

5 CONCLUSÃO

O mercado imobiliário se destaca cada vez mais no decorrer dos anos, se adaptando e se atualizando diante das situações do momento. Se o mercado em geral sofre alguma oscilação, futuramente o mesmo chegará ao mercado de imóveis residenciais de forma positiva ou negativa, dependendo do ponto da causa e de qual forma o mercado irá recebê-la.

Em consideração ao parágrafo anterior, pode-se perceber que os resultados obtidos nesta pesquisa favorecem aqueles que desejam investir ou tenham dúvidas sobre este mercado, uma vez que quando analisados os períodos que desejam realizar investimentos nesta área, devem inicialmente procurar entender a situação inicial do mercado, o patamar da taxa Selic, e o comportamento da inflação.

Observou-se também que ao final de 2023, o mercado de imóveis residenciais se encontrava mais vantajoso para os vendedores de imóveis, porque nesse período houve um grande aumento de vendas de imóveis, conforme demonstrado no gráfico 3, e também foi o ano em que a média dos preços foi o mais alto, conforme o gráfico 5.

Ademais, em relação ao INCC e IPCA durante os períodos estudados, destaca-se que no ano de 2020 apresentou uma alta a qual atingiu pico em 2021 sobre o INCC e o IPCA, enquanto na taxa Selic de 2020 apresentou-se sua menor marca. Já no ano 2023, a taxa Selic estava na sua maior alta, enquanto o INCC estava na maior baixa e o IPCA estava em queda. Vale destacar a política monetária do Bacen de manter altas as taxas de juros, cujo objetivo conter o avanço da inflação.

Compreende-se que o objetivo desta pesquisa foi alcançado, e, a partir dos dados obtidos, foi possível observar as flutuações ao longo dos períodos estabelecidos nesta pesquisa. E ainda, podendo entender em quais períodos o mercado se destacava entre as altas e baixas oscilações durante os anos de 2018 a 2023.

Entretanto, ressalta-se que os dados aqui demonstrados foram resultantes de pesquisas que se estabeleceram por um determinado período, ou seja, não sendo garantia para resultados futuros. Portanto, para aqueles que desejarem se aprofundar em pesquisas deste tema, deve-se buscar sempre procurar por informações atualizadas da atual situação do mercado de imóveis, pois conforme demonstrado

nessa pesquisa e por motivos de atualização e entendimento, existe a possibilidade de os dados sofrerem alterações.

O mercado imobiliário no Brasil possui diversas influências em cada região, as quais são relacionadas a fatores como ambientes, culturas, costumes, etc. Diante dessas possibilidades de influências, percebe-se que poderiam ser realizados algumas sugestões de pesquisas futuras, como comparar o comportamento do mercado imobiliário em diferentes cidades; analisar o efeito transbordamento em que um impacto em uma determinada região causa efeitos em cidades próximas, mais especificamente nos valores de compra dos imóveis residenciais e; comparação das oscilações dos imóveis residenciais com os imóveis comerciais.

Outro ponto observado foi que, devido ao tempo, não foi possível se aprofundar em outros temas que englobam essa área em Caruaru, como os de reforma, a locação, administração dos imóveis comerciais ou os industriais, o que também poderia servir como sugestão para futuras pesquisas.

Desta forma, uma sugestão de pesquisa poderia ser sobre os desdobramentos das oscilações da taxa Selic em outras regiões do Agreste como Santa Cruz do Capibaribe, Toritama, etc., como também, buscar dados informativos divulgados por empresas locais de mercado residencial para futuros resultados sobre a região de Caruaru ou de outras regiões, sendo esses dados informativos apresentados por período de maior ou por curto prazo, buscando através desse ponto fazer comparações entre os resultados obtidos e se ocorreram influências das taxas de juros e/ou de inflação.

REFERÊNCIAS

- Albuquerque, D. L. S.; Salgueiro, T. L. T.; & Cavalcante, J. R. D. (2021). **Análise comparativa entre os preços na construção civil pré- e pós-pandemia**. Caderno De Graduação - Ciências Exatas E Tecnológicas - UNIT - ALAGOAS, 7(1), 23. Recuperado de <<https://periodicos.set.edu.br/fitsexatas/article/view/10337>>. Acesso em: 04 jun. 2024.
- ASSAF NETO, A. **Mercado Financeiro**. 5a. ed., São Paulo: Atlas, 2003.
- Banco Central do Brasil. Disponível em: <<https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/taxaselic>>. Acesso em: 04 jun. 2024.
- BALL, M. **London and property markets: a long-term view**. Urban Studies, v. 33, n. 6, p. 859-877, 1996.
- BARTKIW, D. M. P. I. **Introdução ao Mercado Imobiliário**. Disponível em: <<https://portalidea.com.br/cursos/estrategia-e-direito-imobilirio-apostila03.pdf>>. Acesso em: 04 jun. 2024.
- BEZERRA, S. DA R.; REITHLER, Y.A. **Análise sobre o comportamento dos valores de venda de imóveis residenciais na cidade de Recife/PE durante a pandemia do COVID-19**. bachelorThesis. Disponível em: <<https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/50694>>. Acesso em: 04 jun. 2024.
- CAETANO, S. M.; SILVA JR, G. E.; CORRÊA, W. L. R. **Abordagem discreta para a dinâmica da taxa Selic-meta**. Economia Aplicada, v. 15, p. 199-221, jun. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/eco/a/vkxT97BDqxYKQRmgshgHHTx/?format=pdf&lang=pt>>. Acesso em: 04 jun. 2024.
- CAMPOS, R. B. A. **O mercado imobiliário residencial no município de São Paulo: uma abordagem de preços hedônicos espacial**. Nova Economia (Belo Horizonte, Brazil), v. 27, n. 1, p. 303–337, 2017. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/neco/a/NtpGy5mxCtfNHRCshv8mBVd/?lang=pt>>. Acesso em: 04 jun. 2024.
- CASAGRANDE; PRADO, E.; VIEIRA. **Mercado financeiro: um estudo da evolução do nível de investimento na Bm&F Bovespa e a taxa Selic de 2011 a 2015**. [s.l: s.n.]. Disponível em: <<https://www.revistauniversitas.inf.br/index.php/UNIVERSITAS/article/viewFile/303/202>>. Acesso em: 03 jun. 2024.
- CARVALHO, J. Carvalho das, N; MONTEZUMA, J; LAIA, Amaro. **Análise de Investimentos Imobiliários**. 2 ed. Coimbra: Texto, 2010.
- OMS declara fim da Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional referente à COVID-19 - OPAS/OMS | Organização Pan-Americana da Saúde**. Paho.org. Disponível em: <<https://www.paho.org/pt/noticias/5-5-2023-oms-declara-fim-da-emergencia-saude-publica-importancia-internacional-referente>>. Acesso em: 04 jun. 2024.
- CYPRIANO, L., PÉPECE, O. **Ressignificação do Lar: As Mudanças da Sociedade Refletidas na Configuração dos Imóveis**. Universidade Estadual de Londrina, Londrina, PR. 2016. Disponível em: <<http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/ecoreg/article/view/25875>>. Acesso em: 04 jul. 2024.
- FÁVERO, L. P. L.; BELFIORE, P. P.; LIMA, G. A. S. F. DE. **Modelos de precificação hedônica de imóveis residenciais na região metropolitana de São Paulo: uma abordagem sob as perspectivas da demanda e da oferta**. Estudos

Econômicos (São Paulo), v. 38, n. 1, p. 73–96, mar. 2008. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/ee/a/94zC7Z8nFbkJmvhmy6rpCrH/?lang=pt>>. Acesso em: 01 jun. 2024.

FERRADAES, A. G. Retorno e sustentabilidade econômico-financeira de políticas públicas: O caso do auxílio emergencial no âmbito da pandemia de covid-19.

Revista do TCU, n. 150, p. 232–260, 2022. Disponível em:

<<https://revista.tcu.gov.br/ojs/index.php/RTCU/article/view/1802>>. Acesso em: 28 set. 2024.

FIPE - FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. **Fipe - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas**. Fipe. Disponível em:

<<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-mensal>>. Acesso em: 29 set. 2024.

GERVÁSIO, Vinícius Soares Oliveira de Sousa. Responsabilidade civil das incorporadoras para liberar financiamento imobiliário junto às instituições financeiras e a elevação da taxa Selic no mercado brasileiro no final de 2021. 2023. 20 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2023. Disponível em: <

<https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/39203> >. Acesso em: 28 set. 2024.

GITMAN, L. J. **Princípios da administração financeira**. São Paulo: Person Prentice Hall, 2010.

Gov.br. Caruaru - Panorama, 2023. Disponível em:

<<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pe/caruaru/panorama> >. Acesso em: 06 de Ago. 2024.

Índice FipeZap encerra 2021 com alta de 5,29%, a maior desde 2014 - FipeZAP.

Disponível em: <<https://fipezap.zapimoveis.com.br/indice-fipezap-encerra-2021-com-alta-de-529-a-maior-desde-2014/>>. Acesso em: 21 ago. 2023.

INCC | IBRE. Disponível em: <<https://portalibre.fgv.br/incc>>. Acesso em: 01 jun. 2024.

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo | IBGE. Disponível em:

<<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=o-que-e>>. Acesso em: 02 jun. 2024.

IVANTES DIAS, E.; MAGALHÃES DA C, S. A. **Análise do desempenho dos Fundos Imobiliários no Brasil de 2017 a pandemia Covid-19.** Revista Vianna Sapiens, v. 12, n. 2, p. 22, 3 set. 2021. Disponível em: <

<https://viannasapiens.emnuvens.com.br/revista/article/view/813>>. Acesso em: 03 jun. 2024.

JORGE, M. M. **O crédito imobiliário no brasil e sua relação com a política monetária.** Disponível em:

<https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2428/1/TD_1909.pdf>. Acesso em: 02 jun. 2024.

LENCIONI, S. **Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário.** EURE. Revista latinoamericana de estudios urbano regionales, v. 40, n. 120, p. 29–47, 2014.

Disponível em: <https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612014000200002>. Acesso em: 21 jan. 2024.

LUIZA, Ana; CHAMPLONI, Oliveira; SOSA, S, Wilfredo. **Pró-reitoria acadêmica escola de negócios programa de pós-graduação stricto sensu em economia instrumentos de mercado para a regularização ambiental: Análise do mercado potencial para as cotas de reserva ambiental - estimação dos parâmetros de**

impaciência e aversão ao risco no mercado imobiliário brasileiro. [s.l.: s.n.], 2015. Disponível em: <<https://bdtd.ucb.br:8443/jspui/bitstream/123456789/540/1/Ana%20Luiza%20Oliveira%20Champloni.pdf>>. Acesso em 01 jun. 2024.

LUIZA, A.M.; ALVES J.B.; PEREIRA N.L. **O efeito da taxa SELIC nas taxas de juros bancários do Brasil entre o período de 2011 a 2019.** REVISTA DA FAESF, v. 3, n. 3, 2019. Disponível em: <<https://www.faesfpi.com.br/revista/index.php/faesf/article/view/90/80>>. Acesso em: 02 jun. 2024.

MACHADO J. R. F. **Metodologias de pesquisa: um diálogo quantitativo, qualitativo e quali-quantitativo.** DEVIR EDUCAÇÃO, v. 7, n. 1, 2023. Disponível em: <<https://doi.org/10.30905/rde.v7i1.697>>. Acesso em: 02 jun. 2024.

MAGNANI, M.; SANFELICI, D. **O e-commerce e os fundos imobiliários logísticos: estratégias de captura de rendas imobiliárias.** Cadernos Metrópole, v. 24, n. 53, p. 173–198, 2022. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/cm/a/nybwD4STw9h5RqWt5kXKKKc/?lang=pt>>. Acesso em: 01 jun. 2024.

MELO, Matheus. **Oscilação dos preços dos imóveis do bairro Maurício de Nassau, Caruaru-PE, crise de 2015.** Ufpe.br, 2023. Disponível em: <<https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/50117>>. Acesso em: 11 ago. 2024.

MENDONÇA, H. F.; DEZORDI, L. L.; CURADO, M. L. **A determinação da taxa de juros em uma economia sob metas para inflação: o caso brasileiro.** Indicadores Econômicos FEE, v. 33, n. 3, p. 97–110, 2005. Disponível em: <<https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:yLteH5UM-EEJ:https://revistas.planejamento.rs.gov.br/index.php/indicadores/article/download/1155/1497&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>>. Acesso em: 21 fev. 2024.

PESENTE, R. **FCCC48 Mercados Financeiros.** Salvador: UFBA, Faculdade de Ciências Contábeis; Superintendência de Educação a Distância, 2019. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/bitstream/ri/30851/1/eBook%20Mercados%20Financeiros%20UFBA.pdf>>. Acesso em: 01 jun. 2024.

PLACIDES FILHO, Hely Ferreira. **A influência da taxa selic no mercado imobiliário.** 2022. 37 f., il. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Ciências Contábeis) — Universidade de Brasília, Brasília, 2022. Disponível em: <<https://bdm.unb.br/handle/10483/36635>>. Acesso em 28 set. 2024.

PORANGABA, A. T. **A habitação para a população de baixa renda no Brasil: termos e conceitos difundidos pela Política Nacional de Habitação.** **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, 2020. Disponível em: <<https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202038>>. Acesso em: 29 set. 2024.

Portal. periódicos. CAPES - Acervo. Disponível em: <<https://www-periodicos-capes-gov-br.ezl.periodicos.capes.gov.br/index.php/buscaador-primo.html>>. Acesso em: 03 jun. 2024.

RIBEIRO, A. **Práticas de política econômica: um teste das atas do Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil (2003-2014).** Revista de Sociologia e Política, v. 25, n. 64, p. 99–120, dez. 2017. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/rsocp/a/KL4NLbbr5BnGfFDWjBFg6Fv/?lang=pt>>. Acesso em: 02 jun. 2024.

SELAN, B. **Mercado financeiro.** Rio de Janeiro: SESES, 2014.

SECOM-PE. **Boom imobiliário chega a Caruaru - Crea-PE**. Crea-PE. Disponível em: <<https://www.creape.org.br/boom-imobiliario-chega-a-caruaru/>>. Acesso em: 13 ago. 2024.

SGS - Sistema Gerenciador de Séries Temporais. Bcb.gov.br. Disponível em: <<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>>. Acesso em: 29 set. 2024.

SOUZA, E. R. DE A. E. **Análise da influência de variáveis macroeconômicas e do risco Brasil na Bolsa de Valores Brasileira**. 2020. Disponível em:

<<https://repositorio.unisc.br/jspui/handle/11624/2980>>. Acesso em: 02 jun. 2024.

VILAÇA, A.P. **Estrutura e evolução do IPCA no período 2000-2014: uma análise da inflação brasileira sob uma perspectiva heterodoxa**. Brazilian Keynesian

Review, v. 1, n. 2, p. 193-211, 24 dez. 2015. Disponível em:

<<https://www.braziliankeynesianreview.org/BKR/article/view/44/46>>. Acesso em: 01 jun. 2024.

ZAITE TECNOLOGIA. **Convenção Coletiva - SECOVI-PE**. Secovi-pe.com.br.

Disponível em: <<https://secovi-pe.com.br/pesquisa>>. Acesso em: 3 jun. 2024.