

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE GESTÃO E DE NEGÓCIOS
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS

GUSTAVO ANTONIO MENDES DIAS

**ANÁLISE DAS VARIAÇÕES DOS INDICADORES DE VENDAS DE IMÓVEIS
CAUSADAS PELA PANDEMIA DO COVID-19, EM GOIÂNIA E APARECIDA DE
GOIÂNIA, ENTRE 2016 E 2020.**

Goiânia
2021

GUSTAVO ANTONIO MENDES DIAS

**ANÁLISE DAS VARIAÇÕES DOS INDICADORES DE VENDAS DE IMÓVEIS
CAUSADAS PELA PANDEMIA DO COVID-19, EM GOIÂNIA E APARECIDA DE
GOIÂNIA, ENTRE 2016 E 2020.**

Monografia apresentada ao curso de graduação em Ciências Econômicas da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Economia.

Orientador: Prof. Ms. Miguel Rosa dos Santos

Goiânia
2021



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE GESTÃO E DE NEGÓCIOS
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS

GUSTAVO ANTONIO MENDES DIAS
2018.2.0021.0023-1

**ANÁLISE DAS VARIAÇÕES DOS INDICADORES DE VENDAS DE IMÓVEIS
CAUSADAS PELA PANDEMIA DO COVID-19, EM GOIÂNIA E APARECIDA DE
GOIÂNIA, ENTRE 2016 E 2020.**

Monografia apresentada como pré-requisito para obtenção do título de Bacharel em Ciências Econômicas da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, submetida à aprovação da banca examinadora composta pelos seguintes membros:

Prof. Ms. Miguel Rosa dos Santos

Presidente

Prof. Ms. Eber Vaz

Membro

Prof. Dr. Jeferson de Castro Vieira

Membro

Goiânia – Goiás

Data da aprovação: 16 / 06 / 2021

AGRADECIMENTOS

Toda conquista é fruto de algo que foi plantado e durante todo o seu processo um conjunto de situações e pessoas fazem parte de sua realização.

Agradeço a todos que cruzam meu caminho diariamente, direta ou indiretamente, que são capazes de me construir como pessoa, como cidadão e profissional.

Agradeço a Deus, pela vida, pela oportunidade, pelo conhecimento e pela fé.

Agradeço aos meus pais, Aparecida Mendes e Antonio Dias, por me criarem, por me amarem e sempre me incentivarem a alcançar meus objetivos.

Agradeço ao meu irmão, Guilherme Dias, por sempre estar ao meu lado, sempre me incentivar a ser melhor e pela alegria das nossas conquistas.

Agradeço ao meu orientador, Professor Mestre Miguel Rosa dos Santos, pela inesperada orientação, que se tornou uma mentoria e uma amizade.

Agradeço aos meus amigos colegas, por toda paciência quando eu não podia estar presente, por toda alegria, confiança e conversas e que possamos estender essa amizade durante os anos.

A conclusão dessa graduação é apenas mais um passo na maratona, que está apenas começando.

RESUMO

O Mercado Imobiliário junto ao Setor da Construção Civil é um dos setores produtivos de maior representatividade no Produto Interno Bruto Nacional e seu desenvolvimento está diretamente ligado à Política Econômica aplicada no país. O objetivo desta monografia é analisar e justificar a variação dos indicadores de imóveis ocasionada pela crise econômica gerada pela Pandemia do COVID-19, nas cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia, entre 2016 e 2020. Inicialmente serão apresentados os cenários do Mercado Imobiliário dessas cidades. Em seguida, será apresentado um panorama da Pandemia do Novo Coronavírus e, por fim, serão comparados e analisados os Indicadores de Vendas do Mercado Imobiliário dessas cidades.

Palavras-chaves: Mercado Imobiliário, Pandemia, Política Econômica

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Resumo dos Decretos e Normas do Governo de Goiás que Versam Sobre o Combate à Pandemia do Coronavírus e Impactam a Construção Civil no ano de 2020	25
Tabela 2 - V Valores de Financiamentos Imobiliário no Brasil entre 2016 e 2020 (R\$ em Bilhões).....	26
Tabela 3 - Volume de Lançamentos em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)	27
Tabela 4 - Unidades Vendidas em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)	28
Tabela 5 - Distratos em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)	29
Tabela 6 - Vendas Líquidas em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)	30
Tabela 7 - Estoques em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)	31
Tabela 8 - Produto Interno Bruto (PIB) Brasileiro de 2016 a 2020.....	32
Tabela 9 - Taxa Básica de Juros Média (Meta Selic) de 2016 a 2020.....	33

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Lançamentos Goiânia e Aparecida de Goiânia 2020 (unidades e VGV, em milhões).....	19
Gráfico 2 - Brasil e Goiás - PIB Trimestral de 2018 a 2020 (comparado ao mesmo período do ano anterior - %).....	24
Gráfico 3 - Valores de Financiamentos no Brasil (R\$ em Bilhões).....	27
Gráfico 4 - Volume de Lançamentos em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)	28
Gráfico 5 - Unidades Vendidas em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)	29
Gráfico 6 - Distratos em Goiânia e Aparecida e Goiânia (em unidades)	30
Gráfico 7 - Vendas Líquidas em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)....	31
Gráfico 8 - Estoques em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)	32
Gráfico 9 - Histórico Cotação Ibovespa de 2016 a 2020.....	34

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Curva de Phillips	14
Figura 02 - Estrutura do Modelo IS-LM.....	15
Figura 03 - Posições Fora das Curvas IS-LM: Áreas de Desequilíbrio Macroeconômico	16
Figura 04 - Mutações do Vírus	20
Figura 05 - Ciclo de Contágio SARS-CoV-2	21

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
CAPÍTULO 1 - MERCADO IMOBILIÁRIO	12
1.1 - Economia e Mercado Imobiliário	12
1.2 - Mercado Imobiliário em Goiânia e Aparecida de Goiânia.....	18
CAPÍTULO 2 - PANDEMIA DO CORONAVÍRUS: COVID-19	20
2.1 - COVID-19	20
2.2 - COVID-19: Economia Brasileira e Goiana	22
CAPÍTULO 3 - ANÁLISE DOS PRINCIPAIS INDICADORES DO MERCADO IMO- BILIÁRIO NAS CIDADES DE GOIÂNIA E APARECIDA DE GOIÂN- NIA	26
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	36
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	38

INTRODUÇÃO

A Pandemia causada pelo vírus COVID-19 gerou grandes impactos nas economias globais. As altas quedas dos Produtos Internos Brutos (PIB) demonstram como o mundo sentiu as reduções de consumo e produção do período. Diante dessas reduções, os países adotaram medidas econômicas e políticas a fim de mitigar os impactos negativos na área da saúde e na área econômica, em geral, políticas assistencialistas e de isolamento social.

Assim, como na maior parte do mundo, no Brasil, devido aos isolamentos sociais, o mercado financeiro apresentou alta volatilidade e as produções e os consumos foram reduzidos. O governo adotou medidas para reduzir esses impactos, dentre as quais, se destacam a redução da Taxa Selic (Taxa Básica de Juros), que alcançou em 05 de agosto de 2020 seu menor patamar histórico e o pagamento de um auxílio emergencial.

A redução da Taxa Selic reduziu drasticamente os retornos sobre o capital investido em títulos públicos e títulos bancários (CDB, RDB, LCI, LCA e outros) e, aliado à alta volatilidade do mercado financeiro, atraiu os investidores para investimentos que possuem maior segurança, como é o caso dos imóveis. Diante deste cenário, o mercado imobiliário, diferentemente do que se esperava em uma crise, aumentou seu volume de vendas e obteve melhores resultados se comparado aos períodos anteriores. Destacando-se, o aumento das rentabilidades e lucratividades dos empreendimentos imobiliários, em decorrência do aumento do volume de vendas.

Essa monografia tem como objetivo geral analisar e justificar a variação dos indicadores de imóveis ocasionada pela crise econômica gerada pela Pandemia do COVID-19, nas cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia, entre 2016 e 2020.

Como objetivos específicos serão considerados: comparar o volume de vendas de períodos anteriores com o período da Pandemia; comparar o valor da taxa de juros média de períodos anteriores com o período da Pandemia; e analisar as variáveis que ocasionaram a variação do volume de vendas do mesmo período.

O problema dessa monografia consiste na seguinte questão: O que ocasionou o aumento do volume de vendas do mercado de imóveis, em 2020, nas cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia?

A hipótese adotada é que em razão da Redução da Taxa Básica de Juros (Selic), Instabilidade do Mercado Financeiro, Redução dos Juros do Crédito Imobiliário e o Aumento da quantidade de pessoas trabalhando em casa (*“Home Office”*), o mercado imobiliário de Goiânia e Aparecida de Goiânia apresentou crescimento de vendas, ao contrário do que se esperava em uma crise.

A metodologia consiste em uma revisão bibliográfica realizada por meio de pesquisa científica, quantitativa e qualitativa, em que serão consultados livros, artigos, sites, pesquisas de mercado e etc. Também serão utilizados os métodos histórico e dedutivo.

Essa monografia conterà três Capítulos. No Capítulo 1, será realizado uma análise do mercado imobiliário de Goiânia e Aparecida de Goiânia. O Capítulo 2, tratar-se-á de uma análise do cenário da Pandemia. E, finalizando, o Capítulo 3, realizará o comparativo dos indicadores nos períodos Pré-Pandemia (2016 a 2019) com o ano em que se iniciou a Pandemia (2020).

CAPÍTULO 1 - MERCADO IMOBILIÁRIO

1.1 – Economia e Mercado Imobiliário

O Mercado Imobiliário junto à Construção Civil um dos setores produtivos que possui maior representatividade no PIB do Brasil. No ano de 2020, o mercado imobiliário apresentou crescimento de vendas de 9,8%, em relação a 2019, conforme dados da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil). Este mercado está diretamente ligado às políticas econômicas aplicadas pelo governo, como as variações nas taxas de juros, inflação, estabilidade econômica, entre outros, tais fatores podem favorecer ou prejudicar o mercado.

O Mercado Imobiliário é segundo Reis (2018):

“Um comércio no setor de imóveis que negocia terrenos ou qualquer ocupação construída em um dado espaço. Geralmente os atuantes no mercado são, dentre outros, as pessoas físicas, pessoas jurídicas e as imobiliárias, que agem na intermediação de venda ou locação de imóveis, tais como, casas e apartamentos, salas e escritórios.” (REIS, 2018).

O ritmo de vendas do mercado imobiliário está diretamente ligado às políticas econômicas que são exercidas no país, assim, os valores de taxa básica de juros (Selic), inflação, Produto Interno Bruto e quantidade de moeda disponível podem ser analisados e comparados aos resultados do mercado imobiliário.

Segundo Vasconcellos (2014), o Produto Interno Bruto (PIB) é definido como sendo:

“O produto interno bruto é o somatório de todos os bens e serviços finais produzidos dentro do território nacional num dado período, valorizados a preços de mercado, sem levar em consideração se os fatores de produção são de propriedade de residentes ou não residentes.” (VASCONCELLOS, 2014).

Aliado ao crescimento do PIB está o controle da inflação. A análise do processo inflacionário contempla três grandes correntes de pensamento: Estruturalista, Monetarista e Inercialista.

Os pensadores ligados a corrente Estruturalista, também conhecidos como cepalinos, entendem que a inflação não é um fenômeno puramente monetário. Furstenau (1981) afirma que, para os estruturalistas, as tensões e desajustes econômicos e sociais influenciam na inflação, ou seja, os desarranjos entre oferta e demanda são responsáveis por influenciar a inflação. Para eles, a evolução do setor externo representa um elemento chave para conduzir, sem maiores tensões, a transformação e a diversificação da estrutura produtiva. A rapidez e profundidade do processo de transformação da economia traz uma mudança no sistema de preços. A flexibilidade do sistema produtivo é utilizada para adaptar-se aos requisitos de um “desenvolvimento para dentro” e o desenvolvimento da organização social e institucional é, também, responsável por levar às mudanças de preço.

Para os pensadores atrelados à corrente Monetarista, supõe-se uma relação entre a demanda de moeda e o produto nacional. Assim, quando há um aumento do volume de pagamentos, deve haver um acréscimo no montante do dispêndio. Um aumento na oferta de moeda gera um encaixe excedente das mãos de obra das empresas e dos indivíduos. De posse desse encaixe excedente os indivíduos e as empresas aumentam seus gastos, este aumento dos gastos gera um aumento do produto nominal, elevando a procura por moeda. Para eles, a inflação vem do poder da moeda.

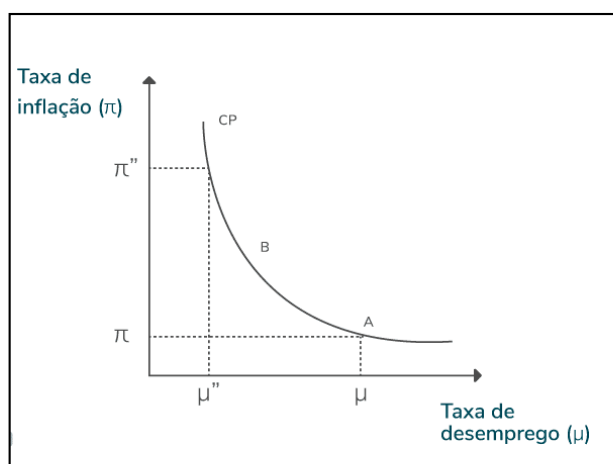
Uma terceira corrente de pensamento inflacionário é a Inercialista, essa inflação ocorre quando há uma memória inflacionária que resiste às políticas de estabilização dos preços. É a inflação inercial quem reajusta os valores dos contratos baseados na memória inflacionária, mesmo que não haja uma razão direta para o aumento. Ou seja, afirma-se que a inflação de hoje é influenciada pela do passado e a do futuro será influenciada pela do presente.

Em Vasconcellos (2014) encontra-se o conceito de inflação como sendo um aumento contínuo e generalizado no índice de preços, ou seja, os movimentos inflacionários são aumentos contínuos de preço, e não podem ser confundidos com altas esporádicas de preços. A inflação possui três principais tipos: a inflação por demanda, inflação por custos e a inflação inercial.

A inflação por demanda é dada pelo aumento da demanda agregada dos bens e serviços, quando há um aumento da produção e conseqüentemente do nível de emprego, disponibilizando maior capital na mão da população que tende a consumir mais, assim como é apresentado na Curva de Phillips.

Segundo a curva de Phillips, existe uma relação inversa entre as taxas de salários e as taxas de desemprego, que foi elaborada entre 1861 e 1957 com dados do Reino Unido, nela é possível identificar que elevações da procura agregada por parte das empresas aumenta a demanda de mão de obra, aumentando os salários nominais (monetários) e gerando uma redução do desemprego. Tal aumento de capital na mão da população gera um aumento de consumo, que conseqüentemente, gera um aumento da inflação, conforme apresentado pela Figura 01, abaixo.

Figura 01 – Curva de Phillips

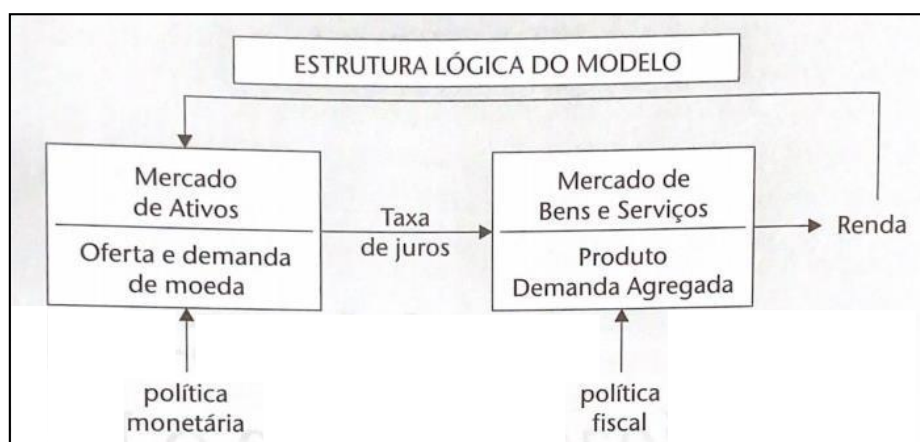


Fonte: Mais Retorno, 2021

A inflação de custos está ligada à oferta, assim quando há um aumento dos custos de produção dos bens, conseqüentemente tais valores são repassados ao valor final dos bens e serviços.

Já a inflação inercial é a inflação que ocorre pelo aumento passado dos preços, sendo provocada basicamente pelos indexadores formais e indexadores informais, que realimentam o preço com as correções passadas.

Segundo a Análise de Hicks-Hansen, mais conhecida como modelo *IS-LM* é possível influir a determinação da renda através do investimento. Neste modelo, são determinadas as taxas de juros e da renda que equilibram o mercado de bens e ativos, simultaneamente. Tal estrutura liga a relação entre mercado de ativos e oferta por demanda monetária com a relação entre mercado de bens e serviços por produto demanda agregada, por meio da taxa de juros, para obtenção da renda. Conforme apresentado pela Figura 02.

Figura 02 - Estrutura do Modelo IS-LM

Fonte: Lopes e Vasconcellos, 2017, p.188.

Segundo Lopes e Vasconcellos (2017): no modelo, a curva IS (*Investment-Saving*) representa as condições de equilíbrio do mercado de bens, os pontos em que a oferta agregada iguala a demanda agregada de bens e serviços. Assim, a curva IS apresenta os pares de renda e taxa de juros que equilibram o mercado de bens.

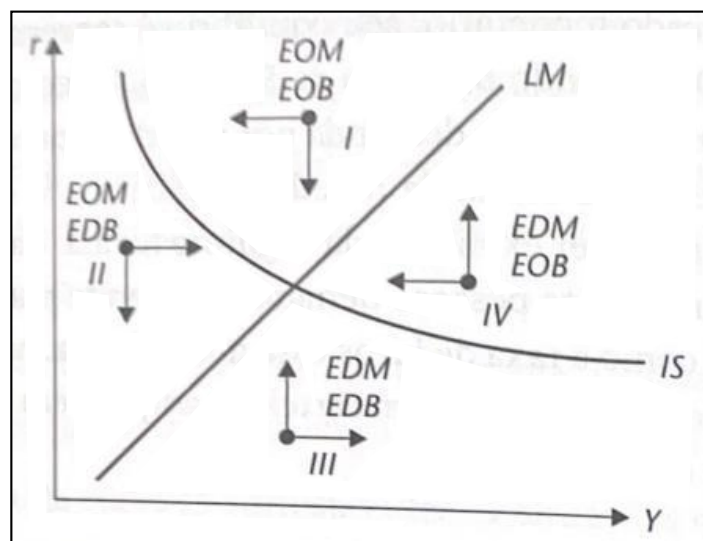
Os autores afirmam também que a curva LM (*Liquidity Money*) representa o equilíbrio no mercado de ativos. Neste modelo, quando há excesso de demanda por moeda, há excesso de oferta de títulos, e vice-versa. Segundo a teoria monetária, existem duas razões para a população armazenar moedas: motivo transação e motivo portfólio. Pelo primeiro motivo, a demanda de moeda é diretamente ligada ao nível de renda da economia. Quanto maior o nível do produto, maior será o volume de transações e, portanto, maior será o volume de moeda requerida. Dessa forma, a demanda de moeda aumenta conforme aumenta-se a renda.

Para o segundo motivo, motivo portfólio, o indivíduo compara as rentabilidades entre os ativos para alocar sua riqueza. Desconsiderando a inflação, o retorno real da moeda é zero, enquanto dos títulos é a taxa de juros que estes rendem. Dessa forma, a taxa de juros corresponde ao custo de oportunidade de reter moeda. Assim, a demanda por moeda diminui à medida que se aumenta a taxa de juros. O equilíbrio do mercado monetário ocorre quando a demanda de moeda se iguala à oferta de moeda. Os fatores que afetam a inclinação da curva LM são as elasticidades de demanda de moeda em relação à renda e à taxa de juros. Quanto

maior a elasticidade da demanda de moeda em relação à renda, maior será a inclinação da curva LM.

Quando juntas, as curvas representam o modelo IS-LM e apresentam sua posição de equilíbrio. Diante do ponto de equilíbrio (local onde há o cruzamento das curvas), é possível identificar os pontos de desequilíbrio, que são as regiões fora das curvas, conforme a Figura 03.

Figura 03 - Posições Fora das Curvas IS-LM: Áreas de Desequilíbrio Macroeconômico



Fonte: Lopes e Vasconcellos, 2017, p. 198.

A região I é caracterizada por excesso de oferta de bens (EOB) e moeda (EOM), na região II, há excesso de oferta de moeda (EOM) e excesso de demanda por bens (EDB), na região III, tem-se excesso de demanda por bens (EDB) e excesso de demanda por moeda (EDM), na região IV, excesso de demanda por moeda (EDM) e excesso de oferta de bens (EOB).

Associado ao crescimento acelerado ou não da inflação está a taxa de juros Selic, que é a taxa básica de juros do Brasil. Segundo o site do Banco Central:

“A taxa overnight do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic) é a taxa média ponderada por volume das transações diárias registradas no Selic do Banco Central feitas com títulos do governo federal de curto, médio e longo prazos (emitidos pelo Tesouro ou pelo Banco Central). É no momento a taxa econômica básica usada como instrumento de política monetária. As taxas de curto, médio e longo prazo dos títulos do governo

federal negociados no mercado secundário não são compiladas em separado.

A origem da taxa over/Selic é o Sistema Especial de Liquidação e Custódia, Selic, pelo qual são responsáveis o Banco Central do Brasil e a Associação Nacional de Instituições do Mercado Aberto (Andima). O universo dessas taxas é constituído de operações financeiras que envolvem Letras do Tesouro Nacional (LTN) e Bônus do Banco Central (BBC), tais como as levadas a cabo entre o Banco Central e as instituições financeiras, entre instituições financeiras, e entre instituições financeiras e seus clientes.” (BANCO CENTRAL, 2020).

Ligando os conceitos macroeconômicos às realidades do Mercado Imobiliário, são realizados os estudos de viabilidade dos empreendimentos, que servem como base para decisão do empreendedor com relação ao seu investimento. São mais conhecidos os EVEs (Estudo de Viabilidade do Empreendimento) estáticos e os dinâmicos. Os estáticos não levam em consideração o ritmo de vendas do empreendimento, considerando todos custos, despesas e receitas a valor presente, já o EVE dinâmico considera as variações de receitas, custos e despesas (fluxos de caixa) em relação ao seu período de realização, utilizando índices como o INCC e IGPM para suas correções.

Nos estudos de viabilidade dos empreendimentos, são considerados indicadores financeiros que indicam a viabilidade ou não do empreendimento, dos quais se destacam a taxa interna de retorno (TIR), valor presente líquido (VPL), índice de lucratividade (IL), taxa de rentabilidade (TR) entre outros.

Para a avaliação do desempenho do Mercado Imobiliário, diversos indicadores são analisados, dos quais se destacam a Quantidade de Unidades Lançadas, a Quantidade de Unidades Vendidas, o Volume de Financiamentos, a Quantidade de Distratos, as Vendas Líquidas e a Quantidade de Estoques.

A Quantidade de Unidades Lançadas contabiliza a quantidade de novas unidades imobiliárias que foram criadas no período, geralmente por meio de novas incorporações imobiliárias. A Quantidade de Unidades Vendidas refere-se ao total de unidades que foram vendidas no período. O Volume de Financiamento expressa em R\$ o valor financiado pelos bancos para aquisição e construção de unidades imobiliárias. A Quantidade de Distratos representa quantos contratos de compra e venda foram desfeitos no período. As Vendas Líquidas representam a Quantidade

de Unidades Vendidas menos a Quantidade de Distratos. Por fim, a Quantidade de Estoques apresenta quantas unidade imobiliárias estão disponíveis para compra.

1.2 – Mercado Imobiliário em Goiânia e Aparecida de Goiânia

As cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia são dois dos mais relevantes municípios do estado de Goiás. Goiânia, capital do estado fundada em 1933, possui, segundo o IBGE, aproximadamente 1.516.113,00 habitantes (estimativa 2019) e é responsável pelo maior PIB do estado, de aproximadamente R\$ 49.364.257.880,00, em 2018, destes o setor da Indústria é responsável por R\$ 6.247.900.670,00 (12,66% do PIB total do estado).

Já a cidade de Aparecida de Goiânia, fundada em 1922, possui segundo o IBGE aproximadamente 590.146,00 habitantes (estimativa 2020) e é responsável pelo 3º maior PIB do estado de Goiás no ano de 2018, no valor de R\$ 13.265.874.720,00, sendo que destes, R\$ 2.677.886.930,00 (20,19% do PIB total do estado) referem-se à Indústria. As duas cidades possuem poder econômico de 3,4 e 2,2 salários mínimos *per capita*, respectivamente.

Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário E Poupança, no Brasil foram registrados, no ano de 2017, R\$ 43,15 bilhões em financiamentos imobiliários, em 2018 registraram-se R\$ 57,38 bilhões, em 2019 registraram-se R\$ 78,69 bilhões.

O mercado imobiliário nas regiões de Goiânia e Aparecida de Goiânia apresentou crescimento a partir de 2016. Os bairros que apresentaram maior crescimento do setor imobiliário nas cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia são:

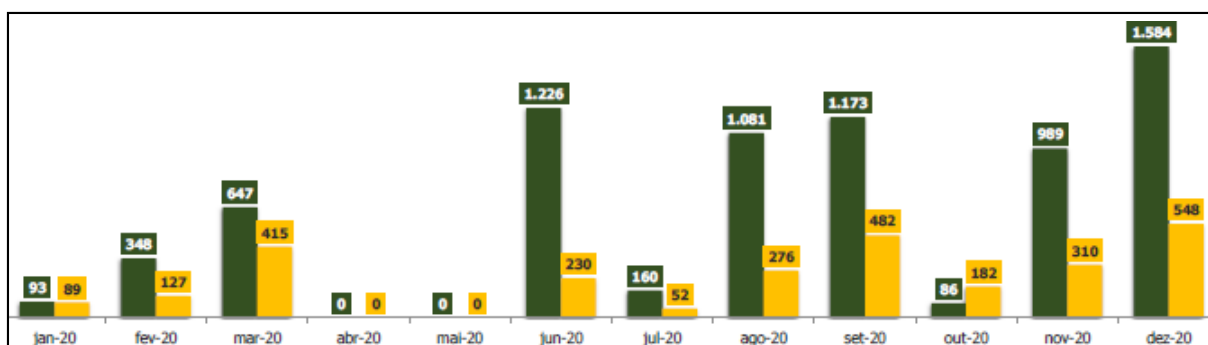
Goiânia: Setor Bueno, Setor Marista, Faíçalville, Porto Dourado, Parque Oeste Industrial, Cândida de Moraes, Setor Urias Magalhães, Santa Rita e Setor Oeste.

Aparecida de Goiânia: Parque Veiga Jardim

No ano de 2016, as cidades lançaram 2.824 unidades imobiliárias, esse número apresentou crescimento nos anos seguintes, chegando a 2020 com um valor de 7.387 unidades. Esses lançamentos foram responsáveis um Valor Geral de Venda (VGV) de 947 milhões em 2016 e 2.712 milhões em 2020. Isso mostra como o mercado retomou seu crescimento e seu potencial, quase triplicando o seu valor.

Destaca-se que no ano de 2020, os lançamentos que estavam previstos para ocorrer no início do ano não foram realizados, sendo reagendados para o segundo semestre do ano, conforme expresso pelo Gráfico 1.

Gráfico 1- Lançamentos Goiânia e Aparecida de Goiânia 2020 (unidades e VGV, em milhões)



Fonte: Brain, 2021

É importante destacar que os meses de março e abril de 2020 foram marcados pelo fechamento dos serviços não essenciais das cidades, causado pela Pandemia do COVID-19. Tal acontecimento gerou desconfiança no mercado que optou por postergar ou cancelar o lançamento dos seus empreendimentos. Nota-se que mesmo com um primeiro semestre de incerteza, o segundo semestre do ano foi satisfatório, excedendo os valores dos anos anteriores e quase triplicando a quantidade de lançamentos de 2016. A análise dos indicadores das cidades é aprofundada no Capítulo 03.

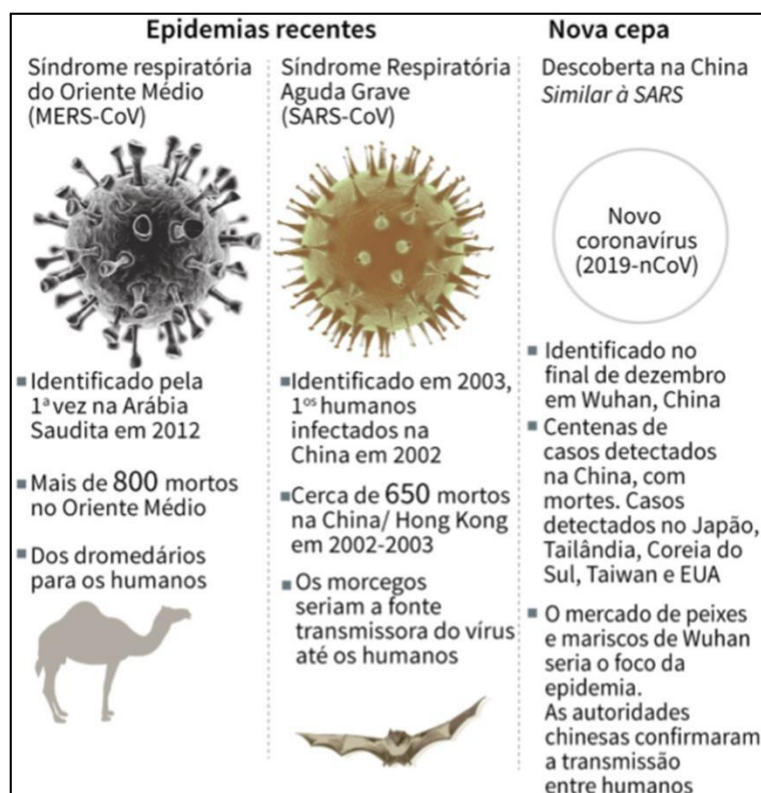
CAPÍTULO 2 - PANDEMIA DO CORONAVÍRUS: COVID-19

2.1- COVID-19

Conforme apresentado pelo Ministério da Saúde, a COVID-19 é uma doença causada pelo Coronavírus, denominado SARS-CoV-2, que apresenta um espectro clínico variando de infecções assintomáticas a quadros graves. De acordo com a Organização Mundial de Saúde, a maioria (cerca de 80%) dos pacientes com COVID-19 podem ser assintomáticos ou oligossintomáticos (poucos sintomas), e aproximadamente 20% dos casos detectados requer atendimento hospitalar por apresentarem dificuldade respiratória, dos quais aproximadamente 5% podem necessitar de suporte ventilatório.

O vírus responsável pela doença surge de diversas mutações virais e continua em mutação. A Figura 04 mostra três dos principais momentos do vírus que ocasionaram outras epidemias.

Figura 04 - Mutações do Vírus



Fonte: OMS, CDC, Instituto Pasteur, governo Chinês, 2021.

cutânea na pele ou descoloração dos dedos das mãos ou dos pés e outros sintomas graves como dificuldade de respirar ou falta de ar, dor ou pressão no peito e perda de fala ou movimento.

No estado de Goiás, a primeira aparição do Vírus se deu em 11 de Março de 2020, sendo que a primeira morte ocorreu em 26 de março de 2020. Durante o ano de 2020, foram registrados, segundo a Secretaria de Saúde do Estado de Goiás, 309.019 casos de doença pelo coronavírus 2019 (Covid-19), destes, 6.805 óbitos confirmados.

A fim de reduzir os impactos causados pelo vírus, os países buscam junto às indústrias farmacêuticas vacinas capazes de imunizar a população. Em Maio de 2021, a Agência de Vigilância Sanitária (ANVISA) havia liberado a aplicação de 04 vacinas no território nacional: Coronavac, AstraZeneca, Pfizer e Janssen. Destas, as três primeiras fazem parte do Programa Nacional de Imunização, e são fornecidas diretamente pela rede pública de saúde. O estado de Goiás aplicou em 18 de janeiro de 2021 a primeira vacina do estado. Isso mostra que não houve imunização no ano de 2020 e, conseqüentemente, o ano de 2020 sofreu os maiores impactos do vírus.

Uso de máscaras, higienização constante, afastamento social, *lockdowns*, etc., eram rotinas que não faziam parte da sociedade em geral e que foram necessárias no período da Pandemia. As mudanças de rotina mudaram os hábitos da população e afetaram diretamente a vida de todos, gerando grandes mudanças sociais, políticas e econômicas em todo o mundo.

2.2- COVID-19: Economia Brasileira e Goiana

O ano de 2020 foi marcado pela Pandemia causada pelo COVID-19. A Pandemia retraiu a economia mundial gerando impactos econômicos, sociais e políticos em todas suas esferas. Diante deste cenário, as nações adotaram diversas políticas a fim de reduzir os impactos de acordo com as decisões de seus governantes. O Congresso brasileiro autorizou o estado de calamidade pública, liberando o teto dos gastos públicos. Com isso, foram tomadas outras medidas políticas e econômicas, conseguindo reduzir os impactos que haviam sido previstos inicialmente.

Em janeiro de 2020 havia uma expectativa de crescimento do PIB de 2,60% e uma taxa Selic em 4,50%, segundo o boletim Focus de 13 de janeiro de 2020. Após

a Pandemia ganhar força e gerar o fechamento de quase todos os setores produtivos (*lockdowns*), exceto os considerados essenciais, esse número em abril de 2020 saltou para um déficit de -3,76% e uma taxa Selic de 2,75%. Assim, nota-se que uma das primeiras medidas de Política Monetária do Governo foi a redução da taxa Selic (taxa básica de juros) para que houvesse um incentivo à redução do custodo crédito e uma redução da correção da dívida pública interna, assim, a população teve maior acesso a capital de giro para manutenção das empresas e mais dinheiro foi colocado em circulação. Apesar das ações tomadas no início da Pandemia, nos meses seguintes houveram diversos *lockdowns* que ocasionaram o fechamento dos diversos estabelecimentos por mais de 01 mês, de acordo com as especificações de cada governo local, tal medida de fechamento dos estabelecimentos aumentou a expectativa de queda do PIB, chegando a mais de -9%.

Em outubro de 2020, o boletim Focus apresentou uma expectativa de redução do PIB de -5,03% com uma taxa Selic de 2,00%, mantendo as medidas elencadas no parágrafo anterior, de redução da taxa de juros, o ano de 2020 fechou seu PIB com uma queda de -4,10%.

O Governo liberou, também no ano de 2020, o Auxílio Emergencial que começou a ser pago em abril no valor de R\$ 600,00 ou R\$ 1.200,00, para mães provedoras de família, valores pagos por cinco meses. Depois foi criado o Auxílio Emergencial Extensão no valor de R\$ 300,00, pago por até quatro parcelas de R\$ 300,00 cada e, no caso das mães chefes de família, o valor foi de R\$ 600,00.

Além do Auxílio Emergencial, o governo flexibilizou legislações trabalhistas como a possibilidade de pagamento do FGTS do período até Dezembro de 2020, a possibilidade de suspensão de contratos de trabalho por 60 dias, a redução da carga horária de trabalhadores e adiantamento de férias, desde que gerasse estabilidade por igual período aos trabalhadores. Tais medidas visavam reduzir as demissões e consequentemente o aumento do desemprego, a medida foi positiva, mas não foi capaz de reduzir o desemprego que chegou, segundo o IBGE, a mais de 14 milhões de desempregados.

Os impactos das políticas adotadas são tão grandes que em setembro de 2020 foi criada a nova nota de R\$200,00 para atendimento às demandas por moeda da população. Baseado na liberação de crédito e nas políticas assistencialistas às populações desfavorecidas, foi possível reduzir os impactos da crise econômica e,

consequentemente, o PIB teve sua queda reduzida nos últimos boletins Focus emitidos no ano.

Todavia, as medidas registradas geraram um aumento da inflação no período, que em 2020 registrou alta do índice IPCA em 4,52% e IGPM em 23,14%. Com o aumento de crédito e moeda no em circulação, há uma tendência de aumento do consumo (demanda agregada) e consequentemente há um aumento nos preços que é notado pelos índices acima. Os indicadores de IPCA e IGPM estão com discrepância relevante, fato nunca ocorrido anteriormente.

O estado de Goiás apresentou desempenho de variação do PIB próximo aos indicadores nacionais desde o ano de 2018, mas em 2020, durante a Pandemia, sofreu os impactos das medidas restritivas que foram necessárias ao combate da propagação do vírus. Todavia, o estado conseguiu obter resultados melhores que o os indicadores nacionais, conforme apresentado pelo Gráfico 2.

Segundo o Instituto Mauro Borges (IMB), A queda que ocorreu a partir do segundo trimestre de 2020 foi impulsionada pelo início do confinamento social imposto devido à Pandemia da Covid-19. Todavia, o plano de retomada parcial das atividades econômicas consideradas como essenciais, conforme o Decreto Nº 9.653, de 19 de abril de 2020 e o Plano Emergencial do Governo Federal suavizaram os impactos da Pandemia na dinâmica econômica goiana, no terceiro trimestre quando comparada à economia brasileira.

Gráfico 2 - Brasil e Goiás - PIB Trimestral de 2018 a 2020 (comparado ao mesmo período do ano anterior - %)



Fonte: IBGE, IMB - Secretaria-Geral da Governadoria, 2020

As cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia seguiram medidas próximas às estipuladas pelo estado de Goiás no combate à Pandemia, ambas atuaram por

meio de decretos municipais que restringiam a abertura de determinados tipos de empreendimentos. Goiânia fechou os locais por maior tempo, realizando paralização das atividades, ficando apenas as consideradas essenciais. Aparecida de Goiânia separou-se por zonas, onde eram permitidos os trabalhos em determinadas zonas em alguns dias da semana. Ambas as cidades impuseram ações para mitigar a propagação do vírus, que geraram impacto na economia local em geral, porém, o Mercado Imobiliário apresentou desempenho positivo.

No que tange à Construção Civil, é possível elencar os decretos e normas do governo de Goiás que versam sobre o combate à Pandemia do Coronavírus, conforme a Tabela 1. É possível destacar, que a construção Civil ficou paralisada no ano de 2020 por 46 dias, prazo que gerou impacto nos cronogramas e despesas financeiras dos empreendimentos. Tais paralizações impediram que o setor produzisse e, consequentemente, reduziu drasticamente o consumo no período, ocasionando um aumento das demissões.

Tabela 1 - Resumo dos Decretos e Normas do Governo de Goiás que Versam Sobre o Combate à Pandemia do Coronavírus e Impactam a Construção Civil no ano de 2020

Nº DECRETO	DATA DECRETO	'... DECRETA:'	CALEN- DÁRIO	DIAS NÃO TRABA- LHADOS
9.633	13/03/20	Suspensão das atividades econômicas pelos próximos dias	13/03/20 - 31/03/20	16
9.638	20/03/20	Suspensão das atividades econômicas até 04 de abril de 2020	01/04/21 - 04/04/20	4
9.645	03/04/20	Suspensão das atividades econômicas até 19 de abril de 2020	05/04/20 - 19/04/20	12
9.685	29/06/20	Suspensão das atividades por 14 dias, seguidos por 14 dias de funcionamento, sucessivamente	30/06/20 - 14/07/20	14
Total de dias NÃO trabalhados				46

Fonte: Elaboração do Autor/ Casa Civil do Governo de Goiás, 2020

A fim de mitigar as demissões, o Governo aprovou a MP 936/2020 que permitiu a redução da jornada de trabalho dos profissionais entre os períodos 22/04/2020 a 19/06/2020 de 25%, 50% ou 70%, reduzindo proporcionalmente o salário, mas com um subsídio complementar pago pelo Governo. As medidas visaram reduzir os impactos econômicos causados pelas medidas restritivas e retomar o crescimento da economia, inclusive do Mercado Imobiliário.

CAPÍTULO 3 - ANÁLISE DOS PRINCIPAIS INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO NAS CIDADES DE GOIÂNIA E APARECIDA DE GOIÂNIA

Nos anos de 2016 a 2020 houveram significantes variações nos principais indicadores do mercado imobiliário. As tabelas e gráficos a seguir apresentam o desempenho dos mercados imobiliários das cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia no período supracitado. Neles é possível destacar o crescimento deste mercado e visualizar como, mesmo durante uma crise de saúde e econômica, causada pela Pandemia e *lockdowns*, o mercado imobiliário destas cidades conseguiu obter um desempenho maior que os anos anteriores, ao invés de seguir tendência de baixa do Produto Interno Bruto nacional.

Segundo Goldman (2015), os indicadores fornecem subsídio aos empreendedores para a tomada de decisão. São resultantes das análises sobre as variáveis monetárias dos estudos de viabilidades. Analisar os indicadores Macroeconômicos e os indicadores de viabilidade do negócio são de fundamental importância para a consolidação dos resultados dos incorporadores.

Os dados da Tabela 2 apresentam como foi o volume de financiamentos no Brasil de 2016 a 2020. O ano de 2016 foi considerado um ano de retomada do crescimento imobiliário no Brasil, apesar de haver uma redução dos valores de financiamentos no país no ano de 2017, conforme expresso pela Tabela 2. Os anos seguintes foram de crescimentos consideráveis, até que em 2020 foi marcado por um aumento significativo de 57,54% nos valores de financiamentos em comparação ao ano de 2019.

Tabela 2 - Valores de Financiamentos Imobiliário no Brasil entre 2016 e 2020 (R\$ em Bilhões)

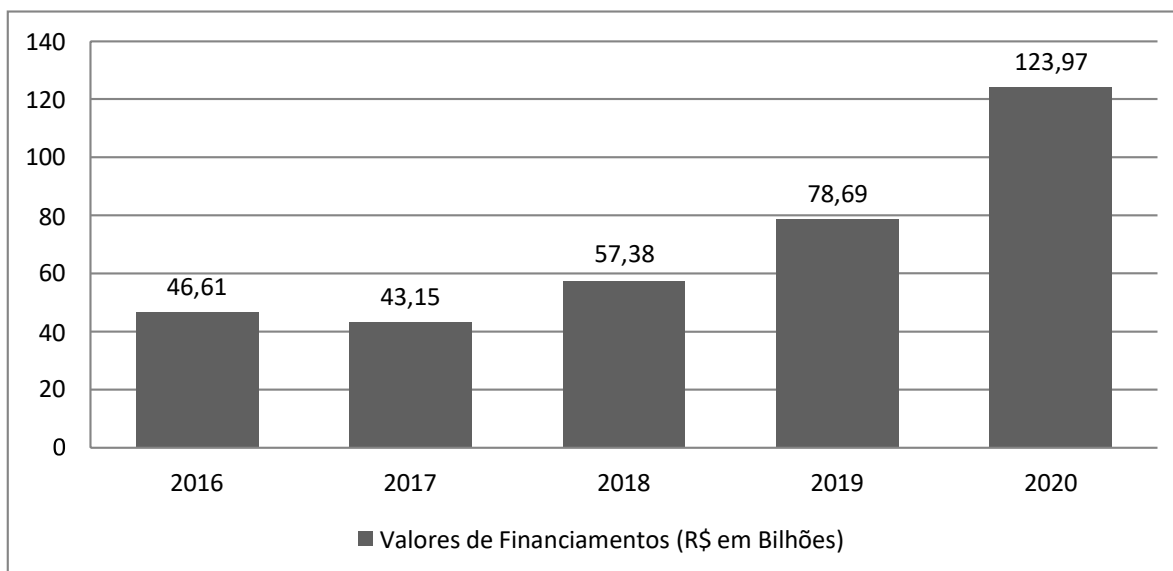
2016	2017	2018	2019	2020
46,61	43,15	57,38	78,69	123,97

Fonte: Elaboração do Autor/ Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, 2021

O Gráfico 3 mostra como foi o crescimento dos financiamentos imobiliários no país. Nele é possível identificar como foi considerável o aumento do volume de

financiamentos de imóveis no Brasil de 2019 para 2020 (antes e durante a Pandemia).

Gráfico 3 - Valores de Financiamentos no Brasil (R\$ em Bilhões)



Fonte: Elaboração do Autor/ Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, 2021

A Tabela 3 apresenta como as cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia convergiram em relação à tendência nacional, no mesmo período. As cidades apresentaram aumento no volume de lançamentos devido às boas expectativas em relação ao mercado imobiliário. O ano de 2018 foi marcado por um aumento de 96,24% em relação a 2017, quando o país ainda vivia uma incerteza política devido às eleições que estavam por vir e o impeachment da Presidente Dilma.

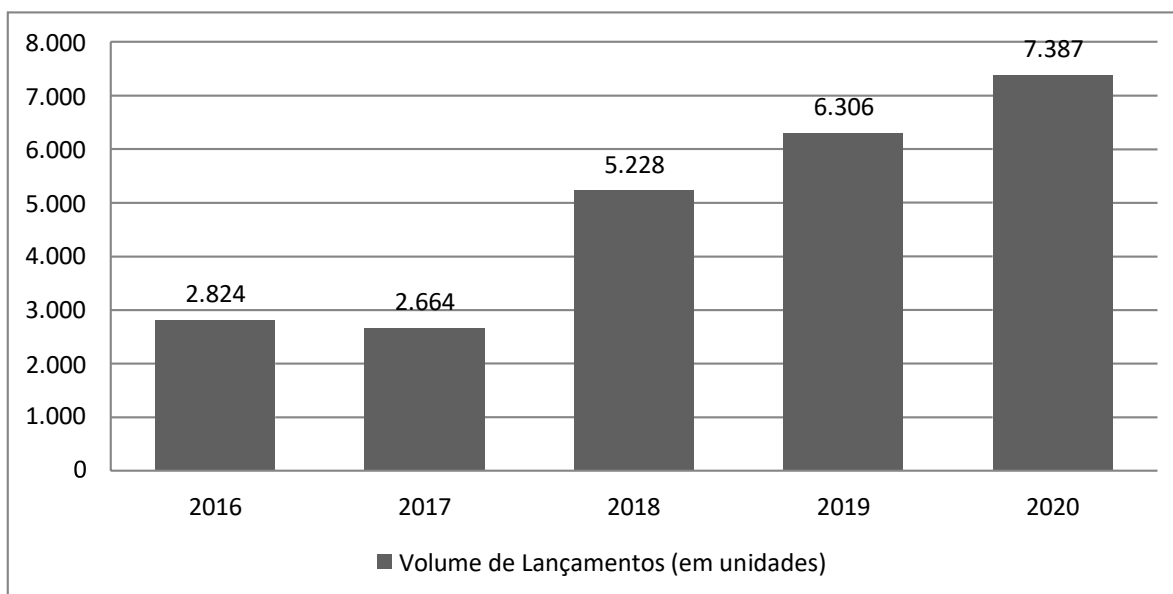
Tabela 3- Volume de Lançamentos em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)

2016	2017	2018	2019	2020
2.824	2.664	5.228	6.306	7.387

Fonte: Elaboração do Autor/ Brain, 2021

Mesmo durante a Pandemia, em 2020, o mercado imobiliário de Goiânia e Aparecida e Goiânia continuou otimista e manteve o seu crescimento alcançando um aumento de 17,14% no volume de lançamentos quando comparado a 2019. O Gráfico 4 mostra como se deu essa variação do volume de lançamentos de imóveis nos períodos de 2016 a 2020.

Gráfico 4 - Volume de Lançamentos em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)



Fonte: Elaboração do Autor/ Brain, 2021

Além do aumento considerável dos lançamentos no ano de 2018, esse ano também foi marcado pela retomada das vendas de unidades imobiliárias, conforme descrito pela Tabela 4, onde são identificadas as quantidades de unidades imobiliárias vendidas em Goiânia e Aparecida de Goiânia entre os anos de 2016 e 2020. Nota-se que o ano de 2018 apresentou um crescimento de 86,85% em relação a 2017. Todavia, o ano de 2017 tratava-se de um ano de retomada, onde foram vendidas apenas 3.459 unidades. O ano de 2020 foi um ano de aumento significativo no volume de vendas, alcançando o valor de 8.238 unidades imobiliárias, 21,43% a mais que o ano de 2019, que já foi considerado pelos incorporadores um ano positivo.

Tabela 4 - Unidades Vendidas em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)

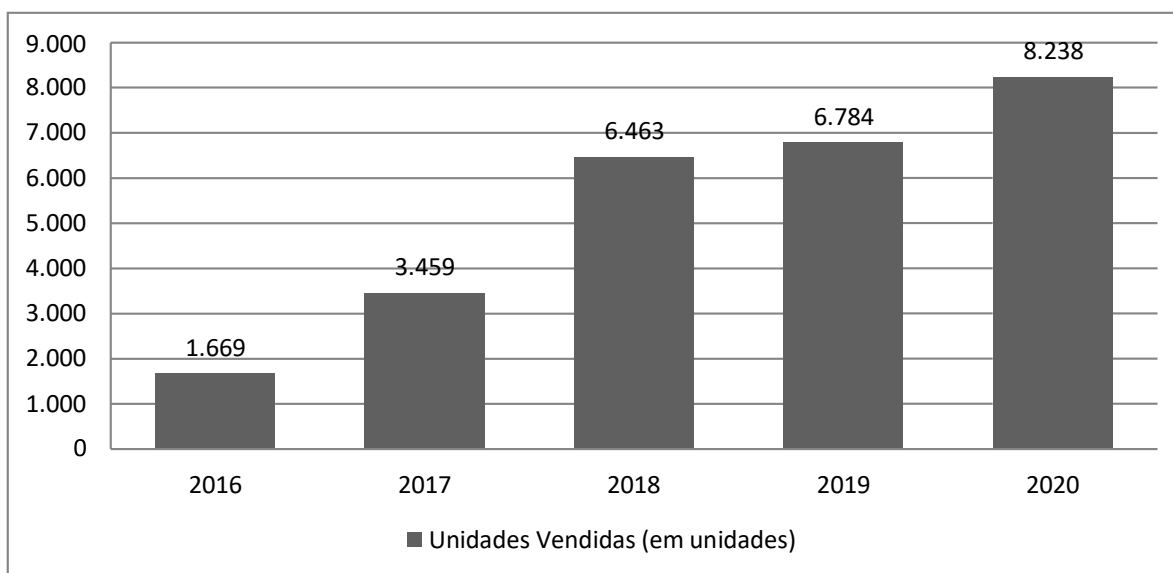
2016	2017	2018	2019	2020
1.669	3.459	6.463	6.784	8.238

Fonte: Elaboração do Autor/ Brain, 2021

No Gráfico 5 nota-se como se deu o aumento das unidades vendidas nas cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia de 2016 a 2020. É possível notar como

o ano de 2020 possui um volume maior em relação ao demais anos e como o ano de 2018 retomou o crescimento do mercado.

Gráfico 5 - Unidades Vendidas em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)



Fonte: Elaboração do Autor/ Brain, 2021

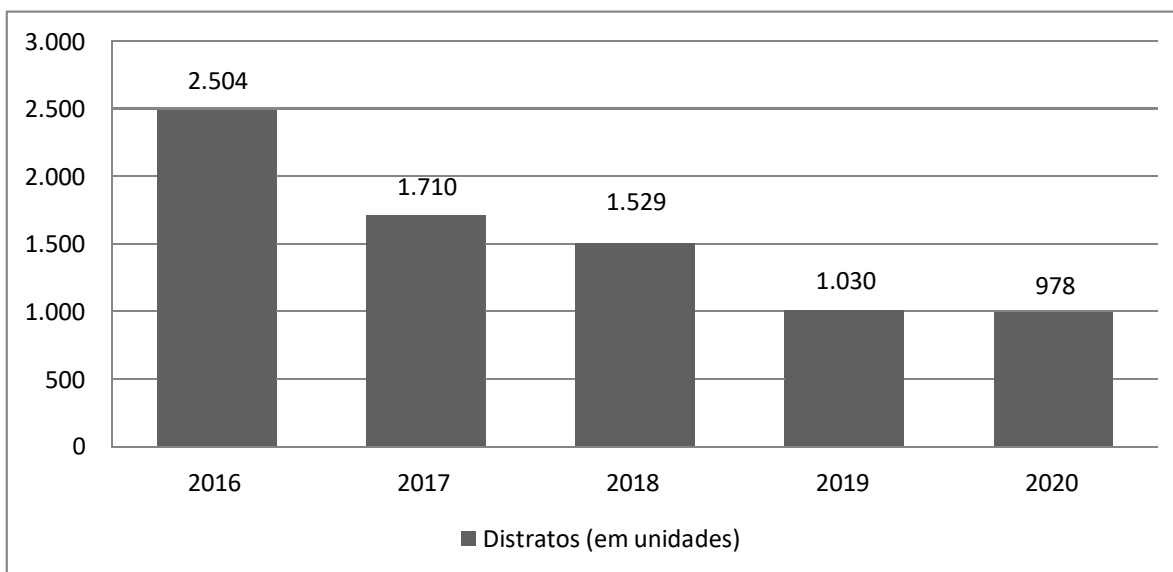
Outro ponto importante para a análise de desempenho do mercado imobiliário de uma região é a quantidade de distratos que são realizados no local. A Tabela 5 apresenta a quantidade de distratos realizados nas cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia entre 2016 e 2020. É possível identificar que os valores são decrescentes, mostrando que os compradores não estavam mais se desfazendo de seus negócios, permitindo aos incorporadores maior segurança em relação às suas carteiras de clientes. A redução é praticamente constante e acontece de 2016 a 2020.

Tabela 5 - Distratos em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)

2016	2017	2018	2019	2020
2.504	1.710	1.529	1.030	978

Fonte: Elaboração do Autor/ Brain, 2021

O Gráfico 6 mostra como a redução da quantidade de distratos foi acentuada nas cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia, entre 2016 e 2020.

Gráfico 6 - Distratos em Goiânia e Aparecida e Goiânia (em unidades)

Fonte: Elaboração do Autor/ Brain, 2021

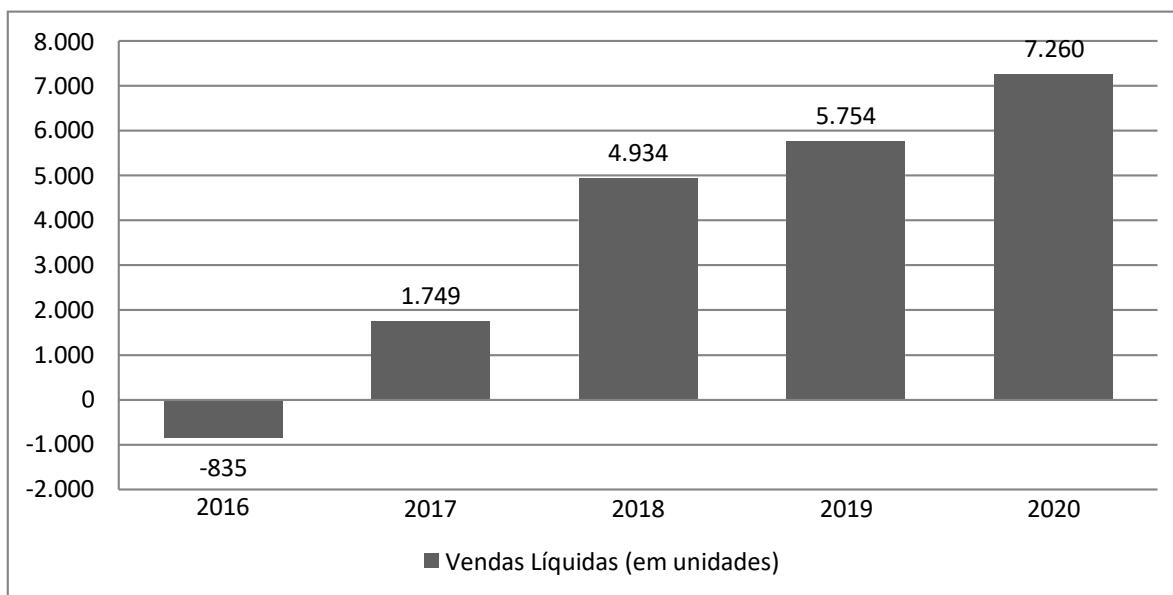
A fim de verificar qual a quantidade real de unidades vendidas nos anos analisados, realizou-se a subtração das unidades vendidas da quantidade de distratos, os dados são apresentados pela Tabela 6. É possível identificar que no ano de 2016 o número de distratos foi maior que a quantidade de unidades vendidas, ou seja, o mercado aumentou sua quantidade de estoques em relação ao ano anterior. Tal situação foi responsável pela falência de diversas empresas no período. Nos anos seguintes, nota-se um aumento das vendas líquidas, até que em 2020 é alcançado o seu patamar mais elevado, com um aumento de 26,17% em relação à 2019, mostrando o significativo crescimento do mercado imobiliário no momento.

Tabela 6 - Vendas Líquidas em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)

2016	2017	2018	2019	2020
-835	1.749	4.934	5.754	7.260

Fonte: Elaboração do Autor/ Brain, 2021

Reforçando o crescimento apresentado pela Tabela 6, é possível verificar o crescimento do mercado conforme os dados apresentado pelo Gráfico 7 em sequência:

Gráfico 7 - Vendas Líquidas em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)

Fonte: Elaboração do Autor/ Brain, 2021

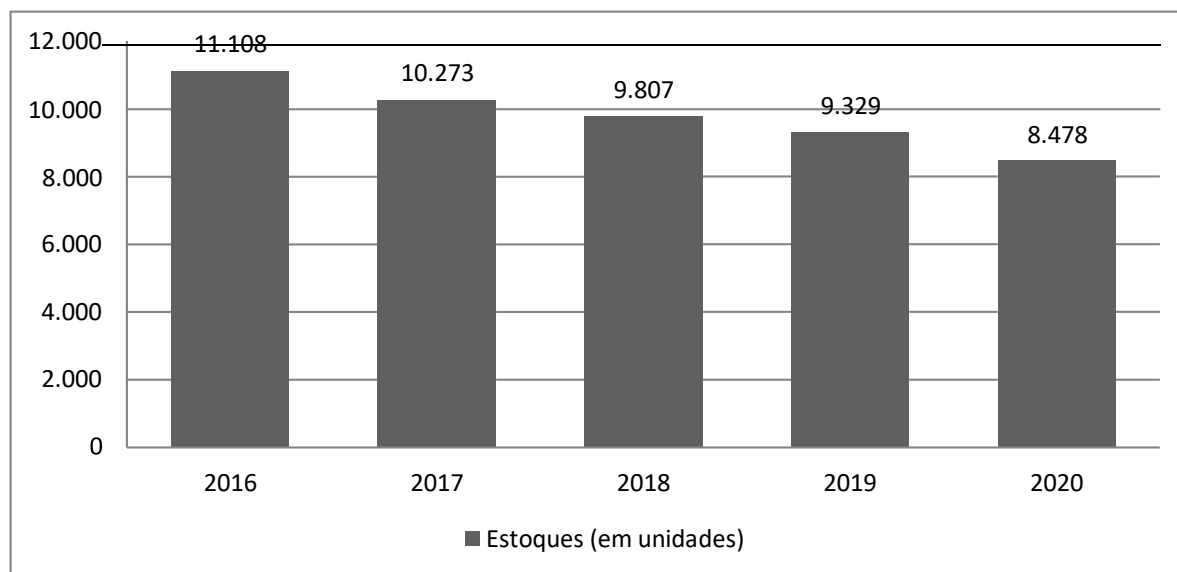
Mesmo com o aumento dos lançamentos, apresentados pela Tabela 3, o mercado imobiliário das cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia foi capaz de absorver as demandas por imóveis, conforme mostram os dados recolhidos de 2016 a 2020, apresentados pela Tabela 7. No ano de 2016, as cidades possuíam um estoque de 11.108 unidades imobiliárias e o ano foi responsável pelo lançamento de apenas 2.824 unidades no período (conforme apresentado na Tabela 3), nos anos seguintes, mesmo aumentando consideravelmente a quantidade de lançamentos, a quantidade de vendas superou tais lançamentos e conseguiu reduzir a quantidade de estoques de unidades imobiliárias das cidades.

Tabela 7 - Estoques em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)

2016	2017	2018	2019	2020
11.108	10.273	9.807	9.329	8.478

Fonte: Elaboração do Autor/ Brain, 2021

Pelo Gráfico 8, é possível visualizar como a variação de estoques foi acentuada, mas continuou a decrescer em todos os períodos analisados, 2016 a 2020.

Gráfico 8 - Estoques em Goiânia e Aparecida de Goiânia (em unidades)

Fonte: Elaboração do Autor/ Brain, 2021

Todos os gráficos e tabelas acima comprovam que o Mercado Imobiliário de Goiânia e Aparecida de Goiânia cresceu ano após ano a partir de 2016, inclusive no ano de 2020, que se tratou do ano em que o país teve o pior desempenho de seu Produto Interno Bruto (PIB), conforme apresentado pela Tabela 8, tal declínio se deu pela Pandemia causada pelo Coronavírus, conforme apresentado no Capítulo 02. Quando há a redução significativa do PIB de um país, estima-se que os setores produtivos também apresentem déficit, mas o Mercado Imobiliário atuou em contrapartida às expectativas, apresentou crescimento significativo.

Tabela 8 - Produto Interno Bruto (PIB) Brasileiro de 2016 a 2020

2016	2017	2018	2019	2020
-3,31%	1,06%	1,12%	1,14%	-4,10%

Fonte: Elaboração do Autor/ IBGE, 2021

É possível notar os valores médios das taxas de juros dos anos de 2016 a 2020 por meio da Tabela 8. O ano de 2020 alcançou o menor patamar histórico da Taxa Selic. Tal redução influenciou diretamente a Redução da Taxa de Juros do Crédito Imobiliário, que também alcançou os menores valores já praticados pelo mercado, e a redução do rendimento de Títulos de Renda Fixa, que são baseados na Taxa Selic. Os dados da Tabela 9 foram obtidos a partir da média aritmética dos

valores de Meta Selic (% a.a.), apresentados em todos os relatórios “Boletim Focus” emitidos pelo Banco Central do Brasil (BCB).

Tabela 9 - Taxa Básica de Juros Média (Meta Selic) de 2016 a 2020

2016	2017	2018	2019	2020
14,16%	9,84%	6,53%	5,88%	2,43%

Fonte: Elaboração do Autor/ Banco Central do Brasil, 2021

Com a redução do rendimento dos Títulos de Renda Fixa, há uma redução do Custo de Oportunidade das famílias e empresas, que tendem a substituir seus investimentos (considerados seguros na Renda Fixa) por outros rendimentos também considerados seguros, como é o caso dos imóveis, que além de possuírem sua tendência de valorização natural, também podem render retorno sobre o capital investido por meio de Aluguéis.

A Redução da Taxa de Juros do Crédito Imobiliário permitiu que as famílias e empresas pudessem pagar menos pelo crédito concedido para a compra de imóveis. Tal facilidade na liberação de crédito permite que um imóvel de valor “X” possa ser financiado por pessoas com rendas cada vez mais baixas, aumentando assim o mercado consumidor deste produto. Além do aumento do mercado consumidor, a Redução da Taxa de Juros do Crédito Imobiliário faz com que os juros embutidos em cada parcela dos financiamentos sejam reduzidos, reduzindo, conseqüentemente, o valor da parcela mensal do imóvel. A redução da parcela mensal do imóvel gera maior atração às famílias e empresas que desejam adquirir o bem, permitindo que o impacto no consumo mensal de outros bens seja reduzido.

Para Blanchard (2008), taxas de juros baixas podem ser um problema em potencial, pois limitam a capacidade do Banco Central de reagir a novos choques negativos e podem levar à tomada de risco excessivo por parte dos investidores. Já que o retorno dos títulos é muito baixo, os investidores ficam tentados a assumir riscos em demasia para aumentar seus retornos.

Assim como a redução do Juros do Financiamento Imobiliário, a redução da Taxa Básica de Juros também gerou uma migração da população brasileira para os títulos de renda variável. O Gráfico 9 apresenta o histórico da cotação do Índice Ibovespa, que é a bolsa de valores de São Paulo, onde são negociados os títulos de renda variável no Brasil. É possível identificar e comparar como a bolsa de valores

brasileira cresceu, a medida que os valores das taxas de juros foram reduzidos. Destaca-se no ano de 2020, no mês de abril, quando houve os diversos *lockdowns* nas principais cidades brasileiras, gerando uma redução expectativa do mercado em relação à economia nacional e consequentemente uma forte queda na bolsa de valores nacional. Apesar da grande queda e da crise financeira, no ano de 2020 o Índice Ibovespa conseguiu fechar o ano acima de 2019, porém, marcado por grandes instabilidades durante todo o ano, apresentando uma variação de 55.839 pontos entre o período de menor valor (63.570 pontos em 23/03/2020) e o de maior valor (119.409 pontos em 29/12/2020).

Gráfico 9 - Histórico Cotação Ibovespa de 2016 a 2020



Fonte: Status Invest, 2021

Mesmo com o crescimento da cotação do Índice Ibovespa, a alta volatilidade dos valores dos títulos no período fez com que diversas pessoas optassem por investimentos mais seguros e como os Títulos de Renda Fixa estavam com valores bem abaixo dos períodos anteriores, houve uma migração dos investidores de Renda Fixa para o Mercado Imobiliário, sendo este mais um dos fatores para o aumento deste mercado mesmo durante a crise.

A SAP Consultoria em Recursos Humanos em parceria com a SOBRATT (Sociedade Brasileira de Teletrabalho e Teleatividades) realizou em dezembro de 2020 a Pesquisa “*Home Office*” Brasil 2020, onde recolheu dados de mais de 500 empresas acerca da utilização da modalidade “*Home Office*” (trabalho em casa) em suas companhias. A pesquisa apontou que 52% das empresas passaram a praticar “*Home Office*” devido à Pandemia do COVID-19 e que destas, 72% das empresas pretendem continuar com as atividades de trabalho remoto, mesmo com o fim da Pandemia.

A Fundação Instituto de Administração (FIA) elaborou em abril de 2020 uma Pesquisa Gestão de Pessoas na Crise covid-19, o relatório apontou que 46% das

empresas tiveram que implantar o sistema “*Home Office*” (trabalho em casa) em suas companhias. O estudo aponta que 41% dos funcionários foram colocados no regime de “*Home Office*”, sendo que a média total de trabalhadores que poderiam trabalhar via trabalho remoto era 46% do quadro.

O aumento do “*Home Office*” fez com que um grande número de pessoas que antes saíam de suas residências para trabalhar e passavam o dia inteiro fora passassem a estar dia inteiro em casa. Tal acontecimento despertou a necessidade de um local mais confortável, capaz de atender às demandas de conforto pessoal e profissional dessas pessoas, assim, muitas pessoas começaram a valorizar mais o imóvel em que residem e, conseqüentemente, diversas pessoas optaram pela troca de seus imóveis. Sendo este, mais um ponto que incentivou o aumento do Mercado Imobiliário, mesmo durante a crise.

Conforme as análises já realizadas, o crescimento do Mercado Imobiliário aconteceu em contrapartida às expectativas de tendência natural de retração da economia durante uma crise. É possível afirmar, então, que tal fato ocorreu principalmente pelos seguintes fatores: Redução da Taxa Básica de Juros (Selic), Instabilidade do Mercado Financeiro, Redução da Taxa de Juros do Crédito Imobiliário e o Aumento da quantidade de pessoas trabalhando em casa (“*Home Office*”).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo em vista a importância do Mercado Imobiliário no Produto Interno Bruto brasileiro, acompanhar o desenvolvimento do setor é de grande importância para analisar o desenvolvimento nacional. Em muitos momentos seus crescimentos mostraram-se convergentes, mas no ano de 2020 foi diferente. O ano que foi marcado pela disseminação do vírus do COVID-19, que causou uma Pandemia e retraiu a economia global, inclusive brasileira, fez com que diversas Políticas Econômicas precisassem ser aplicadas para reduzir os impactos causados por este vírus.

A Política Econômica utilizada para reduzir a retração do PIB nacional e o aumento do desemprego afetou diretamente o Mercado Imobiliário das cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia, de forma positiva. O Mercado Imobiliário obteve crescimento no ano de 2020, em contrapartida aos demais setores da economia. Neste sentido, o objetivo geral do trabalho, que foi analisar e justificar a variação dos indicadores de imóveis ocasionada pela crise econômica gerada pela Pandemia do COVID-19, nas cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia, entre 2016 e 2020 foi alcançado com êxito.

Como objetivos específicos, foi comparado o volume de vendas de períodos anteriores com o período da Pandemia; foi comparado o valor da taxa de juros média de períodos anteriores com o período da Pandemia; e analisadas as variáveis que ocasionaram a variação do volume de vendas do mesmo período. Todos objetivos foram alcançados e apresentados no capítulo 03.

O problema levantado para essa monografia consistiu na seguinte questão: O que ocasionou o aumento do volume de vendas do mercado de imóveis, em 2020, nas cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia? Para solução, a hipótese adotada foi que em razão da Redução da Taxa Básica de Juros (Selic), Instabilidade do Mercado Financeiro, Redução dos Juros do Crédito Imobiliário e o Aumento da quantidade de pessoas trabalhando em casa (*"Home Office"*), o mercado imobiliário de Goiânia e Aparecida de Goiânia apresentou crescimento de vendas, ao contrário do que se esperava em uma crise.

Com a queda da Taxa Básica de Juros, há a redução do rendimento dos Títulos de Renda Fixa, há uma redução do Custo de Oportunidade das famílias e empresas, que tendem a substituir seus investimentos (considerados seguros na

Renda Fixa) por outros rendimentos também considerados seguros, como é o caso dos imóveis, que além de possuírem sua tendência de valorização natural, também podem render retorno sobre o capital investido por meio de Aluguéis.

A Redução da Taxa de Juros do Crédito Imobiliário permitiu que as famílias e empresas pudessem pagar menos pelo crédito concedido para a compra de imóveis. Tal facilidade na liberação de crédito aumentou o mercado consumidor e fez com que os juros embutidos em cada parcela dos financiamentos fossem reduzidos, reduzindo, conseqüentemente, o valor da parcela mensal do imóvel, gerando maior atração na aquisição dos imóveis.

Além da redução do Juros do Financiamento Imobiliário, a redução da Taxa Básica de Juros também gerou uma migração da população brasileira para os títulos de renda variável. Mesmo com o crescimento da cotação do Índice Ibovespa, o período foi marcado por uma alta instabilidade do mercado financeiro, o que gerou insegurança para diversos investidores, que optaram por realizar suas aplicações no Mercado Imobiliário.

Ademais, O aumento do *“Home Office”* fez com que um grande número de pessoas passasse o dia inteiro em casa, gerando a necessidade de um ambiente mais confortável e compatível às necessidades pessoais e profissionais desses indivíduos, conseqüentemente, diversas dessas pessoas optaram pela troca de seus imóveis.

Diante dos argumentos expostos, foi possível comprovar que a hipótese levantada justifica o aumento do volume de vendas do mercado de imóveis, em 2020, nas cidades de Goiânia e Aparecida de Goiânia.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGÊNCIA BRASIL. **“Home Office” foi adotado por 46% das empresas durante a Pandemia**. Disponível em: <<https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-07/home-office-foi-adotado-por-46-das-empresas-durante-Pandemia>>, acesso em 15 de maio de 2021.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA ENTIDADES DE CREDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA. **Relatório de Financiamento ABECIP**. São Paulo, 2021.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Taxa Selic**. Disponível em: <[BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Taxas de juros básicas – Histórico**. Disponível em: <<<https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>>>, acesso em 15 de maio de 2021.](https://www4.bcb.gov.br/pec/series/port/metadados/mg45p.htm#:~:text=A%20taxa%20overnight%20do%20Sistema,Tesouro%20ou%20pelo%20Banco%20Central).>>, acesso em 13 de outubro de 2020.</p>
</div>
<div data-bbox=)

BLANCHARD, Olivier. **Macroeconomia**. 7ª ed. São Paulo: Editora Pearson, 2008;

BRAIN. **Relatório BRAIN - ADEMI-GO**. Goiânia, 2021.

FURSTENAU, V. **Inflação: Monetaristas e Estruturalistas**. Porto Alegre: 1981.

IBGE. **Panorama**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/goiania/panorama>, acesso em 22 de abril de 2021.

INSTITUTO MAURO BORGES. **Informe Técnico**. Ano X – Número 15 – dezembro de 2020. Goiânia: Secretaria Geral da Governadoria, 2020.

GOLDMAN, P.. **Viabilidade de Empreendimentos Imobiliários. Modelagem Técnica, Orçamento e Riscos de Incorporação**. São Paulo: PINI, 2015;

LOPES, L. M. e VASCONCELLOS, M. A. S.. **Manual de Macroeconomia**. 3ª Ed. São Paulo: Atlas, 2017;

MAIS RETORNO. **Curva de Phillips**. Disponível em: <https://maisretorno.com/porta/termos/c/curva-de-phillips#:~:text=Usada%20para%20fins%20de%20pol%C3%ADtica,fiscais%20e%20de%20pol%C3%ADtica%20monet%C3%A1ria>. Acesso em 11 de abril de 2021;

MINISTÉRIO DA SAÚDE. **Coronavírus**. Disponível em <<https://coronavirus.saude.gov.br/sobre-a-doenca>>, acesso em 01 de dezembro de 2020.

REIS. T.. **O que é mercado imobiliário**. Disponível em: <<https://www.sunoresearch.com.br/artigos/o-que-e-mercado-imobiliario/>>, acesso em 11 e outubro de 2020;

SAP SOLUÇÕES EM REMUNERAÇÃO. **Pesquisa “Home Office” 2020**. São Paulo, 2020.

SECRETARIA DE SAÚDE DO ESTADO DE GOIÁS. **Atualização dos casos de doença pelo coronavírus (Covid-19) em Goiás**. Disponível em: <<https://www.saude.go.gov.br/coronavirus/noticias-coronavirus/12172-atualizacao-dos-casos-de-doenca-pelo-coronavirus-covid-19-em-goias-31-12-2020>>, acesso em 19 de maio de 2021.

STATUS INVEST. **Histórico Cotação Ibovespa**. Disponível em: <<https://statusinvest.com.br/indices/ibovespa>>, acesso em 15 de maio de 2021.

VASCONCELLOS, M. A. S. de. **Fundamentos da Economia**. 5ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE GESTÃO E NEGÓCIOS
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS

MONOGRAFIA II: ACEITE DO ORIENTADOR

Goiânia, 31 de Maio de 2021.

ALUNO: GUSTAVO ANTONIO MENDES DIAS

MATRÍCULA: 2018.2.0021.0023-1

ORIENTADOR: Prof. Ms. Miguel Rosa dos Santos Comum

TEMA: “Análise das Variações dos Indicadores de Vendas de Imóveis Causadas pela Pandemia do COVID – 19, em Goiânia e Aparecida de Goiânia, entre 2016 e 2020”.

À COORDENAÇÃO DO CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS

Havendo acompanhado a elaboração da monografia II, com o Tema acima mencionado e tendo examinado a versão final, considero satisfatório o trabalho monográfico e julgo por bem encaminhá-lo à **Banca Examinadora**.

Orientei o aluno **GUSTAVO ANTONIO MENDES DIAS**, para que inclua este **ACEITE** no exemplar final a ser enviado à Coordenação do Curso de Ciências Econômicas, no formato digital, conforme regras da ABNT para realização de Trabalhos de Final de Cursos.

O exemplar definitivo deverá conter na capa, os dizeres da folha de rosto e, na lombada, o título da monografia e o último sobrenome do autor.

Caso não sejam cumpridas essas e outras exigências institucionais, solicito que a Coordenação do Curso de Ciências Econômicas/**Coordenação de Monografia** notifique o aluno que a nota atribuída à Monografia não será considerada até que satisfaça essas determinações e não poderá colar grau até que as cumpram inteiramente.

Atenciosamente,



Prof. Ms. Miguel Rosa dos Santos

RESOLUÇÃO nº 038/2020 – CEPE

ANEXO I

APÊNDICE ao TCC

Termo de autorização de publicação de produção acadêmica

O estudante GUSTAVO ANTONIO MENDES DIAS , do Curso de Ciências Econômicas, matrícula: 2018.2.0021.0023-1, telefone: (61) 98571-3390, e-mail: gustavomendesd@gmail.com, na qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei nº 9.610/98 (Lei dos Direitos do autor), autoriza a Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás) a disponibilizar o Trabalho de Conclusão de Curso intitulado “Análise das Variações dos Indicadores de Vendas de Imóveis Causadas pela Pandemia do COVID – 19, em Goiânia e Aparecida de Goiânia, de 2016 a 2020”, gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, por 5 (cinco) anos, conforme permissões do documento, em meio eletrônico, na rede mundial de computadores, no formato especificado (Texto (PDF); Imagem (GIF ou JPEG); Som (WAVE, MPEG, AIFF, SND); Vídeo (MPEG, MWV, AVI, QT); outros, específicos da área; para fins de leitura e/ou impressão pela internet, a título de divulgação da produção científica gerada nos cursos de graduação da PUC Goiás.

Goiânia, 17 de junho de 2021.

Assinatura do autor:



Nome completo do autor: Gustavo Antonio Mendes Dias

Assinatura do professor-orientador:



Nome completo do professor-orientador: Miguel Rosa dos Santos