



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

MENA RIBEIRO DA SILVA

**A INFLUÊNCIA DA TAXA SELIC NA ACESSIBILIDADE AO CRÉDITO
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO, ENTRE 2019 E 2024.**

GOIÂNIA

Junho/2025

MENA RIBEIRO DA SILVA

Matrícula: 2018.1.0021.0032-2

**A INFLUÊNCIA DA TAXA SELIC NA ACESSIBILIDADE AO CRÉDITO
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO, ENTRE 2019 E 2024.**

Projeto de Monografia apresentado à coordenação do curso de Ciências Econômicas da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-GO) como parte das exigências a conclusão do curso de bacharelado em Ciências Econômicas.

Orientador: Prof. Ms. Miguel Rosa dos Santos.

GOIÂNIA

Junho/2025

**A INFLUÊNCIA DA TAXA SELIC NA ACESSIBILIDADE AO CRÉDITO
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO, ENTRE 2019 E 2024.**

Monografia apresentada à Banca
Examinadora como pré-requisito para
conclusão do Curso de Ciências
Econômicas da Pontifícia
Universidade Católica de Goiás.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Ms. Miguel Rosa dos Santos

PRESIDENTE

Prof. Dr. Sérgio Duarte de Castro

MEMBRO

Prof. Ms. Ary Apolinário Souza Júnior

MEMBRO

Goiânia-GO

Aprovada: 10/06/2025

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, minha gratidão é a Deus. Toda honra e toda glória ao Senhor, que me sustentou em cada passo dessa jornada.

Em segundo lugar, meu agradecimento profundo e cheio de carinho ao meu querido coordenador de curso, Gesmar. Suas palavras, suas ligações, seu cuidado... foram âncoras nos momentos em que quase desisti. Você será sempre parte da minha história.

Ao meu orientador, Prof. Ms. Miguel Rosa dos Santos, obrigada pela paciência, por cada orientação precisa e por conduzir este trabalho com tanta dedicação e organização.

À minha família, meu porto seguro. À minha mãe, que lutou, se esforçou e nunca mediu esforços para ver a filha vencer. Ao meu noivo, que segurou minha mão nos momentos em que pensei que não iria conseguir e me lembrou do meu propósito.

À minha filha amada, Laura: tudo é por você. Cada esforço, cada lágrima, cada conquista. Que um dia você se orgulhe da mãe que aqui escreve.

Agradeço também pelas amizades que encontrei no caminho. Cada apoio, cada palavra, cada gesto me ajudaram a seguir. Às amigas de trabalho, que sonharam esse sonho comigo, minha eterna gratidão. Vocês foram luz nos meus dias escuros.

“Porque para Deus, nada é impossível”

(Lucas: 1:37)

RESUMO

O objetivo dessa monografia é analisar a influência da taxa Selic na acessibilidade ao crédito imobiliário no Brasil entre 2019 e 2024. O problema analisado foi: como a variação na taxa Selic impactou o acesso ao financiamento habitacional durante esse período? A hipótese sugere que a Selic teria efeito direto sobre o crédito, facilitando ou dificultando o ingresso ao financiamento. No Capítulo 1, foram abordados os fundamentos teóricos do crédito imobiliário. No Capítulo 2, foram analisados a evolução da Selic e o volume de financiamentos contratados. Finalizando, no Capítulo 3 aplicou-se o método MQO para testar a hipótese. Ao final, foram identificadas variáveis relevantes que influenciam a acessibilidade ao crédito imobiliário no período analisado.

Palavras-chaves: Taxa Selic; Financiamento Habitacional; Crédito Imobiliário.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Financiamentos Habitacionais com Recursos do SBPE em 2019...23

Tabela 2 – Financiamentos Habitacionais com Recursos do SBPE em 2020...24

Tabela 3 – Regressão Linear34

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Recursos CCI, CCA e Apoio a Produção por Região23

Resultados Alcançados (Valores em R\$ bilhões)

Gráfico 2 – Evolução da Taxa SELIC (janeiro 2019 a dezembro2024)25

Gráfico 3 – Unidades Contratadas no Crédito Imobiliário com Recursos de SBPE
e FGTS (2019-2024)28

LISTA DE QUADROS

Quadro 1- Execução do Orçamento oneroso da Área de Habitação – (R\$ em
mil)15

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	9
CAPÍTULO 1 – FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.	11
1.1 O Mercado de Crédito Imobiliário no Brasil.	11
1.2 Principais Fontes de Financiamento Imobiliário (SFH, SFI, FGTS e Poupança).....	11
1.3 A Taxa Selic e sua Função na Economia.	17
1.4 Definição e Papel do Banco Central do Brasil (BCB).	19
1.5 Política Monetária e Impacto nos Juros.	20
CAPÍTULO 2 - ANÁLISE DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL, ENTRE 2019 E 2024.....	22
2.2 Contexto Econômico e Variações da Taxa Selic no Período.	24
2.3 Evolução dos Financiamentos Imobiliários no Brasil.	26
2.4 Volume Total de Crédito Concedido.....	27
2.5 Metodologia Quantitativa: Método MQO.....	29
CAPÍTULO 3 - APLICAÇÃO DA METODOLOGIA E SEUS RESULTADOS. .	32
3.1 Aplicação do Método MQO.....	32
3.2 Análise dos Resultados Obtidos.	36
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	38
REFERÊNCIAS.....	39

INTRODUÇÃO

O acesso ao crédito imobiliário é um dos principais fatores que possibilitam a aquisição da casa própria no Brasil. No entanto, a concessão de financiamentos habitacionais está diretamente ligada às condições macroeconômicas do país, sendo a Taxa SELIC – (Sistema Especial de Liquidação e Custódia) um dos principais determinantes do custo do crédito. Como taxa básica de juros da economia, a Taxa SELIC influencia as taxas de financiamento praticadas pelos bancos e, consequentemente, a acessibilidade da população ao crédito habitacional.

A Taxa SELIC é o principal instrumento de política monetária utilizado pelo Banco Central do Brasil para controlar a inflação e estimular ou desacelerar a economia. Quando a SELIC está em níveis baixos, os bancos reduzem as taxas de juros dos financiamentos, facilitando o acesso ao crédito habitacional e impulsionando o mercado imobiliário. Em contrapartida, quando a SELIC aumenta, o crédito fica mais caro, dificultando a aquisição de imóveis e reduzindo a demanda no setor.

Nos últimos anos, o Brasil passou por variações significativas na Taxa SELIC, que impactaram diretamente o setor imobiliário. Entre 2019 e 2024, a economia brasileira enfrentou períodos de redução e elevação dos juros, refletindo-se nas condições de financiamento para aquisição de imóveis. Em momentos de SELIC baixa, os financiamentos se tornam mais acessíveis, incentivando a demanda e o crescimento do setor. Já em períodos de juros elevados, o custo do crédito aumentou, reduzindo a capacidade de financiamento das famílias e afetando o desempenho do mercado imobiliário.

Diante desse cenário, esta monografia busca analisar como a variação da Taxa SELIC influenciou a acessibilidade ao crédito imobiliário no Brasil entre 2019 e 2024, considerando os impactos sobre as volume de concessões de crédito.

A relevância deste estudo está na necessidade de compreender como as políticas monetárias afetam diretamente o acesso da população à casa própria, um dos principais objetivos de famílias brasileiras. Além disso, o setor imobiliário desempenha um papel fundamental na economia, gerando empregos e movimentando vários segmentos produtivos. Compreender o impacto da SELIC sobre o crédito imobiliário permite uma análise mais aprofundada sobre o comportamento dos consumidores, do setor da construção.

O Objetivo Geral desta monografia é analisar a influência da taxa SELIC na acessibilidade ao crédito imobiliário no Brasil durante o período de 2019 a 2024, identificando seus impactos sobre as condições de financiamento.

Quanto aos Objetivos Específicos, serão considerados os seguintes: investigar a relação entre a taxa SELIC e o acesso ao crédito imobiliário, examinar a evolução da concessão de crédito imobiliário no período estudado e; identificar como as variações na SELIC impactaram o comportamento dos consumidores na busca pelo financiamento habitacional.

O Problema desta monografia trata-se da seguinte questão: diante das mudanças ocorridas na Taxa SELIC, entre 2019 e 2024, como essa variação influenciou a acessibilidade ao crédito imobiliário no Brasil?

A Hipótese sugere que, diante das oscilações da Taxa SELIC no período abordado, a sua variação tenha impactado diretamente a acessibilidade ao crédito imobiliário no Brasil. Em períodos de queda da SELIC, as taxas de juros dos financiamentos imobiliários tendem a diminuir, tornando o crédito mais acessível para um número maior de pessoas e estimulando o mercado imobiliário. Por outro lado, quando a SELIC aumenta as instituições financeiras tendem a elevar as suas taxas, tornando o direito ao crédito mais restrito, consequentemente, reduzindo a demanda e a capacidade de compra dos consumidores.

A Metodologia desta monografia contempla uma revisão bibliográfica, com abordagem quantitativa e qualitativa. A pesquisa será conduzida por meio de uma análise científica e estatística, utilizando dados econômicos oficiais provenientes do Banco Central do Brasil, e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Além disso, serão analisados artigos acadêmicos, relatórios do setor imobiliário e publicações governamentais. Serão empregados os métodos histórico, dedutivo e econométrico, com destaque para a utilização do Modelo de Mínimos Quadrados Ordinários (MQO), aplicado para estimar a relação entre a taxa Selic e a acessibilidade ao crédito imobiliário no período analisado.

A presente monografia está estruturada em três Capítulos. O Capítulo 1 corresponde à Fundamentação Teórica, na qual são apresentados os principais conceitos relacionados ao crédito imobiliário, bem como, seu funcionamento no contexto brasileiro, estabelecendo os alicerces conceituais da pesquisa. O Capítulo 2 consiste em uma análise do crédito imobiliário no Brasil, no período de 2019 a 2024, com foco nos impactos da variação da taxa Selic sobre o mercado habitacional. Por fim, o Capítulo 3 apresenta a análise dos resultados obtidos com a aplicação do modelo econométrico, avaliando a hipótese e os objetivos da pesquisa.

CAPÍTULO 1 – FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.

1.1 O Mercado de Crédito Imobiliário no Brasil.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil passou por diversas transformações ao longo dos anos, impulsionado por mudanças na legislação, políticas econômicas e demanda habitacional. Desde a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) na década de 1960 até o crescimento do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) nos anos 2000, o setor evoluiu significativamente. A estabilidade econômica e a ampliação de programas governamentais contribuíram para o aumento do acesso ao crédito imobiliário (BRASIL, 2023; CAIXA, 2024).

A estrutura do mercado de crédito imobiliário no Brasil é marcada por dois momentos cruciais. O primeiro deles ocorreu em 1964, com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e o estabelecimento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Até então, o financiamento imobiliário dependia essencialmente de iniciativas governamentais e de dotações orçamentárias específicas. A implementação do SFH possibilitou um aumento expressivo no volume de financiamentos, viabilizando a construção de mais de 5 milhões de moradias por meio de recursos do FGTS e de agentes financeiros privados. No entanto, a partir da década de 1980, o sistema começou a apresentar sinais de esgotamento. Entre 1987 e 2000, o SFH financiou apenas 14,7% dos novos domicílios urbanos particulares ocupados, uma queda significativa em relação aos 33,8% registrados entre 1967 e 1986.

O segundo grande marco foi a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997. Esse sistema trouxe a proposta inovadora de estabelecer um mercado secundário de crédito imobiliário no Brasil, permitindo maior liquidez para novas operações no mercado primário. Apesar da expectativa de que o novo modelo impulsionasse o setor, os resultados práticos ainda são limitados. Até 2001, pouco mais de 12 mil financiamentos foram concedidos no âmbito do SFI, mesmo com a introdução da garantia de alienação fiduciária de imóveis, uma das principais inovações do sistema. No mercado secundário, os avanços também foram modestos, com baixos volumes de emissão de títulos e a consolidação de apenas uma companhia securitizadora de destaque.

1.2- Principais Fontes de Financiamento Imobiliário (SFH, SFI, FGTS e Poupança).

Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

O mercado de crédito imobiliário no Brasil passou por diversas transformações ao longo dos anos, impulsionado por mudanças na legislação, políticas econômicas e demanda habitacional. Desde a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) na década de 1960 até o crescimento do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) nos anos 2000, o setor evoluiu significativamente. A estabilidade econômica e a ampliação de programas governamentais contribuíram para o aumento do acesso ao crédito imobiliário.

A estrutura do mercado de crédito imobiliário no Brasil é marcada por dois momentos cruciais. O primeiro deles ocorreu em 1964, com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), por meio da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 (BRASIL, 1964) e o estabelecimento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Até então, o financiamento imobiliário dependia essencialmente de iniciativas governamentais e de dotações orçamentárias específicas. A implementação do SFH possibilitou um aumento expressivo no volume de financiamentos, viabilizando a construção de mais de 5 milhões de moradias por meio de recursos do FGTS e de agentes financeiros privados. No entanto, a partir da década de 1980, o sistema começou a apresentar sinais de esgotamento. Entre 1987 e 2000, o SFH financiou apenas 14,7% dos novos domicílios urbanos particulares ocupados, uma queda significativa em relação aos 33,8% registrados entre 1967 e 1986. Esse declínio foi acompanhado pelo processo de fragmentação institucional iniciado com a extinção do BNH em 1986, o qual levou à escassez de recursos e à municipalização das políticas habitacionais, com efeitos que perduraram até o final da década de 1990 (CARDOSO; ARAGÃO; JAENISCH, 2017, p. 16–17).

O segundo grande marco foi a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997. Esse sistema trouxe a proposta inovadora de estabelecer um mercado secundário de crédito imobiliário no Brasil, permitindo maior liquidez para novas operações no mercado primário. Apesar da expectativa de que o novo modelo impulsionasse o setor, os resultados práticos ainda são limitados. Até 2001, pouco mais de 12 mil financiamentos foram concedidos no âmbito do SFI, mesmo com a introdução da garantia de alienação fiduciária de imóveis, uma das principais inovações do sistema.

No mercado secundário, os avanços também foram modestos, com baixos volumes de emissão de títulos e a consolidação de apenas uma companhia securitizadora de destaque. O modelo do SFI, apesar de inovador, ainda não conseguiu alcançar a escala necessária para transformar estruturalmente o setor, mantendo o financiamento imobiliário fortemente vinculado aos mecanismos tradicionais de captação de recursos (CARDOSO; ARAGÃO; JAENISCH, 2017, p. 43).

Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) foi criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, inspirado na experiência do mercado de crédito imobiliário norte-americano. Diferentemente do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que possui regras mais rígidas e é voltado majoritariamente ao financiamento habitacional de interesse social, o SFI foi concebido para ampliar o acesso ao crédito imobiliário com maior flexibilidade e liberdade contratual entre as partes envolvidas.

Uma das principais preocupações do SFI é garantir uma estrutura compatível com a captação de recursos para seu financiamento. Para isso, um conjunto de normas legais regula a participação de instituições financeiras e não financeiras nas operações de crédito imobiliário, permitindo que diferentes agentes do mercado atuem nesse segmento. O objetivo é fomentar um mercado dinâmico, em que os financiamentos sejam livremente pactuados, sem as limitações impostas pelo SFH, e novos recursos possam ser continuamente canalizados para o setor imobiliário.

Outra medida significativa que marcou o governo de Fernando Henrique Cardoso foi justamente a criação do SFI, que deu continuidade às primeiras iniciativas de financeirização do mercado imobiliário, iniciadas em 1993 com a introdução dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), instituídos pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (BRASIL, 1993) no ordenamento jurídico nacional. A nova legislação buscou reforçar a segurança jurídica para os credores, por meio da instituição de mecanismos que fortalecessem suas garantias frente aos tomadores de crédito. Um exemplo expressivo dessa preocupação foi a criação da alienação fiduciária de bens imóveis, que passou a garantir maior celeridade na retomada dos bens em caso de inadimplência (PEREIRA, 2015).

Ademais, o SFI foi estruturado para permitir a participação de instituições financeiras e não financeiras nas operações de crédito imobiliário, contribuindo para a diversificação dos agentes do setor. Com isso, buscou-se fomentar um ambiente dinâmico, no qual os financiamentos pudessem ser livremente pactuados, sem as limitações impostas pelo SFH, promovendo a contínua canalização de recursos ao mercado imobiliário. Apesar do seu potencial, os resultados práticos ainda foram limitados nas décadas iniciais, com baixa emissão de títulos no mercado secundário e dificuldades para consolidar uma estrutura robusta de securitização (Cardoso; Aragão; Jaenisch, 2017).

Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) foi instituído em 1966 pela Lei nº 5.107, durante o governo do Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco. A criação do FGTS teve como objetivo substituir a estabilidade no emprego, que até então garantia aos empregados que completassem dez

anos de trabalho consecutivos com o mesmo empregador o direito à permanência no cargo. Roberto Campos, então Ministro do Planejamento no governo de Castelo Branco (1964-1968), explicou que a criação do fundo foi motivada pela necessidade de uma alternativa que promovesse a proteção ao trabalhador, sem depender da estabilidade no emprego, visando também à formação de um capital que pudesse ser utilizado em momentos de necessidade.

Os recursos do FGTS constituem uma poupança formada pela contribuição mensal dos empregadores em benefício dos trabalhadores, sendo aplicados em áreas como habitação, saneamento básico e infraestrutura. Esses fundos são utilizados em empréstimos que geram remuneração para os trabalhadores. Ao mesmo tempo, desempenham um papel crucial no fomento ao crescimento econômico e no aprimoramento do bem-estar social. Há mais de 40 anos, o FGTS tem sido um importante instrumento no financiamento da construção de moradias, na implementação de redes de abastecimento de água e no desenvolvimento de infraestrutura urbana em todo o Brasil.

Além de sua função como poupança compulsória para o trabalhador, o FGTS se consolidou como um dos principais instrumentos de financiamento habitacional no Brasil. Os financiamentos com recursos do fundo na área de habitação são realizados por meio da execução dos programas Apoio à Produção de Habitações, Carta de Crédito Associativo (CCA), Carta de Crédito Individual (CCI), Pró-Moradia e Pró-Cotista. Os quatro primeiros integram a modalidade de Habitação Popular, voltada ao atendimento de famílias com renda mensal de até R\$ 8 mil. Já o Programa Pró-Cotista contempla cotistas do FGTS, independentemente da faixa de renda.

Segundo dados da Caixa Econômica Federal (2023), observa-se que a execução orçamentária da área de habitação, foram alocados R\$ 68,1 bilhões por meio da Resolução CCFGTS nº 1.047, de 18 de outubro de 2022. Ao longo do exercício, esse valor foi ampliado em R\$ 34,257 bilhões, totalizando R\$ 102,357 bilhões de orçamento oneroso. Além disso, outros R\$ 9,5 bilhões foram destinados à concessão de descontos a famílias com renda mensal de até R\$ 4.400. Ao final do exercício, R\$ 97,8 bilhões haviam sido efetivamente aplicados na contratação de operações habitacionais, representando 144% do orçamento inicial e 95,5% do orçamento final. Esse montante equivale a um crescimento de 58,6% em relação ao volume aplicado no exercício anterior (CAIXA, 2024).

Quadro 1 - Execução do Orçamento oneroso da Área de Habitação – (R\$ em mil)

		PROGRAMA	ORÇAMENTO ORIGINAL	ORÇAMENTO FINAL	ORÇAMENTO APLICADO
Habitação	Habitação Popular	Apoio	42.900.000	57.807.000	55.369.596
		CCI	21.700.000	32.300.000	32.235.205
		CCA	300.000	100.000	13.883
		Pró-Moradia	1.200.000	800.000	401.274
	Pró-Cotista		2.000.000	11.350.000	9.743.009
	TOTAL		68.100.000	102.357.000	97.762.967

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Relatório de Gestão do FGTS – Exercício de 2023

O Quadro 1 demonstra a execução do orçamento oneroso da área de habitação, detalhando os valores originais, finais e efetivamente aplicados por programa.

Além da expressiva alocação orçamentária, os programas Carta de Crédito Individual (CCI), Carta de Crédito Associativo (CCA) e Apoio à Produção de Habitações contam com um critério de distribuição regional que visa promover a equidade no acesso aos financiamentos habitacionais. O orçamento desses programas é inicialmente distribuído entre as cinco regiões geográficas do país, tomando como base o déficit habitacional da população com renda de até 1 salário-mínimo, estimado e divulgado pela Fundação João Pinheiro (FJP), com base nos dados do Censo Demográfico ou da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), ambos realizados pelo IBGE.

Em 2023, o orçamento original destinado a esses três programas foi de R\$ 64,9 bilhões, sendo ampliado durante o exercício para R\$ 90,2 bilhões (orçamento final). Desse total, foram efetivamente aplicados R\$ 87,6 bilhões, o que corresponde a 97% de execução dos recursos disponíveis, refletindo o alto desempenho operacional e a capacidade de mobilização dos recursos do fundo no setor habitacional (CAIXA, 2024).

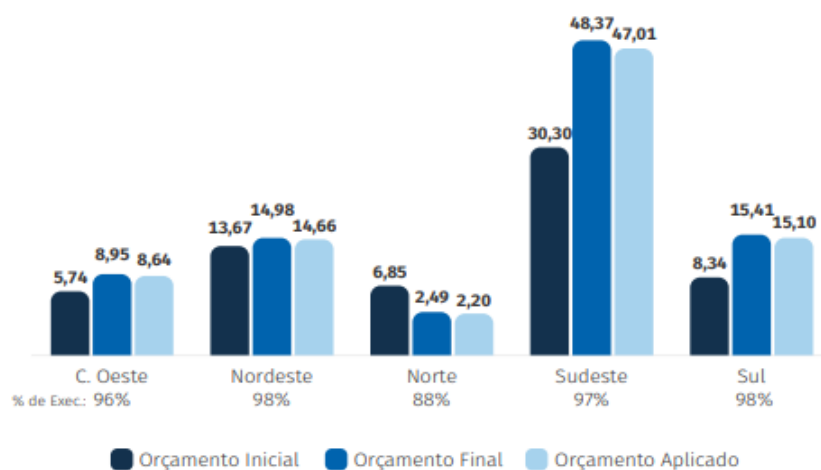
O Gráfico 1, elaborado pela Caixa Econômica Federal (2023), demonstra a execução orçamentária dos programas habitacionais por região do país, evidenciando maior concentração no Sudeste e Nordeste. Os instrumentos CCI, CCA e Apoio à Produção, com valores expressos em bilhões de reais. Observa-se que a região Sudeste concentrou a maior parte dos recursos, com R\$ 47,01 bilhões aplicados, representando 97% do orçamento

final. Em seguida, destacam-se as regiões Sul e Nordeste, com execuções de 98%, aplicando respectivamente R\$ 15,10 bilhões e R\$ 14,66 bilhões. A região Norte, por sua vez, apresentou o menor volume de aplicação, com apenas R\$ 2,20 bilhões, o que corresponde a 88% do orçamento final previsto para a região (CAIXA, 2023).

De forma geral, a execução orçamentária foi bastante eficaz, com índices superiores a 95% em quatro das cinco regiões analisadas. A baixa execução no Norte sugere a existência de barreiras estruturais, burocráticas ou econômicas que dificultaram a utilização plena dos recursos disponíveis. Já o desempenho elevado nas demais regiões evidencia uma forte demanda e capacidade de absorção dos recursos do FGTS voltados à habitação, infraestrutura urbana e saneamento. Esse panorama regional é importante para a análise da acessibilidade ao crédito imobiliário, considerando a atuação do FGTS como agente financiador relevante nas políticas habitacionais.

Gráfico 1 – Recursos CCI, CCA, e Apoio a Produção por Região -

Resultados Alcançados – Valores em R\$ bilhões.



Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Relatório de Gestão do FGTS – Exercício de 2023.

Poupança.

A poupança é historicamente uma das principais fontes de recursos para o financiamento de imóveis no Brasil. Por meio de um mecanismo de repasse, os bancos utilizam os depósitos feitos pelos poupadores para conceder empréstimos habitacionais, estimulando a aquisição de moradias. A caderneta de poupança, nesse contexto, constitui um dos mais importantes instrumentos de captação de recursos pelas instituições financeiras, apresentando características de baixo risco, alta liquidez e isenção de imposto de renda para

pessoas físicas, sendo tradicionalmente utilizada como forma de incentivo à economia das famílias brasileiras (BACEN, 2023).

Além disso, o marco regulatório reforça o papel estratégico da poupança no setor habitacional. A Resolução nº 4.676/2018 do Conselho Monetário Nacional (CMN) determina que pelo menos 65% dos recursos captados por meio das cadernetas de poupança devem ser direcionados ao financiamento imobiliário. Esse direcionamento obrigatório promove o acesso ao crédito habitacional, favorecendo taxas de juros mais baixas e ampliando a inclusão social por meio da política de moradia.

Do ponto de vista histórico, a caderneta de poupança foi criada em 1861, por meio do Decreto nº 6.131, durante o Império brasileiro, com o intuito de incentivar a população a economizar e, ao mesmo tempo, viabilizar o financiamento do desenvolvimento nacional. Na prática, o sistema permitia que os cidadãos depositassem parte de sua renda em uma conta segura, cujos recursos eram utilizados para financiar atividades econômicas relevantes, como obras de infraestrutura e projetos públicos de fomento.

No campo teórico, Keynes (1996) contribui significativamente para a compreensão do comportamento poupador das famílias. Em sua obra *A Teoria Geral do Emprego, do Juro e da Moeda*, o autor argumenta que as famílias consomem apenas uma parte de sua renda disponível, guardando o restante por diversos motivos, tais como segurança, precaução e planejamento futuro. Segundo ele, "os indivíduos não consomem toda a sua renda corrente; eles reservam parte dela para usos futuros" (KEYNES, 1996). Ainda em sua análise, Keynes identifica oito motivos para a poupança: precaução, previdência, cálculo, melhoria, independência, iniciativa, orgulho e avareza, melhoria, independência, iniciativa empresarial, legado, avareza e motivação de investimento, os quais variam conforme o contexto econômico e as expectativas dos agentes.

Essa perspectiva amplia o entendimento da poupança não apenas como um fenômeno financeiro, mas também como um comportamento socioeconômico influenciado por variáveis subjetivas, como expectativas, confiança e instabilidade do mercado. Tais fatores afetam diretamente a dinâmica do crédito imobiliário, que depende da continuidade dos fluxos de recursos provenientes das cadernetas de poupança.

1.3A Taxa Selic e sua Função na Economia.

De acordo com o Comitê de Política Monetária (COPOM), a sigla Selic refere-se ao Sistema Especial de Liquidação e de Custódia. Trata-se de um sistema operado pelo Banco Central do Brasil (BCB), responsável

exclusivamente pela liquidação de operações com títulos públicos federais, emitidos tanto pelo Tesouro Nacional quanto pelo próprio Banco Central. Conforme destaca Wolffenbüttel (2005), a Selic ficou amplamente conhecida por nomear a taxa de juros aplicada diariamente nas operações de financiamento de um dia (*overnight*), realizadas entre instituições financeiras com lastro nesses títulos públicos.

Ainda segundo a autora, essa taxa representa o principal instrumento da política monetária brasileira, utilizada para influenciar a liquidez da economia e controlar a inflação.

A taxa Selic também está diretamente relacionada ao chamado custo do dinheiro. Segundo Coutinho (2016), quando essa taxa é reduzida, o crédito se torna mais acessível e barato, incentivando o consumo por parte da população. Com condições mais favoráveis para o financiamento, aumenta-se a propensão das pessoas a realizarem compras, o que estimula o crescimento da economia.

No entanto, esse aumento no consumo pode levar a um desequilíbrio entre oferta e demanda, fazendo com que a demanda supere a capacidade de produção. Esse descompasso tende a pressionar os preços para cima, resultando em um fenômeno inflacionário. Para conter a inflação, o Banco Central pode adotar como medida o aumento da taxa básica de juros, a Selic.

A taxa Selic, considerada a principal referência do mercado financeiro, exerce significativa influência sobre diversos indicadores econômicos, como a dívida pública, a oferta de crédito e os níveis de inflação. Quando o governo opta por elevar a Selic, há uma tendência de retração no consumo e nos investimentos, o que, por sua vez, contribui para a desaceleração dos preços e a consequente redução dos índices inflacionários. Nesse sentido, a Selic é utilizada como um dos principais instrumentos da política monetária, regulando o custo do dinheiro na economia e servindo de parâmetro para as demais taxas de juros praticadas no mercado.

A definição da meta para a Selic é responsabilidade do Comitê de Política Monetária (COPOM), que a revisa periodicamente em suas reuniões ordinárias, de acordo com a conjuntura econômica do país. A finalidade de se ajustar a Selic, para cima ou para baixo, está diretamente relacionada ao controle da inflação e à estimulação do crescimento econômico.

Segundo Fortuna (2005), a Selic corresponde à taxa pela qual o Banco Central do Brasil (BACEN) realiza operações de compra e venda de títulos públicos federais no âmbito da política monetária. Assim, a variação dessa taxa está diretamente associada ao comportamento dos investimentos e financiamentos no país. Quando a Selic é elevada, os investimentos vinculados a ela se tornam mais atrativos devido à maior rentabilidade. Por outro lado, os financiamentos passam a ter custos mais elevados, tornando o crédito mais

oneroso para os consumidores. Em resumo, quanto maior a taxa Selic, maiores os juros cobrados nos financiamentos e, ao mesmo tempo, maior a remuneração dos investimentos atrelados a ela.

As oscilações na taxa Selic impactam diretamente a concessão de crédito e a rentabilidade dos investimentos, especialmente em períodos pós-crise econômica. Quando o Banco Central eleva a Selic, o custo do dinheiro no sistema financeiro aumenta, desestimulando pessoas físicas e jurídicas a contrair empréstimos. Isso reduz a circulação de recursos na economia, com efeitos sobre o consumo e o investimento produtivo. Por outro lado, os investimentos de renda fixa se tornam mais atrativos, uma vez que a Selic é utilizada como referência para a remuneração de títulos públicos federais, da caderneta de poupança e de outros ativos financeiros atrelados a esse indexador (OLIVEIRA 2018).

Dada a interligação entre as variáveis macroeconômicas que influenciam o funcionamento do mercado financeiro, os efeitos das alterações na Selic se manifestam de forma ampla no cenário econômico. A política monetária, portanto, não apenas influencia a oferta de crédito, mas também afeta as decisões de investimento, sobretudo dos indivíduos. Nesse sentido, Said et al. (2015) destacam que eventos econômicos adversos, como crises, tendem a elevar a aversão ao risco por parte dos agentes econômicos, que se tornam menos propensos a assumir compromissos financeiros e a realizar aplicações mais ousadas.

1.4 Definição e Papel do Banco Central do Brasil (BCB).

Com mais de 50 anos, o Banco Central do Brasil é o responsável por zelar pela estabilidade econômica do país. Trata-se de uma autarquia de natureza especial, criada pela Lei nº 4.595, de 1964, durante o governo de Humberto de Alencar Castelo Branco. O BCB desempenha um papel importante no Sistema Financeiro Nacional (SFN). É o órgão responsável pela execução das políticas monetária e cambial do país, bem como pela regulação e fiscalização do SFN.

Entre as principais atribuições do Banco Central do Brasil estão a emissão de papel-moeda e moeda metálica, bem como a execução e administração dos serviços relacionados ao meio circulante. Cabe também à instituição receber depósitos compulsórios e voluntários das instituições financeiras, realizar operações de redesconto e concessão de empréstimos a essas entidades, além de regulamentar os serviços de compensação de cheques e outros documentos financeiros. O BCB atua ainda na realização de operações de compra e venda de títulos públicos federais, no controle do crédito, na fiscalização e autorização de funcionamento das instituições financeiras e no estabelecimento de critérios para o exercício de cargos de

direção nessas organizações. Entre suas competências, inclui-se também a supervisão da atuação de empresas nos mercados financeiro e de capitais, bem como, o controle sobre o fluxo de capitais estrangeiros no país.

Antes disso, as funções típicas de um Banco Central eram desempenhadas de forma compartilhada pela Superintendência da Moeda e do Crédito (SUMOC), pelo Banco do Brasil e pelo Tesouro Nacional, e que teve sua autonomia reforçada pela Lei Complementar nº 179, de 2021.

Para conter a inflação e preservar o poder de compra da moeda, o BCB executa as diretrizes definidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). Esse colegiado é o principal responsável por traçar as políticas monetária e de crédito no Brasil. Instituído pela mesma lei que criou o Banco Central, o CMN é formado pelo ministro da Fazenda, que o preside; pelo presidente do Banco Central do Brasil; e pelo ministro do Planejamento e Orçamento.

Para alcançar seu principal objetivo, estabilidade dos preços e preservar o poder de compra, o BCB utiliza a política monetária, política que se refere às ações do BCB, que visam afetar o custo do dinheiro (taxas de juros) e a quantidade de dinheiro (condições de liquidez) na economia.

Faz parte da missão do Banco Central do Brasil garantir que o sistema financeiro seja sólido, com capital suficiente para honrar seus compromissos e funcionar de forma eficiente.

1.5 Política Monetária e Impacto nos Juros.

A Política Monetária é o conjunto de decisões por meio das quais os governos e suas instituições (sobretudo os Bancos Centrais) controlam a oferta de moeda na economia. É um instrumento, ao lado da política fiscal, de estabilização econômica, ou seja, que tem por objetivo evitar superaquecimento econômico ou recessão. A política monetária utiliza como instrumento principal a taxa básica de juros de curto prazo, que acaba direta ou indiretamente afetando todos os setores da economia. Outros instrumentos são o nível de depósitos compulsórios requeridos dos bancos ou intervenção direta no volume e nos prazos das operações de crédito. A elevação dos juros básicos tende a desestimular a atividade econômica e é usada normalmente em situações de aumento da inflação. Ao contrário, em conjunturas de recessão, em geral se utiliza uma política monetária contracionista, equivalente à redução dos juros básicos.

Segundo Keynes (1936), a política monetária deve ser utilizada como instrumento para influenciar a taxa de juros e, por consequência, o volume de investimento, buscando manter a estabilidade do nível de emprego e da renda. Ao lidar com o motivo-especulativo da demanda por moeda, as autoridades

monetárias podem, por meio das operações de mercado aberto, afetar tanto a oferta de moeda quanto as expectativas sobre sua política futura.

Keynes compreendia a política monetária como um instrumento essencial para a condução da economia, especialmente em contextos de incerteza e flutuação das expectativas. Para ele, a política monetária deveria atuar diretamente sobre a taxa de juros, utilizando mecanismos como as operações de mercado aberto para influenciar o comportamento dos agentes econômicos, principalmente no que diz respeito à demanda especulativa por moeda. Ao ajustar a taxa de juros, a autoridade monetária poderia incentivar ou desestimular o investimento, afetando a renda e o nível de emprego. Dessa forma, a política monetária não era apenas uma ferramenta para controlar a inflação, mas um instrumento central para promover o equilíbrio macroeconômico e combater a insuficiência da demanda efetiva.

A política monetária, sob a ótica keynesiana, constitui-se como um instrumento fundamental para a estabilização econômica, especialmente em contextos de incerteza e desemprego. Diferentemente da concepção clássica que atribuía neutralidade à moeda, Keynes defende que ela exerce papel ativo na determinação do nível de atividade econômica, ao influenciar diretamente as decisões de investimento. Nesse sentido, a autoridade monetária deve intervir na economia ajustando a taxa de juros, com o objetivo de estimular o investimento produtivo e, conseqüentemente, a geração de renda e empregos. A taxa de juros, em sua teoria, não é apenas o preço do capital, mas o resultado da interação entre a quantidade de moeda disponível e a preferência dos agentes pela liquidez, determinada pela incerteza quanto ao futuro. Para atingir seus objetivos, a política monetária deve atuar por meio de instrumentos como as operações de mercado aberto, a taxa de redesconto e a regulação bancária, podendo também ser complementada por políticas fiscais em momentos de recessão profunda. Assim, a política monetária, para Keynes, vai além do controle da inflação, assumindo uma função essencial na promoção do pleno emprego e da estabilidade macroeconômica.

De acordo com Mendonça (2013), a política monetária exerce influência direta sobre o crédito imobiliário, afetando tanto a demanda por financiamento quanto os preços dos imóveis e a inadimplência.

Essas teorias reforçam o papel da taxa Selic como mecanismo de transmissão da política monetária ao setor habitacional, especialmente em contextos de mudança de regime ou de instabilidade econômica.

Um choque contracionista produz o efeito negativo sobre importantes variáveis ligadas ao setor imobiliário. Observa-se queda acentuada e contínua da demanda por financiamento, do preço dos imóveis, do produto da construção civil assim como aumento da inadimplência" (MENDONÇA, 2013, p. 458).

CAPÍTULO 2 - ANÁLISE DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL, ENTRE 2019 E 2024.

Entre 2019 e 2024, o mercado de crédito imobiliário brasileiro passou por transformações significativas, influenciadas por fatores econômicos e institucionais. A taxa Selic, principal instrumento de política monetária do país, desempenhou um papel central nesse contexto. Variações na Selic impactaram diretamente o custo do crédito, afetando a capacidade de financiamento dos consumidores e, consequentemente, a dinâmica do setor imobiliário. Além disso, políticas públicas e mudanças regulatórias também contribuíram para moldar o acesso ao crédito habitacional, refletindo as prioridades econômicas e sociais do período.

A Tabela 1 apresenta a evolução mensal do número de unidades habitacionais financiadas e dos valores contratados, com recursos da poupança (SBPE), no ano de 2019. Os dados, fornecidos pela Abecip e pelo Banco Central do Brasil, estão organizados em duas categorias principais: financiamento para construção e para aquisição de imóveis. Observa-se que, ao longo do ano, foram financiadas 297.961 unidades, sendo 70.082 destinadas à construção e 227.879 à aquisição. Em termos de volume financeiro, o total contratado alcançou R\$ 78,7 milhões, dos quais R\$ 20,06 milhões foram destinados à construção e R\$ 58,63 milhões à aquisição. Nota-se um crescimento gradual ao longo dos meses, com destaque para o mês de dezembro, que registrou o maior número de unidades financiadas (31.673) e o maior valor total contratado (R\$ 8,66 milhões). Esses dados ilustram o dinamismo do crédito imobiliário no período e refletem o ambiente de juros relativamente baixos praticados naquele ano, o que favoreceu a expansão do crédito habitacional.

Tabela 1 – Financiamentos habitacionais com recursos do SBPE em 2019.

Período	Unidades Financiadas			Valores em R\$ Milhões		
	Construção	Aquisição	Total	Construção	Aquisição	Total
Jan-19	4.588	15.500	20.088	1.091	4.005	5.097
Fev-19	3.778	15.917	19.695	807	4.059	4.866
Mar-19	7.819	16.035	23.854	1.684	3.955	5.639
Abr-19	4.377	16.062	20.439	1.344	4.120	5.464
Mai-19	4.499	18.329	22.828	1.851	4.741	6.591
Jun-19	5.207	17.091	22.298	1.419	4.645	6.064
Jul-19	5.904	19.009	24.913	1.736	4.965	6.700
Ago-19	6.154	20.242	26.396	1.535	5.175	6.709
Set-19	7.140	20.051	27.191	2.265	5.329	7.594
Out-19	5.288	24.371	29.659	1.415	6.119	7.534
Nov-19	6.480	22.447	28.927	2.064	5.717	7.782
Dez-19	8.848	22.825	31.673	2.854	5.808	8.662
Total 2019	70.082	227.879	297.961	20.065	58.637	78.702

Fonte: Abrecip e Banco Central.

Já no ano de 2020, os dados mostraram um crescimento expressivo nas contratações de crédito habitacional com recursos da poupança (SBPE) conforme mostra a Tabela 2, tanto em número de unidades financiadas quanto em volume financeiro. Foram contratadas 426.771 unidades, totalizando R\$ 123,97 milhões em financiamentos valores significativamente superiores aos de 2019. Esse aumento no número de unidades e nos valores pode ser atribuído, em grande parte, à política monetária expansionista adotada pelo Banco Central durante a pandemia da COVID-19, com a taxa Selic atingindo o menor patamar da série histórica (2% ao ano). Destaca-se o mês de dezembro, com 55.925 unidades financiadas e R\$ 17,46 milhões contratados, contendo o melhor desempenho mensal do ano. Os dados reforçam a correlação entre o ambiente de juros baixos e o estímulo ao crédito imobiliário.

Tabela 2 – Financiamentos Habitacionais com Recursos do SBPE em 2020.

Período	Unidades Financiadas			Valores em R\$ Milhões		
	Construção	Aquisição	Total	Construção	Aquisição	Total
Jan-20	6.521	21.372	27.893	1.647	5.495	7.142
Fev-20	5.079	20.448	25.527	1.153	5.223	6.376
Mar-20	3.354	22.300	25.654	989	5.742	6.730
Abr-20	2.813	20.830	23.643	1.299	5.402	6.701
Mai-20	3.650	21.183	24.833	1.814	5.320	7.134
Jun-20	5.496	27.653	33.149	2.315	6.954	9.268
Jul-20	5.439	31.374	36.813	2.686	8.134	10.820
Ago-20	5.744	33.764	39.508	2.623	9.097	11.719
Set-20	5.647	36.388	42.035	2.950	9.964	12.913
Out-20	8.218	37.326	45.544	3.701	10.163	13.864
Nov-20	6.593	39.654	46.247	3.069	10.771	13.840
Dez-20	13.703	42.222	55.925	5.820	11.646	17.466
Total 2020	72.257	354.514	426.771	30.065	93.910	123.974

Fonte: Abrecip e Banco Central.

2.2 Contexto Econômico e Variações da Taxa Selic no Período.

Entre 2019 e 2024, a economia brasileira passou por um cenário de grandes transformações, impactando diretamente a política monetária e, consequentemente, a taxa Selic. Em 2019, o país ainda enfrentava os reflexos da lenta recuperação da crise econômica de 2015–2016, e o Banco Central do Brasil manteve uma trajetória de redução da taxa básica de juros, como forma de estimular o consumo e o investimento. Com a chegada da Pandemia de COVID-19 em 2020, a incerteza econômica se intensificou e houve um corte agressivo da Selic, que atingiu o patamar histórico de 2% ao ano uma tentativa de mitigar os efeitos da desaceleração econômica provocada pelas medidas de isolamento e queda na atividade produtiva.

A partir de 2021, com a reabertura gradual da economia e a escalada da inflação, o Banco Central do Brasil adotou uma postura mais conservadora e iniciou um ciclo de alta na Selic. O aumento foi acentuado em 2022, como forma de controlar a pressão inflacionária gerada por choques de oferta, alta dos combustíveis e incertezas fiscais. Esse ciclo de aperto monetário continuou até que a taxa atingiu dois dígitos, afetando diretamente o custo do crédito e o apetite por investimentos. Em 2023 e 2024, observou-se um movimento de estabilização e, posteriormente, de redução gradual da taxa, refletindo a expectativa de desaceleração da inflação e maior previsibilidade no cenário econômico nacional. Essa oscilação da Selic no período em análise teve forte impacto sobre o mercado de crédito, especialmente o imobiliário, que é sensível às variações do custo do dinheiro.

Entre 2019 e 2024, a trajetória da taxa Selic foi moldada não apenas por fatores internos, mas também por influências externas significativas. O cenário internacional desempenhou um papel crucial, especialmente durante a pandemia de COVID-19, que desencadeou uma recessão global e afetou profundamente os mercados financeiros e de commodities.

Em 2020, a pandemia resultou em uma queda acentuada na demanda global por petróleo, levando a uma redução histórica nos preços da commodity. Segundo o Banco Mundial, os preços médios mensais do petróleo bruto despencaram 50% entre janeiro e março, atingindo mínimos históricos em abril, com alguns contratos sendo negociados em níveis negativos.

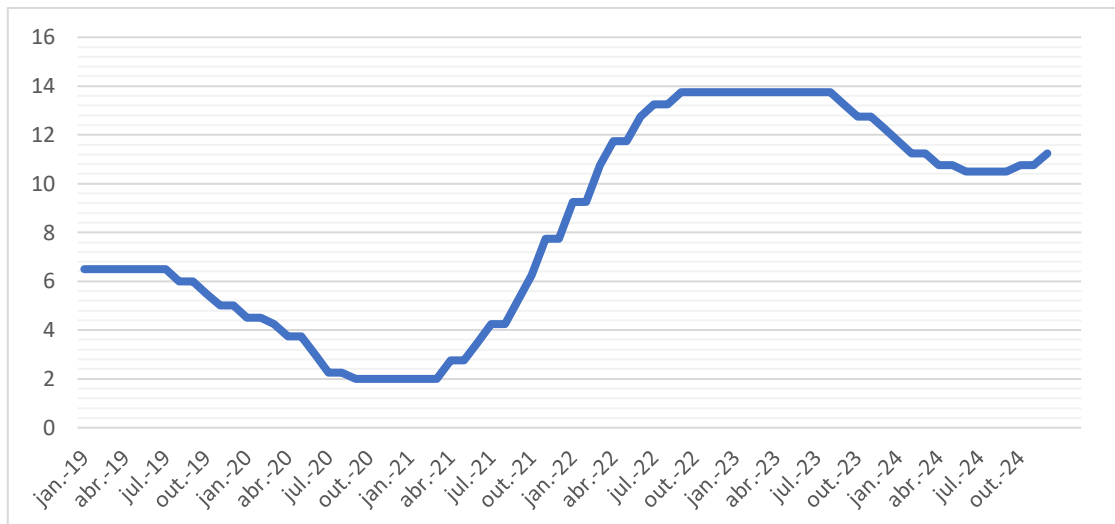
Para o Brasil, exportador líquido de petróleo, essa situação representou uma má notícia. Embora o país também seja importador de derivados de petróleo, a redução nos preços impactou negativamente as receitas de exportação e os royalties recebidos por estados produtores.

Além disso, a guerra de preços do petróleo entre Rússia e Arábia Saudita em 2020, iniciada após o colapso das negociações sobre cortes na produção, intensificou a queda nos preços da commodity. Essa disputa levou a uma redução significativa nos preços do petróleo, afetando ainda mais as economias dependentes da exportação do produto.

Esses fatores externos, combinados com o ambiente fiscal brasileiro marcado por debates em torno do teto de gastos, reformas estruturais e mudanças nas regras fiscais, influenciaram diretamente as decisões de política monetária. O Banco Central do Brasil adotou uma postura cautelosa na condução da taxa de juros, buscando equilibrar os desafios internos e externos para manter a estabilidade econômica.

O Gráfico 2, demonstra a variação da taxa básica de juros da economia brasileira a taxa Selic no período compreendido entre janeiro de 2019 e outubro de 2024. Embora o recorte oficial da pesquisa abranja o intervalo de janeiro de 2019 a dezembro de 2024.

Gráfico 2 – Evolução da Taxa SELIC (janeiro 2019 a dezembro de 2024).



Fonte: Elaboração própria com dados extraídos do Banco Central do Brasil (BACEN, 2025).

2.3 Evolução dos Financiamentos Imobiliários no Brasil.

Sabe-se que, no período pós-Plano Real, a expansão do crédito no Brasil concentrou-se majoritariamente no segmento de pessoas físicas, com ênfase nas operações de crédito ao consumidor. Em contrapartida, modalidades como o crédito corporativo de longo prazo, os financiamentos imobiliários em geral e o financiamento habitacional voltado para pessoas físicas apresentaram crescimento mais tímido, não acompanhando o ritmo de expansão do volume total de empréstimos. Conforme Carneiro e Valpassos (2003), isso ocorreu porque os bancos achavam muito arriscado emprestar para comprar casa própria, pois muita gente deixava de pagar.

Além disso, os bancos preferiam aplicar o dinheiro em títulos públicos, que eram mais seguros e ofereciam juros muito altos na época. Ou seja, era mais lucrativo (e menos arriscado) investir no governo do que emprestar dinheiro para as pessoas financiarem imóveis. Como resultado, o financiamento imobiliário teve uma expansão limitada, ficando à margem da trajetória de crescimento observada em outras modalidades de crédito, como o crédito ao consumo.

A combinação de altos índices de inadimplência dos mutuários com custo de oportunidade exorbitante, medido pelas taxas de juros reais oferecidas pelos títulos públicos durante todo o Plano Real, fez com que as instituições financeiras privadas desconsiderassem a atividade de concessão de crédito de longo prazo para aquisição de habitações no Brasil" (CARNEIRO e VALPASSOS, 2003, p. 29).

Nas últimas duas décadas, especialmente após os anos 2000, quando houve maior estabilidade macroeconômica e uma ampliação significativa das

políticas públicas voltadas à habitação, como o programa Minha Casa, Minha Vida (lançado em 2009). O setor passou a contar com um ambiente mais propício ao crédito de longo prazo, com a ampliação de fontes de recursos, como a poupança (SBPE) e o FGTS, além da regulamentação mais clara sobre alienação fiduciária, que reduziu riscos para os credores.

Durante o período pós-Real (a partir de 1994), como apontam Carneiro & Valpassos (2003), o crédito habitacional era limitado, sobretudo pela combinação de alta inadimplência e taxas de juros reais elevadas. As instituições financeiras preferiam investir em títulos públicos a oferecer crédito de longo prazo.

Com o tempo, principalmente a partir de 2004, o crédito imobiliário passou a crescer de forma mais robusta, atingindo seu auge por volta de 2014, quando começou a desacelerar devido à crise econômica. O setor retomou o crescimento entre 2019 e 2020, impulsionado por políticas de estímulo, redução da taxa Selic (que chegou a 2% em 2020) e demanda reprimida.

Entre 2019 e 2024, o mercado de financiamentos imobiliários no Brasil passou por transformações significativas, influenciado por fatores econômicos e políticas públicas. Em 2019, com a taxa Selic em trajetória de queda, o crédito imobiliário tornou-se mais acessível, impulsionando a demanda por financiamentos. Esse movimento se intensificou em 2020 e 2021, quando a Selic atingiu sua mínima histórica de 2% ao ano, resultando em condições de financiamento extremamente favoráveis e estimulando um volume recorde de contratações, mesmo em meio à Pandemia da COVID-19.

Contudo, a partir de 2021, com o aumento da inflação, o Banco Central iniciou um ciclo de elevação da Selic. Em 2022 e 2023, com a taxa em patamares acima de 13% ao ano, observou-se uma desaceleração no volume de novos financiamentos. Em 2024, com o início da redução gradual da Selic, o setor voltou a apresentar sinais de recuperação, à medida que as taxas de juros para o crédito imobiliário começaram a cair, aumentando novamente a atratividade dos financiamentos.

2.4 Volume Total de Crédito Concedido.

O volume total de crédito concedido é um dos principais indicadores da atividade econômica e do funcionamento do mercado financeiro. No contexto do crédito imobiliário, esse volume expressa a quantidade de recursos efetivamente liberados pelas instituições financeiras para aquisição, construção ou reforma de imóveis. Entre 2019 e 2024, esse indicador apresentou oscilações relevantes, refletindo não apenas o comportamento da demanda por financiamento habitacional, mas também as mudanças na política monetária, em especial na taxa básica de juros a Selic. Quando a Selic se encontra em

níveis mais baixos, o custo do financiamento tende a diminuir, estimulando a tomada de crédito e contribuindo para o aumento do volume total concedido. Por outro lado, ciclos de alta da Selic encarecem o crédito, o que pode resultar na retração da concessão de novos financiamentos. Portanto, o volume total de crédito imobiliário concedido está diretamente relacionado à acessibilidade do crédito, funcionando como um termômetro da interação entre oferta bancária, demanda da população e o ambiente macroeconômico.

A expansão ou retração do volume de crédito concedido está diretamente relacionada a fatores macroeconômicos, com destaque para a política monetária e o comportamento da taxa Selic. Durante períodos em que a taxa básica de juros esteve em níveis reduzidos como entre 2020 e 2021, quando a Selic atingiu mínimas históricas de 2% ao ano observou-se uma ampliação na concessão de crédito, sobretudo voltado ao consumo das famílias e ao financiamento imobiliário. A menor taxa de juros reduziu o custo do crédito e incentivou a contratação de financiamentos de longo prazo. Contudo, a partir de 2022, com a elevação da Selic em resposta ao aumento da inflação, houve desaceleração do crédito, refletindo o encarecimento dos empréstimos e a consequente retração da demanda (Banco Central do Brasil, 2024).

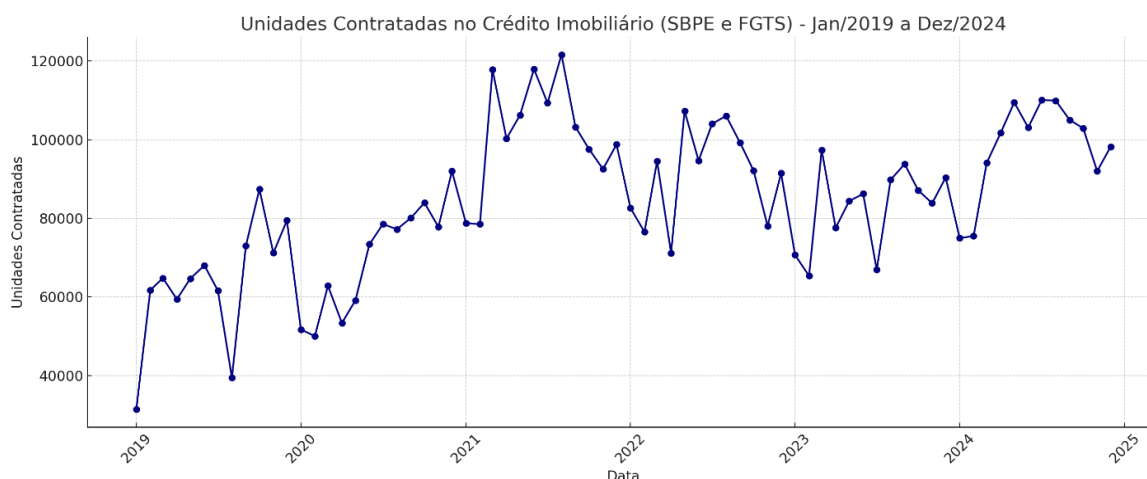
No setor imobiliário, o volume de crédito concedido é um dos pilares para a expansão do acesso à moradia, especialmente nos países em desenvolvimento. No Brasil, programas como o “Minha Casa, Minha Vida” e, mais recentemente, o “Casa Verde e Amarela”, contribuíram para o aumento da demanda por financiamentos habitacionais, o que impactou diretamente o crescimento do crédito com recursos direcionados. Em 2024, conforme dados do Banco Central do Brasil, o crédito imobiliário representou uma parcela significativa das operações de crédito direcionado, com crescimento em função da atuação de instituições públicas como a Caixa Econômica Federal. Esse movimento, apesar das oscilações da Selic, demonstra como políticas de crédito subsidiado e garantias institucionais podem mitigar os efeitos das altas taxas de juros sobre a acessibilidade ao financiamento, ampliando a inclusão financeira da população de baixa e média renda.

Para ilustrar a relação entre a taxa Selic e a concessão de crédito imobiliário no Brasil entre os anos de 2019 e 2024, pode-se observar que o Gráfico 3 apresenta a evolução mensal de ambos os indicadores. A taxa Selic, principal instrumento de política monetária utilizado pelo Banco Central para controle da inflação, influencia diretamente o custo do crédito no país. Já os dados de crédito imobiliário refletem o volume de financiamentos concedidos no setor habitacional. Ao analisar as curvas ao longo do tempo, é possível identificar movimentos inversamente proporcionais em determinados períodos, sugerindo uma correlação negativa entre o aumento da Selic e a redução da acessibilidade ao crédito imobiliário. Esse gráfico serve como base visual para a análise econométrica proposta nesta monografia, contribuindo para uma

melhor compreensão da dinâmica entre política monetária e mercado imobiliário.

A Evolução mensal do número de unidades habitacionais financiadas no Brasil com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), no período de janeiro de 2019 a dezembro de 2024. O gráfico reflete a dinâmica do crédito habitacional no país, evidenciando variações relacionadas à conjuntura econômica, à política monetária e à atuação dos programas habitacionais.

Gráfico 3 – Unidades Contratadas no Crédito Imobiliário com Recursos de SBPE e FGTS (2019–2024).



Fonte: Elaboração própria/Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – ABECIP (2025).

2.5 Metodologia Quantitativa: Método MQO.

Para a análise empírica deste estudo, foi utilizado o Método dos Mínimos Quadrados Ordinários (MQO), amplamente reconhecido na literatura econométrica pela sua eficácia na estimação de modelos de regressão linear. De acordo com Gujarati e Porter (2011), o MQO é um dos métodos mais populares e consolidados na econometria, sendo largamente utilizado pela clareza interpretativa dos coeficientes estimados e pela facilidade de aplicação. Sob os pressupostos do modelo clássico de regressão linear, os estimadores MQO são os melhores estimadores lineares não viesados, ou seja, possuem a menor variância entre todos os estimadores lineares não viesados. Isso é formalizado no Teorema de Gauss-Markov” (GREENE, 2012, p. 43).

Esta monografia adota uma abordagem quantitativa com o intuito de analisar a influência da taxa Selic sobre o volume de crédito imobiliário concedido no Brasil, utilizando dados mensais compreendidos entre janeiro de 2019 e dezembro de 2024. Para isso, será aplicado o Método dos Mínimos Quadrados Ordinários (MQO), uma técnica econométrica utilizada para estimar modelos de regressão linear, que permite mensurar o efeito de uma variável independente neste caso, a taxa Selic sobre uma variável dependente o volume de crédito concedido ao setor imobiliário.

A escolha do MQO se justifica por sua simplicidade, eficácia e ampla aceitação em estudos empíricos na área econômica. A técnica parte da suposição de que os erros do modelo possuem média zero, variância constante e são não correlacionados entre si. Assim, permite uma análise robusta da relação entre os indicadores selecionados, favorecendo a interpretação estatística dos coeficientes estimados. A análise será feita a partir de séries temporais mensais, organizadas em painel, contendo os valores da taxa Selic média anual e o correspondente volume de crédito imobiliário, com base em dados extraídos de fontes oficiais como o Banco Central do Brasil e o Sistema Gerenciador de Séries Temporais (SGS).

O uso de dados mensais permite captar com maior precisão as oscilações de curto prazo na política monetária e seus efeitos sobre o mercado de crédito, fornecendo uma base sólida para identificar padrões e relações significativas entre as variáveis. Espera-se, com isso, compreender de maneira mais refinada como as alterações na taxa Selic afetam o comportamento do crédito imobiliário, contribuindo para o debate sobre financiamento habitacional e planejamento econômico no país.

Com isso, espera-se compreender de maneira objetiva e mensurável, de que forma as oscilações da política monetária influenciam o acesso ao crédito habitacional.

Para a realização da análise econométrica proposta, foram selecionadas duas variáveis principais: a taxa Selic (variável independente) e o volume de crédito imobiliário concedido (variável dependente). Ambas são tratadas em frequência mensal, no intervalo de janeiro de 2019 a dezembro de 2024, totalizando 72 observações para cada série.

A taxa Selic representa a taxa básica de juros da economia brasileira, sendo definida pelo Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central do Brasil. Trata-se de um dos principais instrumentos de política monetária e influencia diretamente as condições de crédito no país. Os dados mensais da Selic foram extraídos do Sistema Gerenciador de Séries Temporais (SGS) do Banco Central do Brasil, série 4189.

O volume de crédito imobiliário concedido refere-se ao total de financiamentos habitacionais contratados no Sistema Financeiro Nacional, englobando tanto recursos direcionados (como FGTS e poupança) quanto recursos livres. Essa variável foi coletada junto ao Banco Central do Brasil e à Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), considerando valores mensais expressos em bilhões de reais.

CAPÍTULO 3 - APLICAÇÃO DA METODOLOGIA E SEUS RESULTADOS.

A aplicação do modelo teve como base dados mensais do período de 2019 a 2024, período marcado por fortes oscilações na taxa Selic e por acontecimentos que impactaram a economia, como a Pandemia de COVID-19, a retomada econômica e o aumento da inflação global. A análise procurou verificar se essas variações, especialmente na Selic, afetaram de forma significativa o acesso ao crédito habitacional. Para isso, o modelo testou se havia relação estatisticamente relevante entre as variáveis analisadas e o comportamento do crédito imobiliário. Um conjunto de variáveis independentes, como a taxa de juros, o nível de desemprego, o número de contratações de financiamento, a inflação e a inadimplência foram utilizadas na aplicação do modelo.

A seguir, serão apresentados os resultados obtidos com a aplicação do modelo, incluindo a qualidade estatística do ajuste, a interpretação dos coeficientes estimados e a discussão sobre a relevância de cada variável. A partir dessa análise, será possível avaliar até que ponto a Selic, de fato, influenciou o crédito imobiliário no período estudado, bem como identificar outros fatores que possam ter tido maior impacto. A abordagem busca oferecer uma visão prática e fundamentada sobre como o crédito habitacional responde às condições macroeconômicas no Brasil recente.

3.1 Aplicação do Método MQO.

Para investigar a influência de variáveis macroeconômicas sobre a acessibilidade ao crédito imobiliário no Brasil entre 2019 e 2024, optou-se pela utilização da Regressão Linear Múltipla, um modelo estatístico que permite avaliar o impacto de diversas variáveis independentes sobre uma variável dependente.

O modelo estimado teve como variável dependente o logaritmo do volume de crédito imobiliário concedido, representando a acessibilidade ao crédito.

As variáveis independentes incluídas foram:

- Taxa Selic (%).
- Contratações de crédito habitacional (em unidades).
- Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).
- Taxa de Inadimplência.
- Taxa de Desocupação.

A fórmula geral do modelo foi:

$$\text{Log (Crédito)} = \beta_0 + \beta_1 \cdot \text{Selic} + \beta_2 \cdot \text{Contratações} + \beta_3 \cdot \text{IPCA} + \beta_4 \cdot \text{Inadimplência} + \beta_5 \cdot \text{Desemprego} + \varepsilon.$$

ou

$$Y = 22,95735331 + -0,002611083 \cdot \text{SELIC} + 0,0000146425 \cdot \text{contratações} + 0,054481178 \cdot \text{IPCA} + -0,058551027 \cdot \text{inadimplência} + -0,045885635 \cdot \text{desocupação}.$$

A equação básica de uma regressão linear simples pode ser representada por:

$$Y = \alpha + \beta \cdot X$$

Nessa equação, Y é a variável dependente, α é o termo de interceptação, β é o coeficiente angular (ou de inclinação), e X representa a variável independente. A inclinação da reta mostra o quanto se espera que Y varie, em média, a cada unidade de mudança em X.

Contudo, o fenômeno desta pesquisa é influenciado por mais de uma variável explicativa. Para capturar melhor essa complexidade, utiliza-se a regressão linear múltipla, cuja forma geral é expressa por:

$$Y = \alpha + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_2 \cdot X_2 + \dots + \beta_k \cdot X_k + \varepsilon$$

Nesse modelo, Y continua sendo a variável dependente; $X_1, X_2, \dots, X_k$ são as variáveis independentes; $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_k$ são os coeficientes que indicam o efeito de cada variável explicativa sobre Y, mantendo as demais constantes; α é o intercepto; e ε representa o termo de erro aleatório, que capta os efeitos de variáveis não observadas.

A regressão linear múltipla é o modelo estatístico que permite estimar o impacto de diversas variáveis explicativas sobre uma variável dependente. Para obter os coeficientes desse modelo, utilizamos o Método dos Mínimos Quadrados Ordinários o MQO que é a técnica responsável por ajustar a equação de forma que os erros entre os valores reais e os previstos sejam os menores possíveis. Em outras palavras, o MQO é o método que viabiliza a aplicação prática da regressão."

Resultados do Modelo de Regressão Linear Múltipla:

ESTATÍSTICA DE REGRESSÃO	
R múltiplo	0,950981182
R-Quadrado	0,904365209
R-quadrado ajustado	0,897120149
Erro padrão	0,112808089
Observações	72

R múltiplo = correlação forte entre os valores previstos e observados.

R-quadrado = o modelo explica 90,4% da variação da variável dependente.

R-quadrado ajustado = levemente menor, mas ainda alto, o que sugere que as variáveis explicativas são relevantes.

Erro padrão = média do erro entre o valor previsto e o valor real (em log). O valor está baixo.

O modelo está bem ajustado aos dados.

Tabela 3: Regressão Linear:

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>	<i>Inferior 95,0%</i>	<i>Superior 95,0%</i>
Interseção	22,95735331							
SELIC	-0,002611083	0,2028315	113,1843589	2,58825E-77	22,55238715	23,36231946	22,55238715	23,36231946
Contratações	1,46425E-05	0,007445404	0,350697334	0,726932328	0,017476313	0,012254146	0,017476313	0,012254146
IPCA	0,054481178	7,90132E-07	18,53175327	7,42404E-28	1,3065E-05	1,62201E-05	1,3065E-05	1,62201E-05
Inadimplência	0,058551027	0,034359881	1,58560441	0,117609139	0,014120537	0,123082893	0,014120537	0,123082893
Desocupação	0,045885635	0,064153976	0,912664054	0,364741087	0,186638572	0,069536517	0,186638572	0,069536517
		0,011644734	-3,94046222	0,000198919	0,069135097	0,022636173	0,069135097	0,022636173

Fonte: Elaborada pelo autor.

Análise de Variância

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	5	7,942411008	1,588482202	124,8250837	2,9867E-32
Resíduo	66	0,839893891	0,012725665		
Total	71	8,782304899			

O teste F é altamente significativo ($p < 0,001$), ou seja, o modelo como um todo tem alto poder explicativo.

Variável.

Intercepto = valor médio do log da variável dependente quando todas as outras variáveis são zero.

SELIC = não tem efeito estatisticamente significativo.

Contratações = efeito fortemente positivo. Aumentos em contratações estão associados a maiores valores da variável dependente. Esse resultado está alinhado com a realidade do mercado imobiliário. Demonstra que o aumento na quantidade de financiamentos realizados está diretamente associado ao crescimento da acessibilidade ao crédito. Isso confirma que, nos anos analisados, os momentos de maior volume de contratações refletiram condições mais favoráveis no mercado de crédito imobiliário, funcionando como um forte indicador da disponibilidade e do acesso efetivo ao financiamento habitacional.

IPCA = tendência positiva, mas não significativa. Há uma tendência positiva, ou seja, o IPCA parece influenciar positivamente a acessibilidade ao crédito, mas essa relação não é forte o suficiente para ser confirmada estatisticamente com base nos dados entre 2019 e 2024. O IPCA apresentou um coeficiente positivo, sugerindo uma relação direta com a acessibilidade ao crédito. No entanto, o valor-p de 0,117 indica que essa relação não é estatisticamente significativa. Isso significa que, com base nos dados analisados, não podemos afirmar com segurança que a inflação, medida pelo IPCA, tenha influenciado diretamente a concessão de crédito imobiliário no período de 2019 a 2024. Possivelmente, outros fatores macroeconômicos neutralizaram esse impacto."

Inadimplência = negativo, mas não significativo.

Desocupação = significativo. Aumento da taxa de desocupação reduz o valor esperado da variável dependente (em log).

O modelo apresentou um R-quadrado de 0,904, indicando que aproximadamente 90,4% da variação na variável dependente é explicada pelas variáveis independentes selecionadas. O R-quadrado ajustado, de 0,897, confirma a robustez do modelo, mesmo considerando o número de variáveis.

O teste F apresentou valor altamente significativo ($p < 0,001$), validando o modelo como estatisticamente significativo.

Os resultados mostram que o volume de contratações e a taxa de desemprego são as variáveis mais relevantes na explicação da acessibilidade ao crédito. A taxa Selic, embora economicamente importante, não se mostrou estatisticamente significativa nesse modelo específico, o que pode ser

explicado pela atuação de políticas compensatórias do governo ou por defasagens no efeito da taxa sobre o crédito.

3.2 Análise dos Resultados Obtidos.

A partir da aplicação do modelo de regressão linear múltipla (MQO), foi possível analisar, de forma quantitativa, os efeitos da taxa Selic e de outras variáveis macroeconômicas sobre a acessibilidade ao crédito imobiliário no Brasil entre 2019 e 2024. O modelo apresentou um bom ajuste estatístico, com R^2 de 90,4%, indicando que a maior parte da variação observada no volume de crédito imobiliário pode ser explicada pelas variáveis incluídas na análise.

Apesar da taxa Selic apresentar um coeficiente negativo, conforme esperado pela teoria econômica, ou seja, sugerindo que sua elevação tende a reduzir o volume de crédito, o resultado não foi estatisticamente significativo. O valor-p associado à Selic foi elevado (0,726), o que impossibilita confirmar, com base nos dados analisados, que suas variações exerceram influência direta sobre o volume de crédito imobiliário no período estudado. Sendo assim, a hipótese inicial da pesquisa, de que a Selic teria impacto direto e relevante na acessibilidade ao crédito, não foi confirmada estatisticamente.

No entanto, o modelo apontou outras variáveis com efeito significativo: o número de contratações de financiamento apresentou forte correlação positiva, demonstrando que períodos com maior volume de operações contratadas estão associados a uma maior acessibilidade ao crédito. Já a taxa de desocupação mostrou-se negativamente relacionada, o que reforça a ideia de que o mercado de trabalho desempenha papel fundamental na decisão de financiamento por parte das famílias.

Dessa forma, embora a hipótese não tenha sido validada, os objetivos propostos foram plenamente atendidos. A pesquisa conseguiu analisar o comportamento da Selic no período, observou a evolução dos financiamentos habitacionais e identificou os principais fatores que influenciaram o crédito imobiliário entre 2019 e 2024. Além disso, os resultados obtidos reforçam a necessidade de considerar múltiplos fatores e não apenas a taxa básica de juros ao se discutir políticas públicas voltadas ao financiamento habitacional no Brasil.

A presente monografia partiu da seguinte questão-problema: como a variação da taxa Selic influenciou a acessibilidade ao crédito imobiliário no Brasil entre 2019 e 2024? A partir da aplicação do modelo de regressão linear múltipla (MQO), foi possível analisar empiricamente essa relação ao longo do período proposto.

Os resultados indicaram que, embora a Selic tenha apresentado um coeficiente negativo o que está em consonância com a teoria econômica, à qual

aponta que juros mais altos tornam o crédito mais caro e menos acessível, esse efeito não foi estatisticamente significativo. O valor-p elevado (0,726) impossibilita afirmar, com base nos dados utilizados, que a taxa Selic exerceu influência direta e relevante sobre a acessibilidade ao crédito imobiliário no período estudado.

Por outro lado, o modelo identificou que variáveis relacionadas ao mercado de trabalho tiveram papel decisivo: o número de contratações de financiamento demonstrou forte correlação positiva com o volume de crédito concedido, enquanto a taxa de desemprego apresentou impacto negativo significativo. Esses resultados indicam que, mais do que a taxa básica de juros, a renda, o emprego e a segurança econômica das famílias foram determinantes para o acesso ao financiamento habitacional entre 2019 e 2024.

Portanto, conclui-se que o problema de pesquisa foi respondido: a Selic não influenciou de forma direta e estatisticamente significativa a acessibilidade ao crédito habitacional no período analisado, sendo superada, em termos de relevância, por fatores ligados ao dinamismo do mercado de trabalho.

CONSIDERAÇÕES FINAIS.

A presente monografia teve como objetivo principal analisar a influência da taxa Selic na acessibilidade ao crédito imobiliário no Brasil entre os anos de 2019 e 2024. Com base na revisão teórica, na análise do contexto econômico e na aplicação do modelo econométrico dos Mínimos Quadrados Ordinários (MQO), foi possível atender plenamente tanto ao objetivo geral quanto aos objetivos específicos propostos. Investigou-se a relação entre a Selic e as taxas de juros praticadas no financiamento imobiliário, examinou-se a evolução do crédito habitacional no período estudado e identificaram-se os fatores com maior impacto sobre o comportamento do consumidor em relação ao financiamento da casa própria.

Em relação ao problema de pesquisa: como a variação da taxa Selic influenciou a acessibilidade ao crédito imobiliário entre 2019 e 2024? A análise estatística permitiu apresentar uma resposta embasada nos dados. A regressão múltipla demonstrou que a taxa Selic, embora teoricamente associada ao custo do crédito, não exerceu efeito estatisticamente significativo sobre a variável dependente no período considerado. Em contrapartida, variáveis ligadas ao mercado de trabalho, como o número de contratações e a taxa de desemprego, mostraram-se mais relevantes para explicar a dinâmica da concessão de crédito habitacional.

Dessa forma, conclui-se que a hipótese formulada inicialmente de que as variações da taxa Selic impactariam diretamente a acessibilidade ao crédito não foi confirmada estatisticamente. Apesar da Selic apresentar um coeficiente negativo no modelo, o que teoricamente indicaria uma tendência de redução do crédito quando os juros aumentam, o valor-p elevado associado à variável impediu a confirmação da hipótese com base nos dados analisados. Esse resultado reforça a importância de considerar outros fatores que influenciam o comportamento do mercado imobiliário.

A análise desenvolvida nesta monografia aponta que o acesso ao crédito imobiliário não depende exclusivamente das decisões de política monetária, mas está fortemente vinculado ao contexto socioeconômico das famílias brasileiras. O crescimento do emprego formal e a estabilidade da renda mostraram-se mais determinantes para a contratação de financiamentos do que a variação da taxa básica de juros. Isso revela que, mesmo em cenários de juros elevados, políticas públicas e condições favoráveis de mercado podem manter o crédito acessível, desde que haja segurança econômica por parte da população.

Outro aspecto relevante é a atuação dos programas habitacionais com subsídio público e uso do FGTS, que contribuem para mitigar os efeitos da elevação dos juros sobre a população de menor renda. Tais instrumentos ajudam a manter a demanda por crédito mesmo em contextos de aperto monetário, reduzindo a sensibilidade do mercado às variações da Selic. Essa realidade brasileira explica, em parte, por que a Selic, apesar de sua importância como instrumento de política econômica, não se destacou como fator determinante no modelo econométrico aplicado.

Adicionalmente, os resultados sugerem que políticas voltadas à geração de empregos e à estabilidade do mercado de trabalho podem ser mais eficazes, no curto e médio prazo, para promover o acesso à moradia do que unicamente a redução da taxa de juros. Ao garantir renda e segurança financeira às famílias, cria-se um ambiente mais propício à contratação de financiamentos habitacionais, favorecendo o desenvolvimento do setor da construção civil e a economia como um todo.

É importante destacar que a ausência de significância estatística da Selic não deve ser interpretada como ausência de importância econômica. O comportamento da taxa básica de juros ainda influencia, de forma indireta, os custos dos financiamentos e as estratégias das instituições financeiras. No entanto, no período analisado, esse impacto pode ter sido atenuado por ações compensatórias, como flexibilização nas condições de crédito e programas habitacionais de incentivo ao consumo.

Por fim, esta monografia contribui para o entendimento das dinâmicas que envolvem o crédito imobiliário no Brasil e oferece subsídios para a formulação de políticas públicas mais eficazes, considerando não apenas a taxa de juros como parâmetro, mas também o conjunto de variáveis que refletem a realidade econômica da população. Estudos futuros poderão ampliar essa análise incorporando outros fatores, como renda média, grau de endividamento das famílias, inadimplência por faixa de renda e variações regionais no acesso ao financiamento habitacional.

REFERÊNCIAS

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **O Sistema Financeiro da Habitação (SFH)**. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br>.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Institucional**. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/acessoinformacao/institucional>. Acesso em: 13 abr.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Sistema Gerenciador de Séries Temporais – SGS: Taxa Selic – Média ao ano – série 4189**. Brasília: Banco Central do Brasil, 2024. Disponível em: <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>. Acesso em: 27 maio 2025.

BANCO MUNDIAL. *COVID-19 in Brazil: Impacts and Policy Responses*. Washington, D.C.: Banco Mundial, 2020. Disponível em: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/152381594359001244/pdf/Main-Report.pdf>. Acesso em: 1 jun. 2025.

BRASIL. Conselho Monetário Nacional. Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018. Dispõe sobre a aplicação dos recursos captados em depósitos de poupança. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, n. 147, p. 26, 1 ago. 2018. Disponível em: https://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/38464487. Acesso em: 2 jun 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Institui o Sistema Financeiro da Habitação, dispõe sobre correção monetária dos contratos imobiliários, regula a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm.

BRASIL. Decreto nº 2.723, de 12 de janeiro de 1861. Cria caixas econômicas com o fim de receber depósitos voluntários em dinheiro. Coleção de Leis do Império do Brasil, Rio de Janeiro, 1861. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-2723-12-janeiro-1861-561460-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 2 jun. 2025.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Relatório de Gestão do FGTS: Exercício 2023**. Brasília: CEF, 2024. Disponível em: <https://www.fgts.gov.br/Pages/sobre-o-fgts/relatorios-de-gestao.aspx>. Acesso em: 2 jun. 2025.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas (org.). **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles,

2017. Disponível em: https://observatoriodasmetropoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/livro_politicahabitacional_2017.pdf. Acesso em: 2 jun. 2025.

CARNEIRO, D. D & VALPASSOS, M. V. F (2003). **“Financiamento à habitação e instabilidade econômica: Experiências passadas, desafios e propostas para a ação futura”**. Rio de Janeiro. Fundação Getúlio Vargas (FGV).

COUTINHO, Giovanni. **Selic: entenda como ela afeta a economia o consumo e o desemprego**. Disponível em: <https://dinheirama.com/selic-entenda-como-ela-afeta-a-economia-o-consumo-e-o-desemprego>. Acesso em abril 2025.

FORTUNA, E. **Mercado Financeiro: produtos e serviços**. 16. ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2005.

GUJARATI, Damodar N.; PORTER, Dawn C. **Econometria básica**. 5. ed. Porto Alegre: AMGH, 2011.

GREENE, William H. **Econometric analysis**. 7th ed. Boston: Pearson Education, 2012.

KEYNES, J. M. (1996) **A Teoria Geral do Emprego, do Juro e da Moeda** (M.R. da Cruz, Trad., Os Economistas) São Paulo: Nova Cultura.

MENDONÇA, Mário Jorge Cardoso de. **O crédito imobiliário no Brasil e sua relação com a política monetária**. *Revista Brasileira de Economia*, Rio de Janeiro, v. 67, n. 4, p. 457–495, out./dez. 2013.

OLIVEIRA, M. J. S. Variação da taxa Selic e a rentabilidade de fundos de investimentos referenciados: uma análise comparativa do período de 2013 a 2016. **Brazilian Journal do Development**, Curitiba, v. 4, n. 4, p. 1449-1463, jul./set. 2018.

PEREIRA, P. C. X. et al. **Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006.

SAID, R.; SILVA, R. S.; MARTINS, F. **Os efeitos da política monetária na economia brasileira: uma análise empírica**. *Revista de Economia Contemporânea*, v. 19, n. 1, p. 47–68, 2015.

SAID, F.; AFZAL, U.; TURNER, G. Risk taking and risk learning after a rare event: evidence from a field experiment in Pakistan. **Journal of Economic Behavior and Organization**, v. 118, p. 67-183, out. 2015. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jebo.2015.03.001>.



DECLARAÇÃO DE APTIDÃO DO TCC

Declaro, para os devidos fins, que a estudante **Mena Ribeiro da Silva**, matrícula: 2018.1.0021.0032-2, regularmente matriculada no 8º semestre letivo do Curso de Ciências Econômicas, no turno noturno, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação, **ESTÁ APTA**, a apresentar e submeter seu Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), conforme disposto no Regulamento Geral dos Trabalhos de Conclusão dos Cursos de Graduação (TCC) em banca para avaliação.

Goiânia, 22 de maio de 2025.

Professor/Orientador: Ms. Miguel Rosa dos Santos

Ciente:

Documento assinado digitalmente
gov.br MENA RIBEIRO DA SILVA
ID: 14701072025-2018-1-0021-0032-2
Verifique em <https://validar.br.gov.br>

Estudante/Acadêmica: Mena Ribeiro da Silva



Termo de Autorização de Publicação de Produção Acadêmica

A estudante, Mena Ribeiro da Silva, do Curso de Ciências Econômicas, matrícula: 2018.1.0021.0032-2, telefone: (62) 98102-3930, e-mail: menaribeiro.silva@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 “A Influência da Taxa Selic na Acessibilidade ao Crédito Imobiliário Brasileiro, entre 2019 e 2024”, 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, SNS); 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, 22 de maio de 2025.

Assinatura da autora:  **MENA RIBEIRO DA SILVA**
Documento assinado digitalmente
 Data: 02/06/2025 17:02:23-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Nome completo da autora: Mena Ribeiro da Silva

Assinatura do professor- orientador:

Nome completo do professor-orientador: Ms. Miguel Rosa dos Santos