

ANA CLÁUDIA DA SILVA

**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E SUAS IMPLICAÇÕES NO  
ORÇAMENTO FAMILIAR**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Economia Doméstica, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

VIÇOSA  
MINAS GERAIS – BRASIL  
2019

**Ficha catalográfica preparada pela Biblioteca Central da Universidade  
Federal de Viçosa - Câmpus Viçosa**

T

S586f  
2019 Silva, Ana Cláudia da, 1981-  
Financiamento imobiliário e suas implicações no orçamento  
familiar / Ana Cláudia da Silva. – Viçosa, MG, 2019.  
xi, 62 f. : il. (algumas color.) ; 29 cm.

Inclui apêndices.

Orientador: Neuza Maria da Silva.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa.

Referências bibliográficas: f. 45-51.

1. Habitação - Financiamento. 2. Dívidas. 3. Inadimplência  
(Finanças). 4. Casa própria - Compra. 5. Finanças pessoais -  
Planejamento. I. Universidade Federal de Viçosa. Departamento  
de Economia Doméstica. Programa de Pós-Graduação em  
Economia Doméstica. II. Título.

CDD 22. ed. 363.585

ANA CLÁUDIA DA SILVA

**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E SUAS IMPLICAÇÕES NO  
ORÇAMENTO FAMILIAR**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Economia Doméstica, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.


APROVADA: 12 de março de 2019.



Cristiane Natalício de Souza



Daiane Miranda de Freitas



Neuz Maria da Silva  
(Orientadora)

*Dedico à minha mãe, Irene, ao meu marido, Sidney, e à minha filha, Alice.*

## AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus, pela força e pela minha fé inabalável, que me permitiu realizar mais um sonho.

À minha mãe, D. Irene, que sempre acreditou nos meus sonhos e me apoiou em todos os momentos em que precisei, principalmente cuidando da minha joia mais preciosa, minha filha Alice, para que eu pudesse cumprir todos os meus cronogramas de aulas, trabalhos e estudos.

Ao meu marido, Sidney, meu companheiro, que também me apoiou e incentivou em todas as minhas decisões; e à minha filha amada, Alice, que me deu forças para ir além, mesmo sentindo minha ausência neste período.

À minha orientadora, professora Dr<sup>a</sup> Neuza Maria da Silva, pelos ensinamentos, pela paciência, pelo apoio, pela inspiração e por ter feito minha caminhada mais suave e prazerosa.

À professora Maristela Siolari da Silva, do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa (UFV), pela disponibilidade em me atender.

Aos professores e profissionais do Departamento de Economia Doméstica da UFV, pelo auxílio, pelo compromisso e pela disponibilidade, e a todos os amigos que fiz no Mestrado.

Às gestoras dos cursos de Administração, professora Dr<sup>a</sup> Daiane Miranda de Freitas, e de Ciências Contábeis, professora Maria Del Pilar Salinas, ambas da Univiçosa, pelo apoio e pela compreensão.

Aos amigos que são grandes fontes de inspiração e apoio profissional, professores Luiz Eduardo Ferreira Fontes, José Rubens Ferreira Fontes, Constantino José Gouveia, Eduardo Euclides Borges, Evandro Rodrigues de Faria, Daiane Miranda de Freitas e Maria Del Pilar.

Agradeço ainda a todas as pessoas que contribuíram para o meu estudo e abriram as portas de suas casas e de seus trabalhos, para que eu pudesse concluir esta pesquisa. Obrigada pela confiança!

Enfim, a toda minha família, meu pai, minha mãe, meus irmãos, meu sobrinho, minhas sobrinhas, meus primos, minhas primas, meus amigos e meus colegas de trabalho, que proporcionaram momentos de alegria, conforto e apoio. Foi uma experiência maravilhosa!

## BIOGRAFIA

ANA CLÁUDIA DA SILVA, filha de José Francisco da Silva e Irene do Carmo Evangelista da Silva, nascida na cidade mineira de Viçosa, em 23 de outubro de 1981.

Cursou o Ensino Médio na Escola Estadual “Dr. Raimundo Alves Torres”, de Viçosa, MG (ESED RAT) e concluiu-o em 1999.

Em 2001, ingressou-se no curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Viçosa (UFV) – Campus Viçosa, tendo concluído em maio de 2005.

Em 2008, ingressou-se na Pós-Graduação *Lato-Sensu* - MBA em Gestão de Pessoas na Faculdade de Viçosa (FDV) em Viçosa, MG, tendo concluído em 2009.

Em 2017, ingressou-se na Pós-Graduação *Stricto-Sensu* em Economia Doméstica na Universidade Federal de Viçosa (UFV), na linha de pesquisa “Trabalho, Consumo e Cultura”, tendo defendido a sua dissertação em 12 de março de 2019.

Atualmente, é professora dos cursos de graduação (Administração e Ciências Contábeis) e pós-graduação da UNIVIÇOSA/FAVIÇOSA.

# CONTEÚDO

	<b>Página</b>
LISTA DE TABELAS .....	vi
LISTA DE QUADROS .....	vii
LISTA DE FIGURAS .....	viii
LISTA DE SIGLAS .....	ix
RESUMO .....	x
ABSTRACT .....	xi
1 INTRODUÇÃO .....	1
1.1 Problema e sua importância .....	3
1.2 Justificativa .....	4
1.3 Objetivos .....	5
1.3.1 Geral .....	5
1.3.2 Específicos .....	5
2 REFERENCIAL TEÓRICO .....	6
2.1 Sistemas de financiamento na Política Nacional de Habitação (PNH) e suas modalidades .....	6
2.1.1 História da Política Nacional de Habitação .....	6
2.1.2 Perfil dos inadimplentes e motivos para o inadimplemento .....	12
2.1.3 Importância do Planejamento Financeiro e orçamentário familiar .....	16
2.1.4 Aquisição da casa própria e sua significação .....	17
3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS .....	20
3.1 Caracterização da pesquisa .....	20
3.2 Local de estudo .....	20
3.3 População e amostra .....	21
3.4 Coleta de dados .....	22
3.5 Procedimento de análise .....	24
3.6 Procedimento de análise dos dados qualitativos .....	24
4 RESULTADOS E DISCUSSÕES .....	27
4.1 Análises descritivas .....	27
4.2 Análise qualitativa dos dados com base no <i>Iramuteq</i> .....	33
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	43
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	45
APÊNDICES .....	52
APÊNDICE A – ROTEIRO DA ENTREVISTA .....	53
APÊNDICE B – COMITÊ DE ÉTICA EM PESQUISA - CEP .....	56
APÊNDICE C – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO .....	61

## LISTA DE TABELAS

	<b>Página</b>
<b>Tabela 1</b> – Nível de endividamento para financiamento de casa.....	15
<b>Tabela 2</b> – Perfil socioeconômico dos entrevistados. Viçosa, MG, 2018.....	28
<b>Tabela 3</b> – Relação entre Renda Familiar e os atrasos no pagamento nas parcelas. Viçosa, MG, 2018.....	30
<b>Tabela 4</b> – Relação entre Escolaridade e os atrasos no pagamento. Viçosa, MG, 2018.....	31
<b>Tabela 5</b> – Tipo de crédito utilizado pelos entrevistados. Viçosa, MG, 2018.....	32

## LISTA DE QUADROS

	<b>Página</b>
<b>Quadro 1</b> – Análise cronológica da política habitacional brasileira de 1920 a 2000/2009.....	7

## LISTA DE FIGURAS

	<b>Página</b>
<b>Figura 1</b> – Noções de corpus, texto e segmento de texto .....	26
<b>Figura 2</b> - Dendograma de classificação hierárquica descendente das classes .....	34
<b>Figura 3</b> – Dendograma da classificação hierárquica descendente com nuvens de palavras .....	35
<b>Figura 4</b> – Dendograma da classificação hierárquica qui-quadrado. Viçosa, MG, 2018.....	36
<b>Figura 5</b> – Análise de dados textuais: nuvem de palavras. Viçosa, MG, 2018 .....	40

## LISTA DE SIGLAS

<b>ABEP</b>	Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa
<b>BNH</b>	Banco Nacional de Habitação
<b>CEF</b>	Caixa Econômica Federal
<b>CNC</b>	Confederação Nacional do Comércio
<b>FCP</b>	Fundação Casa Popular
<b>FGTS</b>	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
<b>IAPs</b>	Institutos de Aposentadoria e Pensão
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>IDEC</b>	Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor
<b>IEF</b>	Instituto de Estudos Financeiros
<b>IEGV</b>	Instituto de Economia Gastão Vidigal
<b>IPEA</b>	Instituto de Pesquisas Econômica Aplicada
<b>IRAMUTEQ</b>	<i>Interface de R pour les Analyses Multidimensionnelles de Textes et de Questionnaires</i>
<b>PAC</b>	Programa de Aceleração do Crescimento
<b>PAIH</b>	Plano de Ação Imediata de Habitação
<b>PAR</b>	Programa de Arrendamento Residencial
<b>PEIC</b>	Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor
<b>PMCMV</b>	Programa Minha Casa, Minha Vida
<b>PNH</b>	Política Nacional de Habitação
<b>SAC</b>	Sistema de Amortização Constante
<b>SBPE</b>	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
<b>SERFHAU</b>	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
<b>SFH</b>	Sistema Financeiro de Habitação
<b>SFI</b>	Sistema de Financiamento Imobiliário
<b>SNH</b>	Sistema Nacional de Habitação
<b>SPC</b>	Serviço de Proteção ao Crédito
<b>ST</b>	Segmentos de textos

## RESUMO

SILVA, Ana Cláudia da, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, março de 2019. **Financiamento imobiliário e suas implicações no orçamento familiar.** Orientadora: Neuza Maria da Silva.

Nos últimos anos verificou-se um aumento na facilidade para financiar um imóvel, uma vez que as instituições financeiras abriram linhas de créditos imobiliários, prolongando os prazos de pagamento. Entretanto, essa facilidade tem gerado preocupação com o aumento da inadimplência, o que pode impactar negativamente o orçamento doméstico, levando as famílias a reduzir o consumo de bens e serviços necessários para uma vida saudável e equilibrada. O endividamento das famílias se dá não apenas devido à aquisição de imóveis, mas também ao uso de outras fontes onerosas de créditos, como o cheque especial e o cartão de crédito, que cobram juros bem mais elevados do que os empréstimos bancários. Esta pesquisa teve como objetivo analisar os sistemas de financiamento para aquisição da casa própria utilizado por famílias de diferentes níveis socioeconômicos, as implicações desse financiamento para o orçamento familiar, bem como a ocorrência de inadimplência e suas possíveis causas. Trata-se de um estudo de abordagem qualitativa e quantitativa, realizado com 19 famílias, por meio de entrevistas gravadas, com roteiro semiestruturado, nos meses de setembro e outubro de 2018. Pela análise de conteúdo, foi gerado um corpus, que foi subdividido em subcorpus A, “Planejamento Familiar”, e subcorpus B, denominado “Localização e Burocracia”, que posteriormente foram divididos em quatro classes. Constatou-se que a maioria dos entrevistados que apresentou atraso na parcela da prestação habitacional era do sexo masculino e que os possíveis inadimplentes estão entre aqueles de nível superior e com renda superior a quatro salários mínimos. O significado em relação à casa própria apontado pelos entrevistados foi um sentimento de conquista, realização, satisfação, preocupação com a estabilidade da família, realização de um sonho e, até mesmo, medo de não quitar a dívida, mas com o desejo de ter um lar, um conforto e a busca de dignidade. Portanto, as implicações do financiamento do imóvel habitacional no orçamento familiar envolvem vários fatores que são responsáveis por manter o equilíbrio orçamentário, sendo necessário fazer, constantemente, o planejamento e o controle de gastos.

## ABSTRACT

SILVA, Ana Cláudia da, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, March, 2019. **Real estate financing and its implications in the family budget.** Adviser: Neuza Maria da Silva.

In recent years one has noticed the increase on the ease of financing a property, once the financing institutions have opened lines of home loan, extending the payment deadlines. However, this ease has created concern regarding the increase of non-payment, which may impact negatively the family budget, causing the families to reduce the consumption of goods and services which are necessary for a healthy and balanced life. The family debt takes place not only due to the property acquisition but also to the usage of other costly sources of credit, such as overdrafts and credit card which charge interests that are a lot higher than the bank loans. This research had the aim of analyzing the property acquisition financing systems used by families of different socioeconomic levels, the implications of this financing for the family budget as well as the occurrence of non-payment and their possible causes. It is a study of qualitative and quantitative approach carried out with 19 families, through recorded interviews, with semi-structured script, in the months of September and October of 2018. Through content analysis, a corpus was produced and that was subdivided into subcorpus A, “Family Planning”, and subcorpus B, denominated “Localization and Bureaucracy”. Subsequently that was divided into four classes. One could determine that most of the interviewees who presented a delay on the installment of their property were males and that the possible non-payers are among those had higher level of education and with an income superior to four minimum salaries. The meaning regarding having his/her own property pointed out by the interviewees was a feeling of achievement, accomplishment, satisfaction, concern about the Family stability, a dream coming true and even fear of not paying off the debt, but with the desire of having a house, a comfort and the search for dignity. Therefore, the implications with the financing of a property involve several factors which are responsible for keeping the budget balance, where planning and expenses control are constantly necessary.

# 1 INTRODUÇÃO

Ter uma casa digna é fundamental para que as pessoas se sintam abrigadas, protegidas e respeitadas como seres humanos, além de ser uma questão de cidadania (DOMINGOS, 2011). Mesmo sendo um direito social garantido na Constituição Federal (a moradia, como Direito Social, apenas foi incorporada à emenda constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000), muitas famílias ainda não conquistaram uma moradia digna. Nos últimos dez anos, diversas famílias adquiriram o primeiro imóvel, mas isso teve início devido à crise econômica mundial em 2008, o que, segundo Carvalho et al. (2016), motivou o governo brasileiro a adotar medidas de expansão do crédito e de apoio aos setores em dificuldades, dentre eles o setor imobiliário, com o intuito de aquecer o mercado da construção civil e a economia.

Segundo Gomes (2016), o Brasil tem uma história longa de valorizar e estimular a aquisição da casa própria. No entanto, as oportunidades, sobretudo para a população de baixa renda, sempre foram escassas. Duarte (2013) afirma que foi na década de 1930 que entrou em cena a ideologia da casa própria, no governo de Getúlio Vargas, reforçando a importância da habitação para o trabalhador. É no Estado populista<sup>1</sup> de Getúlio Vargas que a habitação ganha sentido de instrumento de poder, e a casa própria se torna objeto de consumo perseguido a todo e qualquer custo pelas famílias, para inserção no espaço urbano, e pelo governo, para manutenção do sistema político. Foi nesse mesmo governo que a questão da moradia passou a representar papel primordial das condições de sobrevivência na reprodução da força de trabalho, que influía no modo de vida e na formação moral e ideológica dos trabalhadores. A moradia passava a ser uma questão de ordem pública, de estabilidade política e econômica (MANOEL, 2003). A partir da década de 1930, foi tomando-se consciência de que o empreendedor privado não tinha possibilidade de prover habitações para a população de baixa renda sem o apoio do poder público, como se queria durante a Primeira República (BONDUKI, 1998). Também é nesse período que surge a significação ou valor simbólico da casa própria para o trabalhador, servindo de âncora para a política pública existente. De acordo com Silva e Andrade (2014), o Estado tem sido um dos grandes responsáveis pela produção de casas, por meio de planos de

---

<sup>1</sup> Segundo Ferreira (2001), o fenômeno do populismo tem início em 1930, quando eclode o movimento militar liderado por Vargas, e se conclui em 1964, com o movimento militar que depõe João Goulart. Teria sido baseado no controle e na cooptação dos trabalhadores, tendo por cúmplices cúpulas sindicais elitistas sem maiores vínculos com bases operárias.

habitação que historicamente têm privilegiado a indústria da construção civil, em detrimento do trabalhador.

Conforme Silva e Andrade (2014), a política habitacional brasileira tem em evidência o Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), lançado em 2009, com o objetivo de implementar o Plano Nacional de Habitação, no contexto da crise mundial. Essa política ocorreu como resposta do governo para impulsionar o mercado da construção civil, gerar empregos e, ao mesmo tempo, agir na intenção de diminuir o déficit habitacional, facilitando o acesso das famílias de baixa renda à casa própria. O programa teve como objetivo minimizar os impactos da crise econômica internacional e, também, combater o déficit habitacional, utilizando recursos provenientes da União e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). O Programa “Minha Casa, Minha Vida”, por ter mais incentivos e subsídios, menores exigências e menor taxa de juros do que outros tipos de financiamentos, torna a compra de um imóvel uma alternativa com prestações próximas ao valor do aluguel, fazendo com que os compradores prefiram adquirir um bem a longo prazo a ter dispêndios com o aluguel (FARIA, 2015).

De acordo com o Instituto Jones dos Santos Neves (2017), o déficit habitacional é a soma de quatro componentes: habitação precária, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo, que corresponde às deficiências no estoque de moradia e à necessidade de incremento desse estoque. Observa-se que o número de famílias que ainda residem em moradias precárias é grande. Já a Fundação João Pinheiro (2017) define o déficit habitacional como a noção mais imediata e intuitiva da necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais específicos de habitação, detectados em certo momento. A inadequação de moradias, por outro lado, reflete problemas na qualidade de vida dos moradores.

Para Royer (2009, p. 24), “a redução do direito à moradia, à simples garantia do acesso privado a uma mercadoria faz do crédito o principal instrumento na execução das políticas habitacionais”. Bortoluzzi et al. (2015) afirmam que as formas de crédito mais utilizadas pelos brasileiros entre 2011 e 2014 foram o crédito pessoal e o financiamento imobiliário, ocasionadas também pelo aumento dos prazos, e que as diversas opções de crédito disponíveis, hoje, conduziram a economia do País a registrar índices preocupantes de endividamento familiar. “O maior acesso ao crédito pode trazer benefícios ao consumidor, como uma melhor qualidade de vida, mas em determinado nível o devedor pode não conseguir arcar com suas obrigações, tornando-se um endividado” (BORTOLUZZI et al., 2015, p. 111).

Neste sentido, Ramos (2013) ressalta que quanto mais caro é um financiamento, maior a probabilidade de, em algum momento futuro, o consumidor ter dificuldades de cumprir o contrato até o final, conseqüentemente o aumento da inadimplência resulta em maior risco do sistema financeiro, que, diante desse cenário, eleva mais as taxas de juros.

## **1.1 Problema e sua importância**

A Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor (PEIC), realizada em janeiro de 2017, pela Confederação Nacional do Comércio (CNC), indicou que, entre as famílias endividadas, 21,2% afirmaram ter mais da metade de sua renda mensal comprometida com pagamento de dívidas (PEIC, 2017). Esse endividamento se dá não apenas devido à aquisição de imóveis, mas também ao uso de outras fontes onerosas de crédito, como o cheque especial e o cartão de crédito, que cobram juros bem mais elevados que os empréstimos bancários. A ilusão dos consumidores de que estão adquirindo muitos bens com prazo de pagamento maior faz com que as dívidas se acumulem cada vez mais. A PEIC de dezembro de 2017 indicou ainda que, para as famílias com renda de até dez salários mínimos, os principais tipos de dívidas apontadas eram o cartão de crédito (77,6%), os carnês (18,9%) e crédito pessoal (10,7%). Já para as famílias com renda acima de dez salários mínimos, os principais tipos de dívidas apontadas no mesmo período foram: cartão de crédito (72,9%), financiamento de carro (20,2%) e financiamento habitacional (18,4%).

De acordo Froufe (2015), os dados do Banco Central mostraram que as famílias brasileiras não estiveram, nos últimos dez anos, tão endividadas com o sistema financeiro como em 2018 e revelaram ainda que o segmento responsável por essa elevação foi o de imóveis. Esse fato foi devido ao aumento da facilidade de financiar, uma vez que as instituições financeiras abriram linhas de créditos imobiliários, prolongando os prazos. Moraes (2017) afirma que entre janeiro e julho de 2017 dobrou o número de unidades de imóveis leiloados no estado de Minas Gerais, em relação a 2016, devido à inadimplência.

Além do mais, dados do Serviço de Proteção ao Crédito (SPC/SERASA, 2017) indicam que no Brasil o número de consumidores inadimplentes chegou a 61 milhões em maio de 2017, sendo o desemprego e a recessão econômica os principais motivos para os altos índices de inadimplência no País. Diante dos fatos apontados, tem-se o seguinte questionamento: Qual é o perfil dos inadimplentes em relação ao financiamento da casa própria? Qual é o significado da posse na habitação para os entrevistados?

## 1.2 Justificativa

O interesse pelo estudo do financiamento habitacional por famílias da cidade de Viçosa, MG, foi devido ao crescimento do financiamento de imóveis para fins de moradia nessa localidade, nos últimos anos, e à liberação de crédito por parte de algumas instituições financeiras para atender às famílias de diversos níveis de renda. Com o desemprego e a instabilidade econômica surge a preocupação em analisar as estratégias utilizadas pelas famílias para não caírem na inadimplência e correrem o risco de perder seu maior patrimônio, o lar.

A falta de controle orçamentário, assim como fatores estruturais externos, como desemprego, juros altos e inflação, contribui para o aumento das dívidas e da inadimplência das famílias brasileiras. A partir do momento que os indivíduos passam a ter restrições para obtenção de crédito por falta de pagamento e obrigações, eles perdem o acesso às outras linhas de crédito, por exemplo, empréstimos, cheque especial, etc., e como já não conseguem pagar o financiamento habitacional no prazo, surge a preocupação com a possível perda da moradia. Outro fator que interfere no momento de fazer o financiamento imobiliário é o planejamento financeiro, pois algumas pessoas não têm o hábito de planejar e controlar seus gastos, e às vezes se perdem contratando financiamentos, fazendo empréstimos e usando seus cartões de crédito, tudo isso simultaneamente, em busca da satisfação pessoal e familiar, e não analisam os prazos e os juros onerosos que acompanham esses serviços creditícios.

Essas questões têm gerado uma preocupação com o aumento da inadimplência, que pode impactar negativamente o orçamento doméstico, levando as famílias a reduzir o consumo de bens e serviços necessários para uma vida saudável e equilibrada. Lucena et al. (2014) afirmam que além dos fatores comportamentais, a facilidade com que os consumidores têm acesso ao crédito também se caracteriza como fator essencial ao consumo excessivo, levando o indivíduo a comprometer grande parte de sua renda, ficando, em muitos casos, inadimplente.

A escolha desta temática se deve às várias questões relevantes sobre os problemas financeiros vividos por famílias que financiaram seu imóvel para fins de moradia, e que tiveram dificuldades no planejamento financeiro familiar. O presente estudo poderá contribuir para a compreensão dos impactos desse tipo de endividamento sobre o orçamento das famílias. Essas informações poderão ser úteis para os futuros usuários desse tipo de crédito, no sentido de adverti-los sobre os cuidados a serem tomados ao financiar um

imóvel. Vale destacar ainda a escassez de estudos sobre esse assunto em relação a famílias de diferentes níveis de renda, uma vez que a maioria dos trabalhos encontrados trata apenas do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, que se destina às famílias de baixa renda.

### **1.3 Objetivos**

#### ***1.3.1 Geral***

Analisar os sistemas de financiamento para aquisição da casa própria utilizados por famílias de diferentes níveis socioeconômicos, as implicações desse financiamento para o orçamento familiar, bem como a ocorrência de inadimplemento e suas possíveis causas.

#### ***1.3.2 Específicos***

Os objetivos específicos da pesquisa são:

1. Identificar o perfil socioeconômico de famílias que financiaram um imóvel habitacional no período de 2008 a 2018.
2. Verificar o tipo de financiamento utilizado para aquisição do imóvel, como Sistema Financeiro de Habitação (SFH), Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), bem como outras características (tempo de duração, tipo de imóvel, etc.).
3. Identificar e analisar o significado da aquisição do imóvel para os entrevistados.
4. Analisar as implicações que o financiamento habitacional teve no consumo familiar básico (alimentação, saúde, lazer e educação), bem como a utilização de outros tipos de crédito.
5. Identificar o perfil dos possíveis inadimplentes entre os entrevistados e os motivos que os levam ao inadimplemento.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

Nesta seção são apresentados os tópicos que compreendem a base conceitual do presente estudo: sistemas de financiamento na Política Nacional de Habitação, perfil dos inadimplentes e motivos para o inadimplemento, importância do planejamento financeiro e orçamentário familiar e significado da aquisição da casa própria.

### **2.1 Sistemas de financiamento na Política Nacional de Habitação (PNH) e suas modalidades**

#### ***2.1.1 História da Política Nacional de Habitação***

No século XIX, as cidades, principalmente as mais industrializadas, criaram a ilusão de melhores condições de vida na população rural, que passou a migrar de suas terras em busca de emprego no meio urbano. Entretanto, a ausência de um planejamento urbano contribuiu para o inchaço das cidades, onde diversos problemas começaram a aparecer, como superpovoamento de bairros pobres, moradias em locais sem estrutura, aumento de favelas, entre outros fatores. Esse êxodo rural pode ser considerado como o resultado lógico de decisões políticas ditadas pelo capital e, principalmente, pelos interesses de seus detentores (FRANCISCO, 2019).

Segundo Bonduki (2004), até a década de 1930 não existiam sistemas de financiamento de casa própria e quase todas as moradias paulistanas, inclusive da classe média, eram de aluguel. Até o final dos anos 1930, a produção habitacional coube à iniciativa privada, que construía moradias em vilas e cortiços com o único objetivo de alugar para as famílias de trabalhadores de baixa e média renda, o que naquela época era bastante lucrativo.

Analisando os acontecimentos nesse cenário de Política Habitacional, o Quadro 1 mostra, de forma cronológica, os principais fatos históricos ocorridos entre 1920 e 2009.

**Quadro 1 – Análise cronológica da política habitacional brasileira de 1920 a 2000/2009**

1920	O discurso do poder público era que a construção de habitações higiênicas <sup>2</sup> resolveria o problema habitacional. As experiências modernas no campo da habitação são casas destinadas à classe média.
1930	O Brasil encontrava-se no auge do ciclo do café paulista e a crise econômica mundial de 1930 afetou o processo de desenvolvimento brasileiro. Nessa época iniciou-se um processo de migração para as cidades, já que a maioria da população era rural. O tipo de moradia predominante era a casa de aluguel. A produção habitacional estava ligada à iniciativa privada; o Estado não teve grande participação no setor habitacional até a era Vargas (1930-1945). Em 1931 foi realizado o 1º Congresso de Habitação em São Paulo, onde se tratou da importância da redução dos custos da moradia, garantindo o acesso da população mais carente. Entre 1933 e 1938 foram criados seis Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), sendo as primeiras instituições públicas que investiram na questão habitacional e possibilitaram o processo de verticalização e especulação imobiliária.
1940	A produção de unidades habitacionais coletivas começou a ser classificada como solução para alguns problemas habitacionais, como a insalubridade. Em 1942 foi criada a Lei do Inquilinato <sup>3</sup> , o que desestimulou o aluguel por parte dos trabalhadores. Esse foi o ano de congelamento dos aluguéis, o que estimulou a iniciativa da casa própria, dando ao governo mais responsabilidades em tratar do problema das habitações de interesse social. Já em 1946 houve a criação da Fundação da Casa Popular (FCP). A FCP foi o primeiro órgão federal que teve como objetivo principal centralizar a política habitacional do País. O Estado e os trabalhadores passaram a custear as moradias. A FCP fracassou, pois desde o início foi utilizada com fins políticos.
1950	A população urbana no Brasil cresceu e, conseqüentemente, agravaram-se os problemas de habitação, principalmente para a população de baixa renda.
1960	Entra em cena a pré-fabricação, o que levou ao estímulo crescente da industrialização da construção como solução para o problema habitacional. Em 1964 houve a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) (Lei nº 4.380/64). Os conjuntos habitacionais podiam ser financiados por meio do BNH e, também, de grandes indústrias. O BNH se estruturava com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e tornou-se uma das principais instituições financeiras do País e a maior instituição mundial voltada para o problema habitacional.
1970	O sistema capitalista afetou todos os aspectos estruturais e econômicos. A partir da crise econômica mundial de 1979, o Brasil passou por um período de altas taxas de inflação, recessão e desemprego.

Continua...

**Quadro 1, cont.**

<sup>2</sup> Bonduki (2004) apresenta a preocupação dos higienistas da época com questões sanitárias, insalubres e condições adequadas das habitações.

<sup>3</sup> Lei do Inquilinato – Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942, que congelou todos os aluguéis da época e foi um duro golpe contra os proprietários de casas de aluguel (BONDUKI, 2004).

1980	O SFH/BNH não resistiu à crise vivenciada, principalmente, em 1981 e 1982, e isso trouxe para a classe média, público-alvo das políticas habitacionais, uma queda no poder de compra. Um fato que marcou os anos 1980 foi o surgimento do Movimento dos Mutuários da casa própria, que buscavam renegociar suas dívidas. No início da Nova República (1985), a situação habitacional no Brasil apresentava “baixo desempenho social, alto nível de inadimplência, baixa liquidez do sistema, movimentos de mutuários organizados nacionalmente e grande expectativa de que as novas autoridades pudessem resolver a crise do sistema sem a penalização dos mutuários” (CARDOSO, 2007, p.15). O BNH foi extinto em 1986, e suas funções e seus encargos foram transferidos para a Caixa Econômica Federal.
1990	Sob o comando do presidente Fernando Collor de Mello, em 1990, a crise habitacional se agravou ainda mais, e os programas de habitação, como o Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), voltaram a ser direcionados ao capital imobiliário privado.  Em 1995 ocorreu a retomada nos financiamentos de habitação e saneamento, com base nos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Em 1996 a Secretaria de Política Urbana, responsável pelo setor habitacional, apresentou a Política Nacional de Habitação. O governo de Fernando Henrique Cardoso criou programas como o Pró-Moradia, voltado à urbanização de áreas precárias.
2000 a 2009	Em 2001 surgiu o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) para produção de novas unidades para arrendamento, utilizando recursos do FGTS e de origem fiscal.  A partir de 2003, no governo de Luís Inácio Lula da Silva, com a criação do Ministério das Cidades, a política habitacional brasileira passou por um novo arranjo institucional.  A Política Nacional de Habitação (PNH), aprovada em 2004 pelo Conselho das Cidades, propõe a criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH), sendo o planejamento habitacional um dos componentes mais importantes. A partir de 2005, elevaram-se os investimentos para o financiamento habitacional, e o foco se direcionou para a população de baixa renda. Em 2007, foi anunciada pelo governo federal a implantação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que traz investimentos em várias áreas, como a infraestrutura, os setores de habitação e saneamento e a urbanização de assentamentos precários. Em 2009, o governo Lula lançou o Programa Minha Casa, Minha Vida, cuja intenção era construir 1 milhão de moradias. Pretendia-se com o programa promover o crescimento econômico do País.

Fonte: adaptado de Rubin e Bolfe (2014).

Como pode ser constatado no Quadro 1, o período de 1945 a 1954 foi de grandes transformações no setor habitacional, devendo ser citados os primeiros órgãos federais a atuar no setor: o Instituto de Aposentadoria e Pensões (IAPs) e a Fundação Casa Popular (FCP), com a criação dos primeiros conjuntos habitacionais. Com o golpe militar, em 1964, esses dois órgãos foram extintos, e o governo militar optou por construir uma instituição que operasse sobre suas próprias bases, fundando, então, o Banco Nacional de Habitação. O modelo de financiamento do BNH baseou-se fortemente na tentativa de um “equilíbrio” econômico, por meio do financiamento da habitação centralizado em um Sistema Financeiro de Habitação (SFH) alimentado tanto com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), quanto pelas cadernetas de poupança privadas (LIMA; ZANIRATO, 2014).

Vale destacar que o capitalismo vem gerando crises desde seu início, uma vez que a busca por acumulação de capital e de lucros pelo setor privado cresce constantemente, e o problema da habitação também beneficiou o setor da construção civil, conforme diz Rubin e Bolfe (2014):

O período entre 1964 e 1986 foi o único em que o país teve, de fato, uma Política Nacional de Habitação, indicando que o problema habitacional brasileiro é de difícil solução, pois as políticas adotadas apenas mascararam o problema e acabam beneficiando o setor privado e as classes mais influentes na geração de riquezas do País” (RUBIN; BOLFE, 2014, p. 202).

No Brasil, inúmeras foram as propostas de política urbana que não saíram do papel, e somente em 2003, com a criação do Ministério das Cidades, e posteriormente, em 2004, com a criação do Conselho das Cidades, é que foram aprovadas as propostas das políticas nacionais de habitação, saneamento ambiental, trânsito, mobilidade e transporte urbano. A Política Nacional de Habitação tem o intuito de promover as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, especialmente o de baixa renda, contribuindo, assim, para a inclusão social (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004). Segundo Maricato (2006), a Política Nacional de Habitação (PNH) tomou como ponto de partida o fato de a moradia na cidade adquirir sentido apenas no contexto da política urbana.

Ferraz (2011) afirma que a participação do Estado é indispensável na criação e no fomento de sistemas de financiamento habitacional em longo prazo, seja por meio de políticas públicas de financiamento à moradia popular, seja por meio de provisão direta desse bem, que garantam sua aquisição efetiva por parte daqueles que não dispõem de recursos financeiros para realizá-la.

Os sistemas de financiamentos na Política Nacional de Habitação são o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). O SFH foi criado e regulamentado pela Lei nº 4.380/64 e tem como característica a normatização das condições de financiamento imobiliário, por exemplo, taxa de juros, quota e prazos. O governo federal pode intervir em qualquer um dos aspectos do financiamento. Nesse sistema estão incluídas as operações contratadas com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), inclusive o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). As operações com recursos do FGTS observam, ainda, regulamentação própria (CEF, 2018). Na definição do Ministério das Cidades (2004), o Sistema Nacional de Habitação, principal instrumento da PNH, estabelece as bases do desenho institucional que se propõe participativo e

democrático; prevê a integração entre os três níveis de governo e os agentes públicos e privados envolvidos com a questão; e define as regras que asseguram a articulação financeira, de recursos onerosos e não onerosos, necessária à implementação da Política Nacional de Habitação. Ele inclui, ainda, a criação de dois subsistemas: o de Habitação de Interesse Social e o de Habitação de Mercado.

Como ressalta Maricato (2008), o direcionamento de recursos financeiros para o mercado habitacional ocasionou mudança no perfil das grandes cidades, com a verticalização promovida pelos edifícios e apartamentos. A introdução do apartamento como principal forma de moradia da classe média teve início na década de 1940, em Copacabana, no Rio de Janeiro, mas foi com a implementação do SFH, em 1964, que o mercado de promoção imobiliária privada, baseado no edifício de apartamentos, se consolidou por meio de uma explosão imobiliária.

O Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) foi criado e regulamentado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e rege os financiamentos imobiliários que ocorrem fora das regras do SFH no País. Sua principal fonte de recursos são os grandes investidores institucionais, que possuem expressivos ativos não só no Brasil, mas também em outros países: fundos de pensão, fundos de renda fixa, companhias seguradoras e bancos de investimento. As operações do SFI são efetuadas de acordo com as "condições de mercado", isto é, as condições livremente praticadas no mercado de financiamento imobiliário. Nesse caso, o mercado define, inclusive, a taxa de juros a ser praticada.

Dentro do Sistema Financeiro de Habitação existem três modalidades mais utilizadas para o financiamento: o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o FGTS (Pró-Cotista) e o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). De acordo com a CEF (2018), o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) é uma linha de financiamento que permite a aquisição do imóvel residencial, novo ou usado, com até 35 anos para pagar. A carta de crédito do SBPE utiliza recursos próprios para facilitar a aquisição de imóveis, e nessa opção o comprador pode possuir outros imóveis em seu nome, não há limite de renda e o financiamento pode ser feito dentro ou fora do Sistema Financeiro de Habitação.

Conforme apresentado na Resolução nº 542, de 30 de outubro de 2007, a utilização do FGTS para o financiamento imobiliário (Pró-Cotista) só pode ser feita para contratos dentro do SFH, apresentando ainda algumas restrições adicionais, como: o contratante tem que ter um mínimo de três anos de trabalho sob o regime de FGTS; o contrato de trabalho ativo no FGTS na data de concessão do financiamento ou com saldo na conta

vinculada do FGTS correspondente a, no mínimo, 10% do valor de avaliação do imóvel, e os proponentes (contratantes) não podem ter outro financiamento concedido no âmbito do SFH ou ser proprietário de imóvel no município de residência, ou onde exerça sua ocupação. A Resolução CC/FGTS nº 542, de 30 de outubro de 2007, em seu item 1, cria o Programa Especial de Crédito Habitacional ao Cotista do FGTS (Pró-Cotista), destinado à concessão de operações de crédito exclusivamente a trabalhadores titulares de conta vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), observadas as condições do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e de utilização dos recursos do FGTS para aquisição de moradia própria.

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) é a maior iniciativa de acesso à casa própria já criada no Brasil. O programa, que mudou a história da habitação do País, prevê diversas formas de atendimento às famílias que necessitam de moradia, considerando a localização do imóvel (na cidade e no campo), a renda familiar e o valor da unidade habitacional. Além disso, contribui para geração de emprego e renda para os trabalhadores da construção civil (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2016). O PMCMV foi criado em 2009, no segundo mandato do ex-presidente Luiz Inácio Lula da Silva, e regulamentado pela Lei nº 11.977, de julho de 2009. Como características gerais para o financiamento habitacional no Programa Minha Casa, Minha Vida, o imóvel deve ser em área urbana (cidade), localizado no município de atual residência ou trabalho. O imóvel deve ser ainda novo e residencial.

As concessões de benefícios pelo Programa Minha Casa, Minha Vida são feitas por faixa de renda e destinadas aos moradores de centros urbanos. Na faixa 1 a renda familiar mensal deve ser de até R\$ 1.800,00, e o subsídio é de até 90% do valor do imóvel. O financiamento é pago em até 120 prestações mensais de, no máximo, R\$ 270,00, sem juros. Na faixa 1,5 a renda deve ser de até R\$ 2.350,00, com subsídios de até R\$ 45.000,00, com 5% de juros ao ano. Na faixa 2 a renda é de até R\$ 3.600,00 e até R\$ 27.500,00 de subsídio, com 6 a 7% de juros ao ano. Por fim a faixa 3, cuja renda familiar deve ser de até R\$ 6.500,00, com 8 a 16% de juros ao ano (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2016). O PMCMV levou não só à conquista da moradia, mas a uma melhoria em cadeia na vida das pessoas, com mais espaço no orçamento para investir em educação, lazer, aquisição de bens e uma reviravolta na autoestima.

Quanto ao sistema de amortização, a CEF (2018) o define como sendo um método que o banco disponibiliza para o beneficiário, que vai contratar um Crédito Imobiliário,

pagar sua dívida (saldo devedor) de forma parcelada, tendo por finalidade liquidar a dívida ao término do prazo contratado.

Os principais sistemas utilizados atualmente pela CEF são:

a) Sistema de Amortização Constante (SAC). Nesse sistema de amortização as parcelas tendem a se reduzir ao longo do tempo. A prestação é composta das parcelas de amortização e juros, em que o valor mensal da parcela de amortização é constante pelo período de doze meses, sendo recalculada (divisão do saldo devedor pelo prazo restante do financiamento) sempre na data do aniversário do contrato. A parcela de juros é recalculada mensalmente, de acordo com o saldo devedor atualizado e a taxa de juros contratada.

b) Sistema Francês de Amortização ou TP (Tabela Price) - SFA/TP: sistema de amortização em que as prestações pagas são sempre iguais, a amortização aumenta a cada período e os juros diminuem a cada período. O saldo devedor é atualizado mensalmente, no dia correspondente ao aniversário do contrato, pelo índice de remuneração básica aplicada aos depósitos da conta de poupança, se a origem do recurso for o SBPE ou pelo índice de remuneração aplicado ao FGTS, se a origem do recurso for o FGTS (CEF, 2018).

A Tabela Price é uma técnica que concentra os pagamentos de juros no começo de um plano de financiamento, deixando para as últimas parcelas a maior parte do real pagamento da dívida, sendo feito por meio de pagamentos uniformes. Ela é usada como meio de proteção ao vendedor ou à instituição que concede o crédito. Sendo assim, quanto maior for o prazo de um financiamento, menor será a amortização inicial e mais intensa será a concentração de juros no começo e na amortização no final dos pagamentos. Na Tabela SAC a amortização da dívida é constante e as prestações decrescem ao longo do tempo (CERBASI, 2015). Conhecer os tipos de sistemas de amortização da dívida referente ao contrato de financiamento é essencial para a organização do orçamento familiar em longo prazo.

Como o sistema capitalista é um meio de maximizar a riqueza do detentor de recursos financeiros, o capital emprestado pelas instituições financeiras e creditícias incidem juros sobre o valor emprestado, e quanto maior o valor do financiamento e maior for o prazo, maiores serão os juros.

### ***2.1.2 Perfil dos inadimplentes e motivos para o inadimplemento***

Para analisar os dados é importante identificar o perfil dos inadimplentes e os principais motivos do inadimplemento. Sehn e Junior (2007) definem a inadimplência como sendo a falta de pagamento ou o não cumprimento de um contrato ou uma cláusula. Pode significar a não satisfação com aquilo a que está sendo obrigado, ou com o prazo que está sendo predeterminado, ou seja, inadimplência é o não pagamento da dívida. Um

sujeito endividado torna-se mais vulnerável a incidentes pessoais, como separação, desemprego e problemas de saúde, o que pode contribuir, no limite, para que esse indivíduo se torne impossibilitado de cumprir suas obrigações (ZERRENNER, 2007 apud LUCENA et al., 2014).

O estudo realizado por Lima (2008), no estado do Ceará, sobre a análise do perfil da inadimplência do crédito habitacional aponta o sexo masculino como líder desse tipo de financiamento. Já Carmo (2012) traçou o perfil socioeconômico do consumidor juiz-forano e apontou que as mulheres se endividam mais que os homens. O SPC Brasil (2013), traçando o perfil dos inadimplentes em sua pesquisa sobre perfil e hábitos de consumidores adimplentes e inadimplentes no País, indicou que 56% das mulheres e 44% dos homens foram classificados como inadimplentes. Dados da Sociedade Central de Proteção ao Crédito (SCPC) e do Instituto de Economia Gastão Vidigal (IEGV), de 2007, apontaram ainda que 62% das pessoas endividadas são do sexo masculino.

Com relação à idade dos endividados, os dados do SPC Brasil (2018) apontam que em 2018 a faixa etária com maior proporção de inadimplentes situava-se entre 30 e 39 anos, representando 51%, e que é na Região Sudeste que se concentrava a maior quantidade de inadimplentes.

SPC (2013), ao analisar a inadimplência pelo nível de renda, constatou que a classe E representa 3%, a classe D 13% e a classe C 47%. Há, contudo, uma diferenciação dentro dessa faixa de renda, devendo ser ressaltado que as classes de menor poder aquisitivo se encontram em posição mais favorável. Ocorre aí um fenômeno já registrado na economia brasileira: as pessoas de mais baixa renda tendem a consumir (e, consequentemente, a se endividar) menos e, quando o fazem, não têm o mesmo acesso ao crédito de outras classes. Além disso, tendem a atrasar menos suas contas para preservar “o pouco que têm no mercado de crédito”, ou seja, o “nome limpo”. Observou-se ainda que o mesmo fenômeno da classe C se repete em relação aos representantes da classe B, sendo 47% de inadimplência em ambas as classes, e a classe A corresponde apenas a 3% da inadimplência (SPC, 2013).

Conforme explica Arrieta (2005), a habitação é um bem durável e é talvez o ativo físico mais importante da família. No entanto, o seu preço é geralmente maior que o rendimento das famílias, por isso, em muitos casos, sua aquisição só é viável por meio de um financiamento a longo prazo, o que permite encaixar as parcelas na renda familiar. Porém, o financiamento a longo prazo envolve diversos fatores de risco, por exemplo, a perda do emprego, devido à instabilidade da economia vivida no País, nos últimos anos.

Zerrenner (2007) ressalta que a causa determinante de inadimplência em 2007 foi o desemprego, ligado a fatores externos da economia, mas outras razões para o endividamento foram também apontadas em seu estudo: incidentes pessoais e familiares, morte de algum familiar e divórcio (21,6%), consumismo (35,1%) e falta de planejamento (43,1%). Sehn e Junior (2007) pesquisaram as principais causas da inadimplência habitacional em Pernambuco e constataram que a perda de renda ficou em 1º lugar no *ranking*, com 28,39%, seguida por descontrole financeiro (25,29%), doença na família (17,92%), desemprego (15,45%), outros 10,21% e, por último, separação conjugal (2,74%). Esses dados foram corroborados por Ramos (2013):

O comprometimento da renda para pagamento de dívidas, somada às despesas cotidianas de manutenção do lar reduz o espaço para a formação de uma reserva financeira para os momentos de crise, como a perda do emprego ou problema repentino de saúde. Caso uma das rendas da família seja repentinamente eliminada, como no caso da demissão do emprego de um dos membros da família, a possibilidade de honrar os compromissos financeiros cai significativamente. Daí a inadimplência e o início de um ciclo infernal de dívidas, autuações da justiça, inserção do nome nos serviços de proteção ao crédito ou mesmo a perda destes bens, é um passo (RAMOS, 2013, p. 49-50).

Outros fatores também apontados como causadores de dívidas e inadimplência das famílias brasileiras são o uso do cartão de crédito, do cheque especial ou cheque pré-datado, do crédito consignado ou crédito pessoal, de carnês, do financiamento de carro e do financiamento de casa (CNC, 2017). Cerbasi (2015) comenta que

Não conseguir pagar os compromissos é um nítido sinal de que lhe falta consciência quanto à real utilidade de seus limites de crédito. Contudo, poucas situações são tão comuns em uma família brasileira quanto a dificuldade de pagar todas as contas e prestações do mês, somada ao uso frequente do cheque especial e outras dívidas, o que resulta em agonia e sofrimento entre os familiares (CERBASI, 2015, p. 106).

A Tabela 1 mostra uma série histórica, com base nos dados da PEIC/CNC, do nível de endividamento das famílias que financiaram casa para moradia no período de 2010 a 2018, especificamente o mês de outubro, por ser o último dado atualizado. Constatou-se, nessa tabela, que o percentual de famílias que recebem mais de dez salários mínimos é maior que do que as famílias que ganham menos de dez salários mínimos.

Verifica-se ainda, pelos dados, que os valores sofreram aumentos constantes nos dois cenários, no período considerado.

**Tabela 1** – Nível de endividamento para financiamento de casa

Nível de Endividamento das Famílias		
Período: Outubro/2018		
Ano	Abaixo de 10 SM (%)	Acima de 10 SM (%)
2010	2,5	6,3
2011	2,7	7,4
2012	4,3	12,0
2013	4,1	15,0
2014	6,6	18,0
2015	6,6	17,0
2016	6,2	16,4
2017	6,1	15,5
2018	7,4	19,9

Fonte: adaptada da PEIC/CNC (2018).

Quando se trata do consumo de bens ou serviços, na hora da contratação, geralmente, o indivíduo está em situação favorável de renda ou de carreira. Esse é um momento muito positivo, que o leva a adotar uma atitude mais otimista do que adotaria em outra fase da vida. No entanto, com o passar do tempo, o peso real do orçamento começa a aparecer, quando a verba para pequenos imprevistos começa a fazer falta, iniciando, assim, um novo ciclo de endividamento (CERBASI, 2015).

Silva et al. (2012) apresentaram os principais resultados sobre a possível falência da pessoa física e confirmaram as opções de acesso ao crédito como possíveis preditores do endividamento e da inadimplência, bem como o autocontrole e o hábito de poupar como inibidores da mesma situação. Diante dessa realidade, verifica-se que a educação financeira e o controle orçamentário assumem grande importância para reverter essa situação, conforme comenta Zerrenner (2007).

A educação financeira através do conhecimento de instrumentos para a tomada de decisões, após o reconhecimento das razões que levam ao endividamento, pode ajudar no processo anterior ao endividamento, através do planejamento orçamentário, ou até no processo em andamento, quando os indivíduos podem escolher formas de endividamento mais baratas e forma de controle de suas despesas (ZERRENNER, 2007, p. 24).

De acordo com a defensora pública do estado do Rio de Janeiro, Patrícia Cardoso Tavares, em entrevista ao IDEC em 2018, o empréstimo consignado é um dos culpados pelo superendividamento no Brasil, pois os descontos são realizados em conta-corrente, e se o cliente não tiver dinheiro em conta para pagar o banco desconta do seu cheque especial e, conseqüentemente, a pessoa paga juros duas vezes: do empréstimo e do cheque

especial. “Muitas vezes, para controlar o endividamento ou o superendividamento é preciso passar pela inadimplência” (IDEC, 2018, p.12).

### ***2.1.3 Importância do Planejamento Financeiro e orçamentário familiar***

Planejar e controlar o orçamento familiar não é uma tarefa muito simples, mas é essencial para manter o equilíbrio das contas e evitar o endividamento por falta de controle. Sabe-se que grande parcela da população brasileira tem dificuldade de gerenciar seus próprios recursos financeiros, e a inadimplência talvez possa ser explicada pela contração de dívidas que comprometerem orçamentos futuros. O consumidor não leva em consideração a possibilidade de ocorrer imprevistos e de o dinheiro destinado ao pagamento das prestações ter de ser utilizado para satisfação de outras necessidades (SOUZA; TORRALVO, 2004).

Gitman (2002, p. 4) define finanças como “a arte e a ciência de administrar fundos”. Nas finanças todos os indivíduos e organizações obtêm receitas ou levantam fundos, gastam ou investem, sendo necessário o planejamento e o controle orçamentário das finanças pessoais para atingir os objetivos.

Para Ramos (2013, p. 55), “o controle financeiro é um processo de mudança na forma de agir. Aprender a controlar as despesas, priorizar gastos e traçar um planejamento financeiro é algo contínuo e ininterrupto que requer treino e disciplina”. Cerbasi (2015) comenta que o ideal é ter conhecimento detalhado dos gastos mensais e agir de acordo com essa informação, adotando iniciativas que viabilizem uma poupança regular, para dar mais qualidade ao consumo e para possibilitar pequenos luxos. “A forma mais simples de conseguir isso é lançar os gastos em uma planilha de Orçamento Doméstico” (CERBASI, 2015, p. 13).

A maioria das pessoas não adquiriu o hábito de poupar, o que seria um caminho para melhorar a condição financeira. O planejamento financeiro pessoal significa ordenar a vida financeira de tal maneira que se possa ter reservas para os imprevistos da vida e construir patrimônio que garanta fontes de renda suficientes para uma vida confortável e equilibrada (PADILHA, 2012).

Quando planejam suas finanças, os indivíduos se deparam com a necessidade de alocar recursos para a satisfação de necessidades básicas e desejos de consumo. A partir do momento em que esse planejamento é seguido de maneira sistemática para o período programado, é provável que decisões de impacto sejam menos constantes e que o consumidor seja menos influenciado por fatores externos (SOUZA; TORRALVO, 2004, p. 9).

Para Cerbasi (2015), os compromissos devem caber no orçamento, sem gerar riscos de necessidade de empréstimos adicionais. “O uso do cartão de crédito com acompanhamento regular das faturas parciais (pela internet ou por telefone) facilita sua organização pessoal, ao concentrar o pagamento de grande parte de suas contas em única data” (CERBASI, 2015, p. 89).

A inadimplência é um fator que reflete sobre a dificuldade de uma parte dos indivíduos e das famílias não conseguirem controlar o orçamento doméstico, em que a contratação de novas dívidas compromete orçamentos futuros, impossibilitando poupar recursos financeiros para imprevistos e reservas financeiras (SOUSA, 2004). Ramos (2013, p. 50) confirma que “a reserva financeira não tem a função apenas de proteção contra momentos de crise, mas também possibilita a aquisição de bens futuros por valores menores, dado o poder de barganha gerado pela posse do dinheiro”. “Alcançar e manter o equilíbrio orçamentário mês a mês é fundamental para viabilizar a realização dos sonhos, já que os sonhos têm custo” (CERBASI, 2015, p. 26).

#### ***2.1.4 Aquisição da casa própria e sua significação***

Na era Vargas (1930-1945), a habitação era vista como condição básica de reprodução da força de trabalho e, portanto, como fator econômico na estratégia de industrialização do País e como elemento na formação ideológica, política e moral do trabalhador (BONDUKI, 2004). O autor ainda afirma que a família não poderia desempenhar seu papel edificante se não constituísse um lar, ou seja, uma casa individual, garantindo uma vida familiar plena e moral.

De acordo com a pesquisa realizada por Guimarães e Pinto (2014), os sentimentos associados à aquisição da casa própria são os mais diversos possíveis, como: posse e propriedade, segurança, graça divina alcançada, liberdade, conquista, dentre outros, e esses sentimentos estão ligados diretamente com a história de vida de cada um. O sentimento de realização é bem maior que o sonho da moradia.

A aquisição da casa própria dá a essas famílias uma sensação de tranquilidade, de poder dormir sossegada, de dar um lugar para o filho morar, ainda que se tenha que pagar a prestação. O “sonho realizado” vem reiterar o papel que as políticas públicas cumprem na vida dessa população (GUIMARÃES; PINTO, 2014, p. 150).

Guimarães e Pinto (2014) afirmam ainda que, ao receberem o imóvel e possuírem o registro em seus nomes, os beneficiários passam a ser reconhecidos socialmente como cidadãos de direitos e deveres.

Moreira e Silveira (2017), no estudo sobre a satisfação dos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida, demonstram que ficou nítida a importância social do PMCMV e a modificação que promove na vida da população atendida, contribuindo para dirimir as desigualdades sociais brasileiras. O mesmo é corroborado por Ribeiro (2015, p. 27):

A moradia pode trazer consigo um grande significado. Pode-se destacar o sentimento de pertencimento, de autonomia e de liderança relacionado à moradia própria. Na dinâmica das relações sociais que embasam nossa história enquanto humanidade, os significados que o nome “casa” carrega consigo, remete ao simbolismo de posse, de mercadoria, de bem de consumo.

Ribeiro (2015) comenta que a aquisição da casa própria tem um significado de empoderamento, de autonomia, ou seja, um espaço de independência não apenas financeira, mas de controle e poder para compor suas vidas conforme seus desejos. Para muitas famílias é um sonho realizado, pois transmite segurança e tranquilidade. Campos (2012) ressaltou que o sentimento de alguns compradores de imóveis vem claramente da felicidade por terem conseguido, ou estarem conseguindo, realizar o sonho de possuir um imóvel próprio, e percebe-se, além da felicidade, o orgulho pela obtenção daquilo que – eles sabem – não está ao alcance da maioria da população. “Para o trabalhador urbano, a casa própria simbolizava o progresso material. Ao viabilizar o acesso à propriedade, a sociedade estaria valorizando o trabalho, demonstrando que ele compensa, gera frutos e riqueza” (BONDUKI, 2004, p. 84).

Sabendo-se que o sonho da maioria dos brasileiros é a casa própria, vários são os significados em relação ao sentimento de conquista desse bem tão importante para a sobrevivência. Na opinião de Duarte (2013, p. 6):

[...] um dos elementos mais significativos na promoção do bem-estar, assim como da promoção de problemas urbanos é a habitação popular, por entender que nela se encontra a representação da segurança, do ambiente familiar privativo e individualizado, capaz de garantir a proteção, independência e aconchego junto a sua família. Esse sentimento, real ou simbólico, representa o estímulo a todo e qualquer cidadão que luta pelo espaço e pela moradia para si e para sua família. A habitação, elemento fundamental tanto como bem básico para a sobrevivência do indivíduo, como para as articulações necessárias à manutenção e à expansão do sistema de economia de mercado, assume o papel de elemento organizador das classes sociais, capaz de criar e recriar espaços a partir das novas demandas do sistema de produção capitalista.

A moradia garante a proteção e a independência ao cidadão, e o artigo 1º da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, modificou o artigo 6º da Constituição Federal de 1988, e a moradia passa a ser um direito constitucional, sendo: "Art. 6º - São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição."

### **3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

Nesta seção, serão apresentados os procedimentos empregados na seleção, na coleta e na análise dos dados.

#### **3.1 Caracterização da pesquisa**

Esta pesquisa é descritiva. Descritiva, porque descreve o perfil socioeconômico de indivíduos que adquiriram imóvel para moradia, bem como todo o processo de aquisição do imóvel, seu planejamento orçamentário familiar e as possíveis causas de inadimplência no pagamento das parcelas do imóvel. Segundo Gil (2002), as pesquisas descritivas são aquelas que têm como objetivo primordial traçar as características de determinada população ou fenômeno, ou então o estabelecimento de relações entre as variáveis. Sampieri et al. (2006, p. 101) também afirmam que “os estudos descritivos procuram especificar as propriedades, as características e os perfis importantes de pessoas, grupos, comunidades ou qualquer outro fenômeno que se submeta à análise.”

Quanto à abordagem, esta pesquisa é de natureza qualitativa. Na pesquisa qualitativa os dados, em vez de serem tabulados, de forma a apresentar um resultado preciso, são retratados por meio de relatórios, levando-se em conta aspectos tidos como relevantes, como as opiniões e os comentários dos entrevistados, utilizando técnicas para a análise. Beuren (2004) afirma que essa abordagem apresenta análises mais profundas sobre o fenômeno em estudo, sendo considerada mais adequada para abordar problemas relacionados a fenômenos sociais.

#### **3.2 Local de estudo**

A pesquisa foi realizada no município de Viçosa, situado na Zona da Mata mineira. De acordo com o IBGE (2017), Viçosa possui uma área de unidade territorial de 299,418 km<sup>2</sup>, com uma população estimada, em 2017, de 78.381 habitantes e densidade demográfica, de acordo com o último Censo Demográfico (2010), de 241,20 ha/ km<sup>2</sup>, estando aproximadamente a 230 km da capital metropolitana de Belo Horizonte.

A cidade de Viçosa também foi escolhida como local de estudo por apresentar infraestrutura básica para novos empreendimentos habitacionais e um mercado da

construção civil aquecido nos últimos anos. Maria (2016) afirma que na segunda década do século XXI Viçosa encontra-se em um considerável processo de reestruturação e fragmentação da malha urbana, resultado de ações tomadas pelo mercado imobiliário, principal agente produtor do espaço urbano viçosense, e que o aquecimento desse mercado se deve aos saltos de crescimento da Universidade Federal de Viçosa (UFV), reflexo da criação de novos cursos e da expansão do número de vagas, provenientes do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI).

### **3.3 População e amostra**

O universo da pesquisa compreendeu indivíduos maiores de idade, de ambos os sexos, que possuem renda e imóvel próprio adquirido nos últimos dez anos e residentes em Viçosa, MG. A amostra foi restrita a essa cidade, por ser uma das cidades do interior que apresentou grande crescimento no ramo da construção civil, diretamente ligado à aquisição da casa própria por meio de financiamentos habitacionais. A amostra foi do tipo não probabilística e intencional. Os primeiros contatos com os entrevistados foram realizados por meio de alguns proprietários de construtoras e agentes imobiliários, e a partir daí surgiam novas indicações.

A técnica qualitativa usada para a coleta dos dados foi a *snowball* (bola de neve), que é uma técnica de amostragem que utiliza cadeias de referência, uma espécie de rede. Silva e Silveira (2007) a definem como um processo informal de seleção e é usada quando não é possível identificar os entrevistados em potencial. Bickman e Rog (1997) apud Baldin Munhoz (2011) afirmam que essa amostra é não probabilística, ou seja, a partir desse tipo específico de amostragem não é possível determinar a probabilidade de seleção de cada participante na pesquisa, mas torna-se útil para estudar determinados grupos difíceis de ser acessados ou quando não se tem precisão sobre sua quantidade. Baldin e Munhoz (2011) destacam que a técnica *snowball*, em síntese, “é uma forma de amostra não probabilística utilizada em pesquisas sociais, onde os participantes iniciais de um estudo indicam novos participantes, que por sua vez, indicam novos participantes, até chegar ao ponto de saturação” (BALDIN; MUNHOZ, 2011, p. 332).

Como a amostra é obtida a partir do estabelecimento de algum critério de inclusão, nem todos os elementos da população-alvo têm a mesma oportunidade de ser selecionados, conseqüentemente esse procedimento impede a generalização dos resultados.

Neste estudo a amostra foi de 19 entrevistados, e o ponto de saturação foi observado pela pesquisadora a partir da 16ª entrevista, ou seja, o processo de amostragem pode ser finalizado a partir do critério de ponto de saturação. Fontanella et al. (2008) ressaltam que o fechamento amostral por saturação teórica é definido pela suspensão de inclusão de novos participantes, quando os dados obtidos na entrevista são redundantes e repetitivos, não sendo relevantes para a continuação da coleta de dados.

### 3.4 Coleta de dados

Como instrumentos de coletas de dados, foram utilizadas a aplicação de questionário e a técnica de entrevista fundamentada em um roteiro semiestruturado (Apêndice A) com os membros das famílias responsáveis pelo financiamento do imóvel, com datas e horários pré-agendados, de acordo com a disponibilidade de cada um. As entrevistas foram gravadas com o consentimento dos entrevistados. Todos os 19 entrevistados mostraram-se receptivos, dispondo-se a participar da pesquisa. As entrevistas foram realizadas nos meses de setembro e outubro de 2018 e ocorreram em locais de trabalho (salas reservadas) e, em alguns casos, na própria residência familiar.

Quanto aos aspectos éticos, este estudo foi submetido à Plataforma Brasil e aprovado pelo Comitê de Ética em Pesquisa com Seres Humanos da UFV (Apêndice B). Após serem informados dos objetivos do estudo e do sigilo das informações, os entrevistados assinaram o Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (APÊNDICE C), sendo a liberdade do consentimento em participar da pesquisa garantida a todos, conforme preconizado pelas Diretrizes e Normas Regulamentadoras de Pesquisa envolvendo Seres Humanos do Conselho Nacional de Saúde.

O questionário semiestruturado abordou as seguintes variáveis:

- **Perfil socioeconômico das famílias** = dentre alguns fatores a serem estudados estão:

- Idade = medida em anos.
- Sexo = masculino e feminino (IBGE, 2010).
- Escolaridade = nunca estudou, ensino fundamental de 1ª a 4ª série, ensino fundamental de 5ª a 9ª série, ensino médio completo, ensino médio incompleto, ensino técnico ou profissionalizante, ensino superior completo, ensino superior incompleto e pós-graduação (IBGE, 2010).

- Estado civil = solteiro, casado (tempo de casado), separado ou divorciado, e viúvo.
- Renda familiar e complementar = considera-se o rendimento mensal dividido em faixas de acordo com o Critério de Classificação Econômica Brasil (ABEP, 2016), sendo calculado com base no salário mínimo atual de R\$ 954,00 (DEPARTAMENTO INTERSINDICAL DE ESTATÍSTICA E ESTUDOS SOCIOECONÔMICOS, 2018): até R\$ 1.908,00, de R\$ 1.908,01 a R\$ 3.816,00, de R\$ 3.816,01 a R\$ 9.540,00, de R\$ 9.540,01 a R\$ 19.080,00 e acima de R\$ 19.080,01.
- Fonte de renda/ocupação profissional, adaptada de SPC Brasil (2013) e dividida em: funcionário público, funcionário de empresa privada, autônomo/profissional liberal, empresário/comerciante, estudante/universitário, aposentado e outra.

- **Composição familiar** = número de pessoas que vivem com a renda familiar.

- **Tipo de financiamento** = tipo de financiamento e sua modalidade (SBPE, Pró-Cotista, PMCMV) (CEF, 2018).

- **Implicações do financiamento habitacional no consumo familiar básico** = os principais ajustes realizados no orçamento familiar, como mudanças nos hábitos alimentares, de lazer (viagens, passeios, festas, etc.), de educação e de saúde (planos médicos ou de saúde, consultas, etc.).

- **Tipos de créditos já utilizados** = linhas de créditos já utilizadas como cartão de crédito, cheque especial, crédito pessoal, crédito consignado, carnês, financiamentos, dentre outros (CONFEDERAÇÃO NACIONAL DO COMÉRCIO, 2017).

- **Perfil dos possíveis inadimplentes** = fatores como idade, sexo, escolaridade, estado civil, rendimento mensal, fonte de renda e composição familiar dos que afirmaram terem sido, em algum momento, inadimplentes.

- **Motivos da inadimplência** = desemprego, doença ou morte na família, redução salarial, falta de planejamento financeiro, mudança no emprego e outros fatores, dos que afirmaram que em algum momento foram inadimplentes.

- **Valor simbólico da aquisição do imóvel** = descrição dos significados ou sentimentos após a conquista do imóvel.

- **Planejamento prévio do financiamento** = planejamento financeiro, elaboração de orçamento doméstico, acompanhamento do orçamento familiar e economia financeira para aquisição do imóvel.

- **Necessidade de reformas/benfeitorias no imóvel** = realização de reformas ou benfeitorias no imóvel (pinturas, pisos, azulejos, móveis planejados, etc.).

### 3.5 Procedimento de análise

Os dados foram analisados por meio do cálculo da frequência, visto que interessava descrever e analisar as características da população pesquisada. Para isso, foi utilizado o software livre “GNU PSPP” versão 0.10.2 - GNU *Operating System*.

### 3.6 Procedimento de análise dos dados qualitativos

Para a análise dos dados qualitativos utilizou-se a análise de conteúdo, que é definida por Bardin (2016) como um conjunto de análise das comunicações. Com ela é possível conhecer a frequência e o grau de associação entre as palavras mais citadas e seu significado. De acordo com Oliveira (2004), na pesquisa de abordagem qualitativa o objetivo está nas situações complexas ou estritamente particulares, havendo ainda a facilidade de poder descrever a complexidade de uma determinada hipótese ou problema, analisar a interação de certas variáveis e compreender e classificar processos dinâmicos experimentados por grupos sociais.

As falas dos entrevistados foram analisadas, atentando-se para as frases ou palavras mais presentes e fazendo-se a interpretação, no intuito de compreender o significado da aquisição da casa própria. Nesse tipo de análise, o objetivo do pesquisador é descrever situações, acontecimentos e feitos, isto é, dizer como é e como se manifesta determinado fenômeno (SAMPIERI; COLLADO; LUCIO, 2006). Bardin (2009) define a análise de conteúdo como um conjunto de técnicas de análise de comunicações que utiliza procedimentos sistemáticos, com o objetivo de descrever o conteúdo das mensagens.

Para esse tipo de análise, utilizou-se o software de análise textual, o Iramuteq (*Interface de R pour les Analyses Multidimensionnelles de Textes et de Questionnaires*), que tem como um de seus objetivos examinar as falas das entrevistas para compreensão do significado das frequências das palavras. No Brasil, esse software passou a ser utilizado em 2011, conforme citam Camargo e Justo (2013):

O Laboratório de Psicologia Social da Comunicação e Cognição da Universidade Federal de Santa Catarina (LACCOS/UFSC) obteve informação de um *software* gratuito e com fonte aberta, desenvolvido pelo pesquisador francês

Pierre Ratinaud (2009), que utiliza-se do mesmo algorítmico do ALCESTE<sup>4</sup> (Reinert, 1990) para realizar análises estatísticas de textos. Tal informação já foi publicada por Lahlou (2012), o qual salienta o profundo conhecimento de Ratinaud na área e seu brilhante trabalho no desenvolvimento do *software* IRAMUTEQ (*Interface de R pour les Analyses Multidimensionnelles de Textes et de Questionnaires*), que incorpora, além da CHD proposta por Reinert (1990), outras análises lexicais que não são realizadas pelo *software* ALCESTE (CAMARGO; JUSTO, 2013, p.515).

Camargo e Justo (2013) afirmam que é possível, a partir da análise textual, descrever um material produzido por um indivíduo ou um grupo, como também utilizá-la com a finalidade comparativa, relacional, comparando produções diferentes segundo as variáveis específicas que descrevem quem produziu o texto.

Este programa informático viabiliza diferentes tipos de análise de dados textuais, desde aquelas bem simples, como a lexicografia básica (cálculo de frequência de palavras), até análises multivariadas (classificação hierárquica descendente, análises de similitude). Ele organiza a distribuição do vocabulário de forma facilmente compreensível e visualmente clara (análise de similitude e nuvem de palavras) (CAMARGO; JUSTO, 2013, p. 515).

A Classificação Hierárquica Descendente (CHD) visa obter classes de segmentos de texto que, ao mesmo tempo, apresentam vocabulário semelhante entre si e vocabulário diferente dos segmentos de texto das outras classes (CAMARGO, 2005).

Inicialmente, foram feitas a tabulação e a transcrição das 19 entrevistas, o que possibilitou a formação de um corpus para análise do conteúdo verbalizado. Segundo Camargo e Justo (2013), o corpus é um conjunto de texto que se pretende analisar e é construído pelo pesquisador, podendo ser um conjunto de informações em atas, jornais, revistas, artigos e entrevistas com questões abertas. Se a análise vai ser aplicada a um conjunto de entrevistas, cada uma delas será um texto. Se a análise for referente às respostas de “n” participantes a uma questão aberta, cada resposta será um texto, portanto teremos “n” textos. Um conjunto de textos constitui um corpus de análise.

Segmentos de texto são fragmentos ou trechos de texto, dimensionados pelo próprio software de acordo com o tamanho do corpus. Os segmentos de texto são considerados o ambiente das palavras. Seu tamanho também pode ser configurado pelo pesquisador. Em uma análise-padrão, após reconhecer as indicações dos textos a serem analisados, é o software Iramuteq que divide os textos do corpus em segmentos de texto (CAMARGO; JUSTO, 2013).

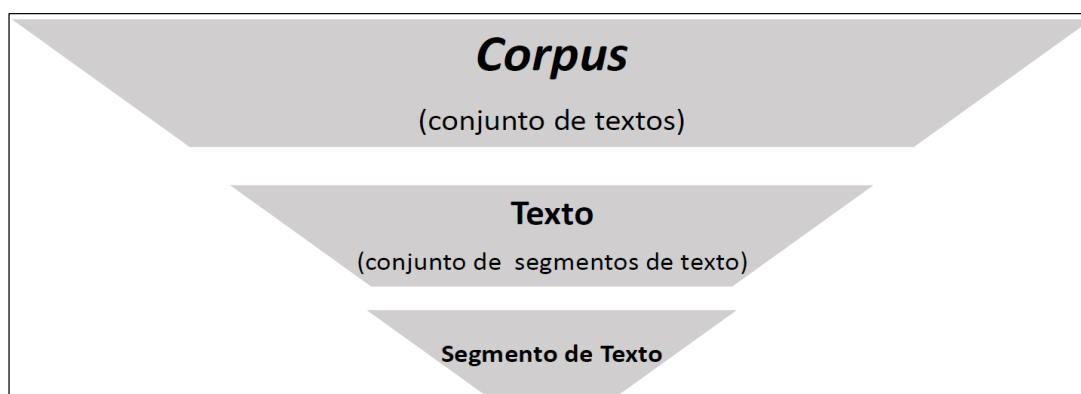
---

<sup>4</sup> O Alceste é um software de análise de dados textuais que surgiu no Centro Nacional Francês de Pesquisa Científica (CNR), com o apoio da Agência Nacional Francesa de Valorização à Pesquisa (ANVAR). Ele foi adaptado para o Macintosh e o PC pela empresa Image, empresa especializada em matemática aplicada e desenvolvimento de software científico. Disponível em: <[www.alcestesoftware.com.br/manuais/alceste-complemento.doc](http://www.alcestesoftware.com.br/manuais/alceste-complemento.doc)>. Acesso em: 23 nov.2018.

Segundo Santos (2017), o programa elenca e ordena as palavras mais típicas de cada classe. Cada classe é destacada por uma cor. Quanto maior a fonte da palavra, maior a associação dela com a classe, sendo o grau de associação determinado por meio do cálculo do qui-quadrado:  $\chi^2$ . Na seleção, foram consideradas apenas as palavras com sentido pleno observado na análise das frases típicas que constituem unidades de contexto.

A Figura 1 ilustra como o software divide a estrutura do texto

**Figura 1** – Noções de corpus, texto e segmento de texto



Fonte: Camargo e Justo (2013).

Essas informações foram submetidas ao programa *Iramuteq*, gerando duas classes a serem interpretadas nos resultados e discussões.

## 4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

### 4.1 Análises descritivas

Neste estudo, o período de financiamento do imóvel pelos entrevistados foi de 2008 a 2018. Verificou-se que dez dos entrevistados fizeram financiamento pelo Programa Minha Casa, Minha Vida e os outros nove por meio de outro tipo de financiamento. Com relação ao tipo de imóvel, dez eram imóveis usados, ou seja, um pouco mais da metade dos entrevistados financiaram imóvel usado. Quanto à ocupação principal dos entrevistados foram citadas diversas modalidades, devendo ser ressaltado que três dos entrevistados exerciam duas profissões simultaneamente. Já a composição familiar apresentou uma média de aproximadamente três dependentes no grupo familiar e 13 famílias com filhos.

A Tabela 2 apresenta o perfil socioeconômico dos entrevistados, sendo dez entrevistados do sexo feminino e 13 entrevistados na faixa etária entre 30 e 37 anos. A idade média dos entrevistados foi de 35 anos. Dez entrevistados tinham escolaridade superior e pós-graduação. Do total dos entrevistados, 14 se declararam casados, e o tempo de união variou de um mês a 23 anos. Dos entrevistados casados, oito eram do sexo masculino. Verificou-se ainda que 13 dos entrevistados têm filhos, sendo 11 menores de 14 anos, o que pode contribuir ainda mais para o aumento dos gastos ligados a educação, saúde, vestuário, lazer e alimentação.

Quanto à renda, constatou-se que os entrevistados tinham renda familiar variada, tendo somente um declarado valor acima de R\$ 9.540,00. É importante ressaltar que 11 declararam como sua principal fonte de renda o emprego em uma empresa privada.

Ainda de acordo com os dados da pesquisa, a idade média dos entrevistados do sexo masculino que afirmaram ter atrasado a prestação do imóvel foi de 36 anos, fato esse confirmado pelos dados do SPC Brasil (2018). Segundo esse serviço de informações de crédito, a faixa etária com maior proporção de negativados, no Brasil, é entre 30 e 39 anos, representando 51%, e a Região Sudeste é a que concentra a maior quantidade de inadimplentes. Estudos realizados por Lima (2008) corroboram os resultados encontrados, mostrando que os homens lideram a inadimplência do crédito habitacional.

**Tabela 2** – Perfil socioeconômico dos entrevistados. Viçosa, MG, 2018

Variável	Frequência	%
<b>Sexo</b>		
Feminino	10	52,63
Masculino	9	47,37
<b>Idade</b>		
26 a 29 anos	3	15,79
30 a 37 anos	13	68,42
42 a 49 anos	3	15,79
Idade média	35 anos	
<b>Escolaridade</b>		
Ensino fundamental de 5ª a 9ª série	1	5,26
Ensino médio completo	4	21,05
Ensino técnico ou profissionalizante	1	5,26
Ensino superior completo	4	21,05
Ensino superior incompleto	3	15,8
Pós-graduação	6	31,58
<b>Estado Civil</b>		
Solteiro	5	26,32
Casado	14	73,68
<b>Renda Familiar</b>		
Até R\$ 1.908,00	6	31,58
De R\$ 1.908,01 a R\$ 3.816,00	7	36,84
De R\$ 3.816,01 a R\$ 9.540,00	5	26,32
De R\$ 9.540,01 a R\$ 19.080,00	1	5,26
<b>Fonte de Renda</b>		
Funcionário público	3	15,8
Funcionário empresa privada	11	57,89
Empresário/comerciante	4	21,05
Estudante universitário	1	5,26

Fonte: dados da pesquisa.

Com base nos dados da Tabela 3, analisou-se o atraso do pagamento das parcelas, ou seja, a inadimplência, e constatou-se que seis dos entrevistados atrasaram o pagamento em alguma ocasião. Os motivos apresentados como causa do atraso foram: atraso no salário, redução do salário, desemprego e descontrole financeiro. Conforme ressaltado por Lucena et al. (2014), em sua pesquisa sobre os fatores que influenciam o endividamento e a inadimplência, 28% dos entrevistados informaram a falta de planejamento

financeiro, 13% referem-se ao desemprego e outros 59% citaram problemas de saúde na família ou sazonalidade de mercado. Em uma sociedade em que o consumo é incentivado pelas empresas e as instituições privadas acumulam lucros, o controle orçamentário fica comprometido e as pessoas são induzidas o tempo todo a gastar e ter estilos de vida que podem ser afetados pelos fatores econômicos externos como inflação, juros e desemprego, uma vez que em muitos casos o aumento do salário não acompanha a inflação.

Questionados sobre o planejamento financeiro, 14 entrevistados afirmaram organizar suas contas, fazendo anotações em cadernos e em planilhas financeiras. No entanto, cinco afirmaram que não fizeram nenhum tipo de planejamento, e ao comparar os entrevistados que fazem e os que não fazem planejamento, observou-se o seguinte: dos entrevistados que fazem planejamento, cinco já atrasaram o pagamento das parcelas, e dos cinco entrevistados que afirmaram que não fazem planejamento, apenas um teve problema com o atraso. O atraso nas parcelas foi liderado pelo sexo masculino, e os principais motivos apontados foram: atraso de salário, redução de salário, desemprego e descontrolado financeiro. Planejar é essencial, mas manter a disciplina e o autocontrole é o maior desafio dessas famílias. Conforme orienta Cerbasi (2015, p. 26), “o planejamento financeiro familiar não será eficiente se não tiver equilíbrio no orçamento, o que se traduz por gastar menos do que ganha e investir a diferença com regularidade”.

Enes (2016) investigou os tipos de ferramentas utilizadas pelos entrevistados para fazerem controle de gastos e constatou serem elas o uso de planilha eletrônica, caderno de anotações e extratos/faturas bancárias. O essencial para um bom planejamento financeiro é acompanhar no mínimo mensalmente as receitas e as despesas. Mesmo pequenos valores podem influenciar o resultado final (CEF, 2018).

Zerrener (2007) apontou que as causas determinantes de inadimplência foi o desemprego e a falta de planejamento. Carmo (2012) relatou que 50% de seus entrevistados citaram a falta de controle do orçamento doméstico como principal motivo para o inadimplimento e os outros 50% apontaram a redução da renda familiar, o esquecimento da data de pagamento e o desemprego. O hábito de poupar pode ser uma saída para suprir qualquer tipo de descontrolado financeiro.

É importante destacar que fatores externos ou imprevistos devem ser considerados no momento da elaboração do planejamento familiar, como foi o caso dos entrevistados que não contavam com atrasos, redução de salário e desemprego. Por esse motivo, é importante controlar o orçamento e sempre deixar reservas financeiras para não ser pego de surpresa. Imprevistos podem ocorrer, os planos podem dar errados ou a economia pode

entrar em recessão. Quanto mais o indivíduo aperfeiçoar a organização financeira, menos dúvida terá na hora de fazer escolhas de consumo, investimento e realizações pessoais, e mais eficientes serão essas opções, assim como ele terá mais disciplina no dia a dia (CERBASI, 2015).

Na Tabela 3, relacionou-se a renda familiar e o percentual dos entrevistados que já atrasaram o pagamento da parcela do imóvel. É importante ressaltar aqui que, dos que atrasaram, cinco eram casados. Verificou-se que o indivíduo que ganha até dez salários mínimos<sup>5</sup> (R\$ 954,00 em 2018) também está propenso a se endividar em algum momento de sua vida, caso não haja planejamento e controle de suas finanças pessoais. A PEIC<sup>6</sup> (2018) afirma que, independentemente da renda, famílias estão endividadas. O estudo de Vieira et al. (2016) corrobora que o endividamento independe do nível de renda mensal, sendo consequência prioritariamente do descontrole dos gastos, muitas vezes com itens supérfluos, como vestuário, salão de beleza, etc. Assim, o equilíbrio entre renda familiar e despesas é fundamental para o bem-estar financeiro das famílias e dos indivíduos.

**Tabela 3** – Relação entre a renda familiar e os atrasos no pagamento nas parcelas. Viçosa, MG, 2018

<b>Renda Familiar</b>	<b>Entrevistados que já atrasaram o pagamento (%)</b>
Até R\$ 1.908,00	33,33
De R\$ 1.908,01 a R\$ 3.816,00	50,00
De R\$ 3.816,01 a R\$ 9.540,00	16,67
<b>Total</b>	<b>100,00</b>

Fonte: dados da pesquisa.

Nove entrevistados afirmaram contar com uma renda extra, como aluguel, pensão alimentícia, Bolsa Família, auxílio acidente, outro emprego e trabalhos como autônomo, a fim de complementar a renda, para manterem os gastos da família. No entanto, apenas um entrevistado que contava com a renda extra atrasou o pagamento da parcela, devido ao atraso do recebimento do salário. Cerbasi (2015, p. 119) ressalta que “depender de uma única fonte de renda, por melhor que seja, é sinônimo de insegurança constante”, e isso reflete bem a importância da renda para manter a família, principalmente quando se

<sup>5</sup> Salário mínimo em 2018, R\$ 954,00 (DEPARTAMENTO INTERSINDICAL DE ESTATÍSTICA E ESTUDOS SOCIOECONÔMICOS, 2018)

<sup>6</sup> Dados da Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor (PEIC), da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC).

tem filhos pequenos. Observou-se ainda que os atrasos foram maiores nas famílias que fizeram outro tipo de financiamento, até mesmo devido às taxas de juros serem maiores nesse tipo de contrato.

Constata-se na Tabela 4 que quatro dos entrevistados que já atrasaram o pagamento da prestação habitacional tinham ensino médio completo, enquanto entre os outros um tem formação de nível superior completo e outro tem ensino técnico profissionalizante. Foi possível observar que a inadimplência também ocorre entre os entrevistados de nível superior, entretanto essa amostra especificamente não permite afirmar que é uma questão diretamente associada à escolaridade.

**Tabela 4** – Relação entre a escolaridade e os atrasos no pagamento. Viçosa, MG, 2018

<b>Escolaridade</b>	<b>Entrevistados que já atrasaram o pagamento (%)</b>
Ensino médio completo	66,66
Ensino superior completo	16,67
Pós-graduação	16,67
<b>Total</b>	<b>100,00</b>

Fonte: dados da pesquisa.

Quanto aos tipos de crédito utilizados pelos entrevistados, dez afirmaram que após o financiamento da casa utilizaram fontes onerosas, ou seja, aquelas em que incidem juros altos, como empréstimos bancários, cheque especial e financiamentos. Corroborando os resultados deste estudo, a pesquisa Índice de Expectativa das Famílias (IEF), realizada pelo Instituto de Pesquisas Econômica Aplicada (IPEA), em maio de 2011, evidenciou que devido às expectativas do mercado de trabalho naquela época o sentimento de segurança na ocupação profissional atingia cerca de 76% dos chefes de família (IPEA, 2011). A pesquisa revelou também que o brasileiro passou a ter maior acesso aos financiamentos e a linhas de créditos e que muitas pessoas não tinham medo de perder o emprego e, por isso, seguiam fazendo dívidas.

A Tabela 5 mostra os tipos de créditos já utilizados pelos entrevistados. Constata-se que quatro deles já utilizaram mais de uma linha de crédito simultaneamente, o que pode comprometer o orçamento familiar por um longo período, e pode ter relação direta com o descontrole financeiro. A renda não deve ser comprometida com vários tipos de financiamentos ou empréstimos. Apenas um entrevistado que disse ter atrasado o pagamento do financiamento informou não ter nenhuma linha de crédito e que o único motivo

que o levou a passar por essa situação foi o atraso no recebimento do seu salário. A expansão do crédito é a chamada financeirização do capitalismo moderno, em que o crédito permite novas aquisições, mas torna o indivíduo escravo do capital de terceiros e, sem perceber, faz desse um complemento de sua renda acrescida de juros onerosos.

**Tabela 5** – Tipo de crédito utilizado pelos entrevistados. Viçosa, MG, 2018.

Entrevistado	Tipo de crédito utilizado
1	Financiamento de veículo, cartão de crédito, cheque especial
2	Cheque especial, empréstimos bancários e financiamentos
3	Financiamento de veículo
6	Empréstimo familiar
8	Financiamento para aquisição de móveis, crédito consignado
10	Financiamento familiar
12	Cartão de crédito
13	Empréstimo familiar
17	Cartão de crédito
18	Financiamento de veículo, empréstimo bancário (quitar outras dívidas), empréstimos de amigos
19	Empréstimo bancário (quitar outras dívidas), empréstimo bancário, cheque especial

Fonte: dados da pesquisa.

Surge uma preocupação com as linhas de créditos oferecidas e com os motivos que levam ao endividamento. Devido a um forte problema estrutural da economia, por exemplo, o desemprego, algumas famílias recorrem a empréstimos para quitar outras dívidas, o que pode ser comprovado na fala a seguir:

A gente financiou veículo, empréstimos, já recorremos a empréstimos, mas o empréstimo em si era para pagamento de dívidas não era nem para aquisição de bens, mas recorremos sim. Empréstimos bancários, financiamentos e empréstimos de pessoa física, empréstimos de amigos (Entrevistado 18, masculino, casado).

Neste estudo questionou-se ainda se houve a necessidade de reformas ou benfeitorias no imóvel, e 15 dos entrevistados alegaram que já fizeram mudanças nos imóveis. Dentre as reformas destacam-se: troca de pisos e azulejos, instalação de box em banheiro e de telhados para a área externa, pinturas para manutenção e móveis planejados. Isto mostra a importância da qualidade e do conforto do imóvel para as famílias. Martins (2014) diz que a Casa dos Sonhos é uma casa ideal que cada pessoa vai construindo pela sua própria experiência, seus valores e seus símbolos, moldando suas necessidades, seus

anseios e suas aspirações. Esse lugar sagrado tem que permitir desde as mais simples atividades do dia a dia, até a possibilidade de convívio entre familiares e amigos, mas deve, principalmente, dar a sensação de segurança e privacidade a seus moradores.

A importância da habitação digna é reconhecida mundialmente por meio da Declaração Universal dos Direitos do Homem, aprovada pela Assembleia Geral da Organização das Nações Unidas em 1948, no artigo 25:

Toda pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao *alojamento*, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade (grifo nosso).

Os entrevistados que ainda não fizeram nenhum tipo de benfeitoria no imóvel relataram a vontade e a necessidade de reformá-lo no momento mais oportuno, mas reconheceram que não é o momento de adquirir novos compromissos. Isso chama atenção pelo fato de que a necessidade de mudanças parecer ser infinita e os indivíduos buscam melhorias para os imóveis constantemente, até mesmo nos imóveis novos. A iniciativa privada induz aos gastos constantes, o indivíduo busca um meio de suprir suas necessidades na forma de consumo de bens e serviços.

#### **4.2 Análise qualitativa dos dados com base no *Iramuteq***

Para a realização da análise qualitativa fez-se a análise dos dados textuais de todas as entrevistas realizadas, utilizando-se o software *Iramuteq*<sup>7</sup>.

O corpus gerado foi constituído por 19 textos, separados em 234 segmentos de texto (ST), com aproveitamento de 191 STs (81,62%). Emergiram-se 8.027 ocorrências (palavras, formas ou vocábulos), sendo 1.402 palavras distintas. O conteúdo analisado foi categorizado em quatro classes: Classe 1, com 51ST (26,7%); Classe 2, com 41ST (21,47%); Classe 3, com 63 ST (32,98%); e Classe 4, com 36 ST (18,85%). A organização da análise de conteúdo seguiu três etapas, na sequência: 1) a pré-analítica; 2) a exploração do material; e 3) o tratamento dos resultados, a inferência e a interpretação. As categorias são classes que reúnem um grupo de elementos sob um título genérico, cujo agrupamento

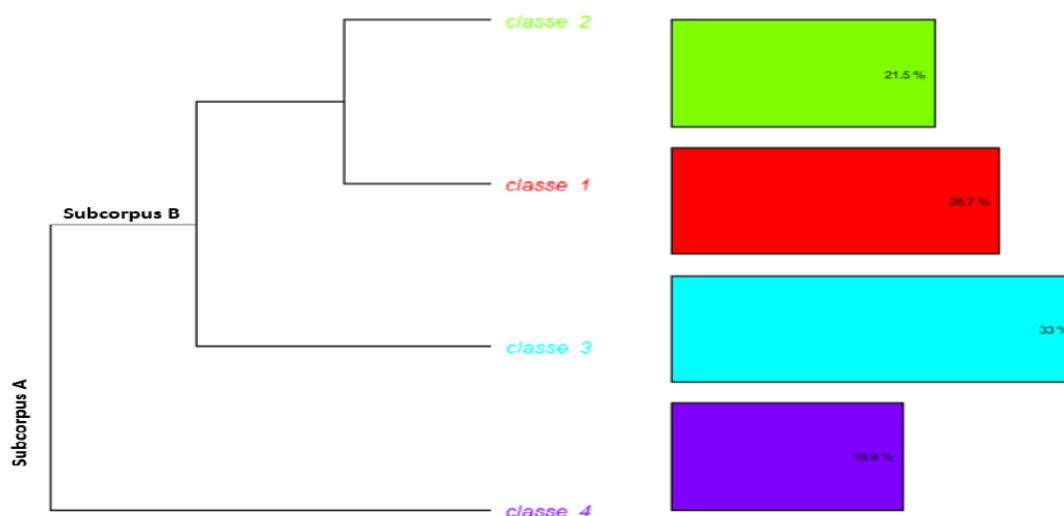
---

<sup>7</sup> *Iramuteq* é um software livre, desenvolvido por Pierre Ratinaud e licenciado pela GNU GPL (v2). Ancorase no ambiente estatístico do software R e na linguagem *python* ([www.python.org](http://www.python.org)). “Apresenta rigor estatístico e permite aos pesquisadores utilizarem diferentes recursos técnicos de análise lexical.” (CAMARGO; JUSTO, 2013, p. 516).

é efetuado em razão das características comuns desses elementos. O critério de categorização pode ser semântico, sintático, léxico e expressivo (BARDIN, 2011).

O software Iramuteq dividiu o corpus em quatro classes, que posteriormente foram nomeadas de acordo com as palavras mais frequentes: Classe 1 = “Insegurança no Financiamento”, Classe 2 = “Dificuldades no Financiamento”, Classe 3 = “Significado ou Sentimento após a Aquisição” e Classe 4 = “Planejamento e Controle de Gastos” (Figura 2).

**Figura 2** – Dendograma de classificação hierárquica descendente das classes



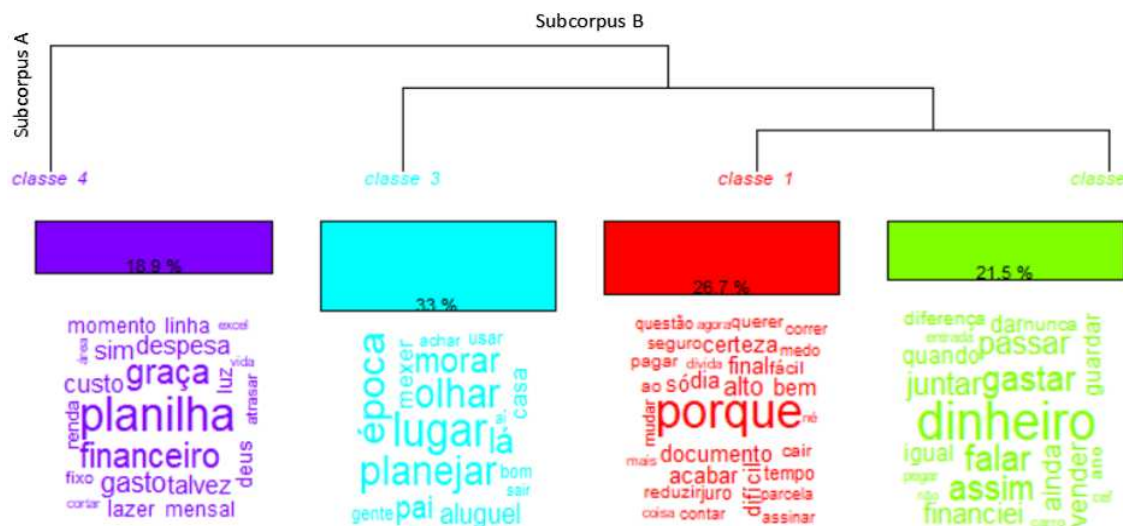
Fonte: elaboração da autora, com base nos relatórios do software Iramuteq, 2018.

A Figura 3 apresenta o Dendograma de Classificação Hierárquica Descendente das classes, mostrando as classes geradas em cada subcorpus e uma nuvem de palavras que representa pelas cores o grau de associação entre elas.

Vale ressaltar que essas quatro classes se encontram divididas em duas ramificações (A e B) do corpus total em análise. O subcorpus A, “Planejamento Familiar”, composto pela Classe 4 (“Planejamento e Controle de Gastos”), se refere ao planejamento realizado pelas famílias para adquirir o imóvel. Inclui desde o planejamento para a compra do imóvel, até o controle atual do orçamento para não faltar recursos financeiros para os gastos necessários à sobrevivência. O subcorpus B, denominado “Localização e Burocracia”, contém os discursos correspondentes à Classe 1 (“Insegurança no Financiamento”), Classe 2 (“Dificuldades no Financiamento”) e Classe 3 (“Significado ou Sentimento após a Aquisição”), que contemplam as principais dificuldades encontradas no financiamento, dentre elas: burocracia (documentação), falta de recurso financeiro para dar entrada no imóvel, dúvidas no contrato assinado, desconhecimento sobre os direitos e deveres

após a aquisição. Quanto ao sentimento de posse do imóvel, foram constatadas reações de emoção, conquista, sonho realizado, medo e satisfação.

**Figura 3** – Dendograma da classificação hierárquica descendente com nuvens de palavras



Fonte: elaboração da autora, com base nos relatórios do software Iramuteq, 2018.

Para atingir uma melhor visualização das classes, elaborou-se um organograma com a lista de palavras de cada classe, geradas a partir do teste qui-quadrado<sup>8</sup>.

Na Figura 4 está descrita, operacionalizada e exemplificada cada uma dessas classes emergidas na Classificação Hierárquica Descendente.

A Classe 1 compreende 26,7% (f = 51 ST) do corpus total analisado, e é constituída por palavras e radicais no intervalo entre  $x^2 = 2,02$  (imóvel) e  $x^2 = 14,09$  (alto). Essa classe é composta por palavras como “alto” ( $x^2 > 14,09$ ); “documento” ( $x^2 > 11,22$ ); “difícil e certeza” ( $x^2 > 10,15$ ); “bem” ( $x^2 > 9,84$ ); “juro e emprego” ( $x^2 > 8,37$ ); “tempo” ( $x^2 > 8,14$ ); “seguro, cair e fácil” ( $x^2 > 7,45$ ); “reduzir” ( $x^2 > 7,43$ ); “pagar” ( $x^2 > 6,42$ ); “querer” ( $x^2 > 6,20$ ); “parcela e medo” ( $x^2 > 5,06$ ) e “mudar e assinar” ( $x^2 > 4,87$ ).

<sup>8</sup> Segundo Salviati (2017), a distribuição  $\chi^2$  ou qui-quadrado é uma das distribuições mais utilizadas em estatística inferencial e serve para avaliar quantitativamente a relação entre o resultado da distribuição esperada para o fenômeno. Isto é, ela nos diz com quanta certeza os valores observados podem ser aceitos como regidos pela teoria em questão. Muitos outros testes de hipótese usam, também, a distribuição  $\chi^2$ . Nele emergem as evocações que apresentam vocabulário semelhante entre si e vocabulário diferente das outras classes.

**Figura 4** – Dendograma da Classificação Hierárquica qui-quadrado. Viçosa, MG, 2018.

Corpus do texto 191 ST – Aproveitamento 81,62%											
CLASSE 4 36 UCE 18,85%			CLASSE 3 63 UCE 32,98%			CLASSE 1 51 UCE 26,7%			CLASSE 2 41 UCE 21,47%		
Planejamento e Controle de Gastos			Significado ou sentimento após a aquisição			Insegurança no Financiamento			Dificuldades no Financiamento		
Palavra	Nº	X <sup>2</sup>	Palavra	Nº	X <sup>2</sup>	Palavra	Nº	X <sup>2</sup>	Palavra	Nº	X <sup>2</sup>
Financiamento	19	11,22	Casa	29	7,62	Coisa	41	2,61	Comprar	37	5,09
Vida	13	3,51	Apartamento	28	2,68	Pagar	37	6,42	Dinheiro	31	34,81
Planilha	11	39,63	Planejar	21	15,78	Querer	20	6,20	Dar	24	9,67
Gasto	11	22,15	Aluguel	18	10,20	Imóvel	20	2,02	Conseguir	21	6,40
Renda	11	9,72	Morar	16	13,95	Bem	17	9,84	Falar	19	21,75
Deus	9	14,12	Pensar	14	3,99	Tempo	11	8,14	Passar	18	18,53
Lazer	9	14,12	Bom	13	5,15	Reduzir	7	7,43	Financiar	12	3,10
Roupa	7	6,97	Achar	12	3,72	Prestação	7	3,44	Gastar	10	21,45
Caderno	7	6,97	Olhar	10	15,52	Difícil	6	10,15	Carro	10	5,10
Economizar	7	2,74	Época	10	15,52	Certeza	6	10,15	Salário	10	2,15
Graça	6	26,67	Filho	10	3,48	Parcela	6	5,06	Vender	8	14,19
Diminuir	6	9,26	Lugar	9	19,19	Medo	6	5,06	Nunca	8	8,34
Sonho	6	3,93	Pai	8	11,23	Alto	5	14,09	Juntar	7	17,79
Controlo	5	5,68	Melhor	8	6,67	Seguro	5	7,45	Entrada	7	5,49
Vestuário	5	5,68	Anotar	8	3,29	Cair	5	7,45	Pegar	7	5,49
Despesa	4	17,59	Sair	8	3,29	Fácil	5	7,45	Guardar	5	10,44
Supérfluo	4	8,42	Próprio	7	4,86	Dívida	5	2,91	Financiei	4	14,95
Conquista	4	8,42	Quarto	6	12,59	Documento	4	11,22			
Passeio	3	4,56	Grande	6	7,10	Mudar	4	4,87			
Consumo	3	4,56	Realização	6	7,10	Assinar	4	4,87			
Cheque	3	13,12	Procurar	6	3,18	Juro	3	8,37			
Especial	3	13,12	Cartão	6	3,18	Emprego	3	8,37			
			Aparecer	5	5,13						
			Oportunidade	4	8,30						
			Esperar	4	8,30						
			Gostar	4	3,26						
			Família	4	3,26						
			Sentimento	3	6,19						

Fonte: elaboração da autora, com base nos relatórios do software Iramuteq, 2018.

### Classe 1 – Insegurança no financiamento

Na análise realizada, verificou-se que predominaram as evocações dos indivíduos com algum tipo de insegurança e incerteza, como o medo da dívida, de não conseguirem quitar as prestações devido aos juros altos, o medo de passar dificuldade financeira, a insegurança de não compreenderem bem sobre o financiamento e os direitos e seguros embutidos no financiamento. Verificou-se ainda as estratégias utilizadas pelas famílias para a redução dos gastos devido à incerteza. Muitas famílias tiveram que reduzir o consumo de vestuário (roupas e calçados) e ainda abrir mão de viagens e lazer. Todo sacrifício foi para ajustar o orçamento familiar e, em alguns casos, sair do aluguel, mesmo a prestação sendo mais alta, como pode ser observado nas a seguir:

(...) e tenho **medo** até hoje, com **certeza** tive que **reduzir** bastante roupa, sapato, calçado **porque** eu morava de aluguel, mas a **prestação** foi **mais alta** que o aluguel e aí eu tive que diminuir bastante **coisa** e foi **bem difícil** no **começo**. (...) na verdade foi liberdade e foi **medo também, né?, porque** é uma **conta** muito **alta** que a gente tem que **acabar** assumindo, **né?, mas ao mesmo tempo** que eu fiquei alegre eu fiquei com **medo também** (Entrevistado 17, 33 anos, masculino).

(...) em seguida as contas já vêm chegando e conseguir poupar **ao máximo** para **não** passar aperto **porque** o financiamento **acaba** ficando caro a **princípio porque** o **documento** fica no mínimo 5 ou 6 mil reais então é **mais** economia. (...) em **relação** a **seguro** essas **coisas** nem focou **não** ficou fixo pra mim, **porque** foi muito corrido no **dia**, eu tenho até que reler os **documentos** para ver se eu lembro o que eu tenho direito e o que eu **não** tenho (Entrevistado 10, 32 anos, feminino).

Cerbasi (2015) orienta que “antes de firmar qualquer contrato de empréstimo ou financiamento, peça a minuta do contrato da operação e leve uma cópia desta para casa para uma leitura minuciosa de todas as cláusulas”, pois no momento de euforia e tantos sentimentos envolvidos as informações não ficam muito claras, e uma atenção especial deve ser dada às cláusulas contratuais que regem os casos de atraso no pagamento ou desistência do contrato. Nunca assine qualquer contrato sem antes esclarecer todas as dúvidas com relação ao seu texto ou conteúdo (CERBASI, 2015). No momento de euforia, emoção e sentimento de conquista, o indivíduo pode perder a razão e assinar documentos que podem prejudicá-lo no futuro.

## **Classe 2 – Dificuldades no financiamento**

A Classe compreende 21,47% (f = 41ST) do corpus total analisado, e é constituída por palavras e radicais no intervalo entre  $x^2 = 2,15$  (salário) e  $x^2 = 34,81$  (dinheiro). Essa classe é composta por palavras como “dinheiro” ( $x^2 > 34,81$ ); “falar” ( $x^2 > 21,75$ ); “gastar” ( $x^2 > 21,45$ ); “passar” ( $x^2 > 18,53$ ); “juntar” ( $x^2 > 17,79$ ); “financei” ( $x^2 > 14,95$ ); “guardar” ( $x^2 > 10,44$ ); “conseguir” ( $x^2 > 6,40$ ); “entrada e pegar” ( $x^2 > 5,49$ ); “carro” ( $x^2 > 5,10$ ) e “comprar” ( $x^2 > 5,09$ ). Predominaram as evocações dos indivíduos que tiveram dificuldades para financiar o imóvel.

Na análise realizada, constatou-se que estão elencadas as experiências dos entrevistados que economizaram, que venderam o veículo para dar como parte da entrada e que buscaram recursos com familiares e terceiros, tudo isso em busca do sonho da casa própria. As palavras dinheiro, juntar, guardar, conseguir, comprar, gastar e outras aqui analisadas demonstram todas as dificuldades dos entrevistados, uma vez que mesmo tendo a renda compatível para o financiamento, o valor de entrada para a aquisição era o

que predominava. Esses indivíduos utilizaram estratégias como redução de gastos e venda de um bem em prol de outro e buscaram recursos emprestados até de fontes não onerosas, com ilustram as falas que seguem.

(...) aí eu **peguei** e **falei assim** vou **juntar** o **dinheiro** primeiro, aí eu fui **juntando dinheiro**, aí eu **comprei** carro, **não gastei** **comprei** o **carro** porque **quando** aparecer o apartamento eu **vendo** o **carro** e **compro** a casa. (...) eu demorei muito para **comprar**, pra você ter uma ideia eu tenho 23 **anos** de casada já estava muito complicado eu **não conseguia comprar** sem ter uma parte do **dinheiro** (...) no começo, nos dois primeiros **anos**, eu **passei assim** um aperto na questão de **comprar** vestuários porque eu estava com medo também, mas pra mim **não** foi muito difícil **não** porque a vida inteira eu já vinha economizando para ter o **dinheiro** para **dar** a **entrada** no apartamento (Entrevistado 15, 49 anos, feminino).

(...) precisei **ainda não**, mas a gente teve que **vender** o **carro** para **juntar dinheiro** para **financiar** e nós **não conseguimos ainda comprar** um **carro**, nós temos só a moto, mas **não** pretendo **financiar** **carro** de jeito nenhum (Entrevistado 14, 26 anos, feminino).

(...) mas **assim** para eu **financiar** eu tive que **pegar** um **dinheiro** com a minha patroa do meu segundo **serviço** (Entrevistado 10, 32 anos, feminino).

A dificuldade citada foi a falta de recurso financeiro. A partir do momento em que o indivíduo precisa alcançar seu objetivo ele tem de focar, de traçar estratégias e metas para encontrar fontes que não incidem juros. Carmo (2012), ao questionar o fato de “economizar” para ter controle de gastos e pagamento de dívidas, relatou que os entrevistados economizavam mais nos gastos referentes a vestuário, telefonia e viagens.

Acidentes acontecem, é claro, logo, é impossível prever todo tipo de situação que possa afetar e desequilibrar nossa vida financeira. Entretanto, é justamente para nos garantir contra imprevistos que existe o crédito. Quem usa e abusa de seus limites em situações cotidianas que podem ser adiadas está esgotando sua segurança (CERBASI, 2015, p. 107).

### **Classe 3 – Significado ou sentimento após aquisição**

A Classe 3 compreende 32,98% (f = 63 ST) do corpus total analisado, e é constituída por palavras e radicais no intervalo entre  $x^2 = 2,68$  (apartamento) e  $x^2 = 19,19$  (lugar). Essa classe é composta por palavras como “lugar” ( $x^2 > 19,19$ ); “planejar” ( $x^2 > 15,78$ ); “olhar e época” ( $x^2 > 15,52$ ); “morar” ( $x^2 > 13,95$ ); “quarto” ( $x^2 > 12,59$ ); “pai” ( $x^2 > 11,23$ ); “aluguel” ( $x^2 > 10,20$ ); “grande e realização” ( $x^2 > 7,10$ ); e “sentimento” ( $x^2 > 6,19$ ).

Na análise realizada, verificou-se as principais preocupações dos entrevistados por meio das palavras associadas: “família”, “filho”, “pai”, “aluguel”, dentre outras. Percebeu-se a preocupação por parte dos entrevistados com o aluguel, uma vez que o recurso financeiro destinado a ele não retorna à família. Isto reflete um forte sentimento de conquista e realização.

(...) é a **realização** de sonho, né?, de ter sua **própria casa**, um **lugar** para **morar**, eu **morava** de **aluguel antes** e tem um **sentimento** de **realização**, né?, de algo que é seu (Entrevistado 13, 33 anos, masculino).

(...) uma **grande** conquista, né?, ser dono do **próprio** imóvel poder investir nele fazer o que você **achar melhor**, porque **morar** de **aluguel** não é legal, você não pode **mexer** em nada no imóvel (Entrevistado 12, 29 anos, masculino).

(...) estabilidade uma coisa que a **gente sempre** sonhou (Entrevistado 5, 31 anos, feminino).

(...) ai, muita emoção só de imaginar que **saiu** do **aluguel**, né? Foi ótimo! Meu sonho (Entrevistado 11, 42 anos, feminino).

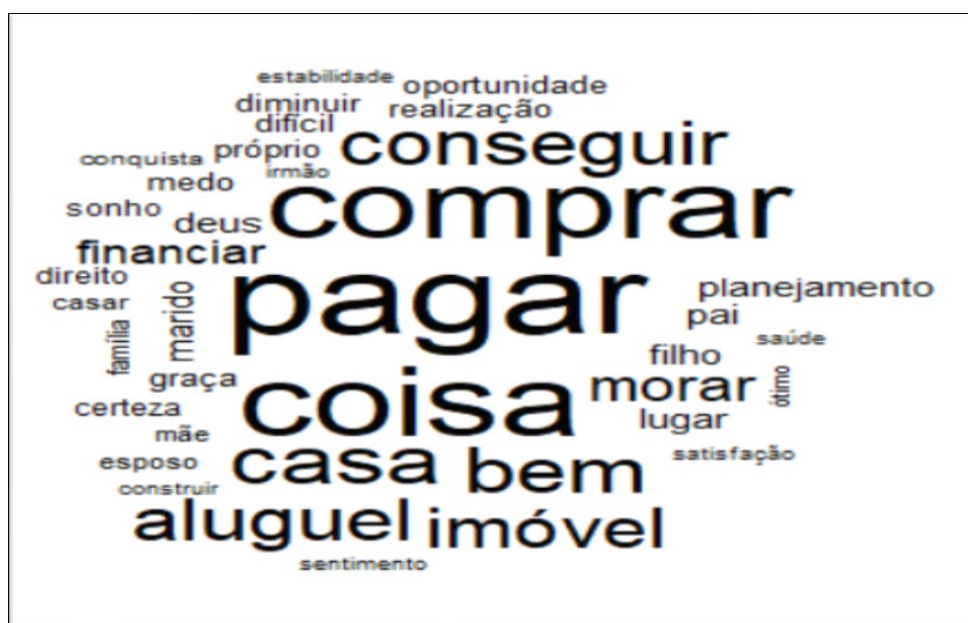
(...) nossa, emoção saber que você pegou a chave do seu imóvel, da sua **casa**, assim é uma sensação de vitória que conquistei aquela coisa que eu estava **planejando** (Entrevistado 10, 32 anos, feminino).

(...) o **sentimento** foi tipo um medo, né?, de às **vezes** não dar conta de pagar misturado com uma **realização** e agradecimento, e significou **muito** para mim e para a minha **família** porque todos **ficaram muito** felizes (Entrevistado 4, 34 anos, feminino).

Maricato (2008) afirma que o aluguel já foi a forma de provisão de moradia predominante entre as classes trabalhadoras e que ainda há muitas famílias vivendo de aluguel por não ter os recursos financeiros necessários para financiar um imóvel. As famílias buscam oferecer estabilidade a seus membros pela posse de uma casa. Segundo Bonduki (2004), elas não poderiam cumprir seu papel se não pudessem ter uma casa, garantindo uma vida familiar plena e moral. A aquisição da casa própria dá a segurança necessária para o proprietário e seus dependentes.

Conforme observou-se na Figura 5, a palavra “pagar” foi a que teve a maior frequência, pois está centralizada na figura e na escrita em uma fonte maior que as demais. Em segundo nível de frequência e importância de destaque, seguem as palavras “comprar” e “coisa”. No terceiro nível, em fonte menor e um pouco mais afastada do centro, é possível perceber as palavras “conseguir”, “casa”, “bem”, “aluguel” e “imóvel”. Essas palavras refletem claramente a necessidade dos indivíduos de adquirir um bem e não depender de aluguel, dando uma segurança maior para a família. A palavra “pagar” demonstra essa preocupação, ou até o medo, dos entrevistados, em longo prazo.

**Figura 5** – Análise de dados textuais: nuvem de palavras. Viçosa, MG, 2018



Fonte: elaborada pela autora.

Outras palavras estão menos destacadas, mas apresentam a preocupação dos entrevistados com a estabilidade da família, são elas “família”, “marido”, “mãe”, “filho”, “pai”, “esposo” e “irmão”. Um dos principais objetivos a serem analisados neste estudo, as palavras que resumem o significado da aquisição da casa própria são “graça”, “satisfação”, “conquista”, “estabilidade”, “sonho”, “realização” e “medo”.

#### **Classe 4 – Planejamento e controle de gastos**

A Classe 4 compreende 18,85% (f = 36 ST) do corpus total analisado, e é constituída por palavras e radicais no intervalo entre  $x^2 = 2,74$  (economizar) e  $x^2 = 39,63$  (planilha). Essa classe é composta por palavras como “planilha” ( $x^2 > 39,63$ ); “graça” ( $x^2 > 26,67$ ); “gasto” ( $x^2 > 22,15$ ); “despesa” ( $x^2 > 17,59$ ); “Deus e lazer” ( $x^2 > 14,12$ ); “cheque especial” ( $x^2 > 13,12$ ); “financiamento” ( $x^2 > 11,22$ ); “renda” ( $x^2 > 9,72$ ); “diminuir” ( $x^2 > 9,26$ ); e “supérfluo e conquista” ( $x^2 > 8,42$ ). Outras palavras também aparecerem com frequência nessa classe, indicando todo ajuste e estratégias usadas pelas famílias para conquistar o imóvel, dentre elas: “consumo”, “passeio”, “sonho”, “controle”, “vestuário”, “economizar” e “vida”.

Verificou-se que a maioria dos entrevistados tinha o hábito de planejar e controlar seus gastos, a fim de se adequar às necessidades. Houve relatos de redução de gastos

principalmente com roupas, calçados e lazer (redução das viagens, passeios e festas) e destacou-se também a redução do consumo de bens considerados supérfluos, ou sem necessidade imediata, o que pode ser observado nas falas que seguem:

(...) **sim** lazer no caso viagens, clubes, **vestuário controle** de **gastos** e **deixar** de consumir coisas **supérfluas** e passei a **economizar** mais **sim** (Entrevistado 2, 36 anos, masculino).

(...) **controle sim** meu **orçamento** através de **anotações** em **caderno**. (...) precisei com relação a **lazer roupas, né?**, tive de **diminuir** alguns **gastos supérfluos** (Entrevistado 7, 35 anos, feminino).

(...) **cortamos gastos supérfluos** para conseguir caber dentro do **orçamento** pra gente não passar aperto com o **financiamento** (Entrevistado 3, 30 anos, feminino).

(...) eu busco fazer o planejamento **sim**, eu **utilizo** uma **planilha financeira** separando os tipos de **despesas** que eu tenho do dia a dia, carros, as **despesas** normais do dia a dia tudo separado (Entrevistado 8, 37 anos, masculino).

(...) eu tenho o hábito de anotar tudo no **Excel**, eu tenho uma **planilha eletrônica** no **Excel** que eu **coloco** todas as minhas **contas**, todas as pessoas que eu tenho que pagar, lojas, mercado, gasolina, manutenção de **veículo** e fico com tudo arquivado lá (Entrevistado 1, 28 anos, masculino).

Segundo Carmo (2012), as despesas domésticas fixas e as de alimentação atendem às necessidades básicas de consumo e precisam ser quitadas para que não cesse seu desfrute e a aquisição de outros bens, como vestuário, combustível, móveis, eletrodomésticos e eletroeletrônicos, que pode ser planejada com antecedência ou adiada para períodos de alívio econômico.

O IEF (2018, [n.p.]) afirmou que o “orçamento familiar ou pessoal é uma previsão de receitas (renda, juros, aluguéis, etc.) e despesas em um determinado período de tempo (mês, trimestre, ano, etc.). Essa previsão permite que a pessoa visualize de forma organizada como estão suas contas hoje e como elas ficarão em um determinado período de tempo à frente”. Portanto, o planejamento e o controle são essenciais para quem precisar se manter equilibrado com suas dívidas.

Dos entrevistados, 13 afirmaram ter reduzido gastos como estratégia de ajustes orçamentários. De acordo com os entrevistados, o que se destacou como ajuste do orçamento familiar foram as reduções de gastos relacionados ao lazer, ou seja, diminuiu-se o número de viagens com a família, festas e passeios, e no vestuário houve a redução nas compras de roupas, calçados e de itens considerados supérfluos, como nas falas a seguir:

Na época eu não tinha uma parcela de financiamento para pagar, não tinha uma luz para pagar sozinho, eu morava com meus pais e todos esses custos que eu passei a adquirir eu passei a cortar de outro lado lazer, de roupa, eu não consegui mais comprar a quantidade de roupas que eu comprava, a quantidade de tênis que eu comprava, às vezes festas, eu deixei muito de beber, pois eu gostava muito de beber e tudo isso aí (Entrevistado 1, 28 anos, masculino).

No início do financiamento nós tivemos que ajustar a parte do lazer, deixar de viajar, diminuir os passeios para poder conseguir arcar com os custos no início (Entrevistado 3, 30 anos, feminino).

Em questão de viagens eu reduzi, de educação essas coisas não porque são coisas essenciais, também a questão da saúde, então se precisar de algum atendimento eu tenho que correr atrás mesmo, mas realmente viagens, muitas “saidinhas” aos finais de semana foram bem diminuídas porque apertava no dia a dia, então teve que ter essas reduções sim (Entrevistado 8, 37 anos, masculino).

Deixei mais de sair...não saía muito, mas evitei festas, viagens eu não fazia muito, mais tive que reduzir gastos com passeios eu economizei...e vestuário também, roupas e calçados eu diminui bastante pra ver se quanto mais eu economizasse o meu pagamento pudesse ser remanejado, sobrasse pelo menos um pouquinho para as despesas diárias, mensais no caso (Entrevistado 10, 32 anos, feminino).

Não foi relatado nenhum tipo de redução nos gastos referentes à saúde, alimentação e educação, uma vez que são gastos necessários na busca de qualidade de vida e dignidade das famílias, então a estratégia mais utilizada pelos entrevistados foi a redução de gastos com itens considerados não essenciais, por isso poderiam viver sem eles, pelo menos no momento. Vale destacar ainda que todos os entrevistados que já atrasaram o pagamento da prestação utilizaram a estratégia de redução de gastos.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A utilização de fontes de crédito onerosas, por exemplo, o cheque especial, após o financiamento da casa própria chamou atenção neste estudo, uma vez que as questões relacionadas ao endividamento são diretamente associadas a uma sociedade capitalista e amplamente consumista, cujos desejos levam os indivíduos a contrair dívidas sem pensar nos juros. Afinal, a busca constante de crédito mostra que o indivíduo não consegue cumprir com eficácia seu planejamento. O uso de crédito em excesso e a falta do controle financeiro podem ser prejudiciais para a saúde financeira de qualquer família.

No sistema capitalista predominam a propriedade privada e a utilização constante pelo lucro e pela acumulação de capital, que se manifesta na forma de bens e dinheiro, sendo esta a principal responsável pela divisão da sociedade em classes. Nesse caso, as dificuldades enfrentadas pelos indivíduos que financiaram seu imóvel são oriundas desse sistema que visa fortalecer os donos dos meios de produção, como as construtoras, e a criação do sistema financeiro que proporcionou às instituições bancárias o controle sobre a circulação de capital e do dinheiro, bem como a acumulação capitalista.

Os significados da casa própria apontados pelos entrevistados foram vários, indo desde o sentimento de conquista até o medo de não conseguir quitar a dívida. O desejo de conquistar a casa própria e dar conforto para a família fala mais alto, podendo levar a decisões precipitadas. Constatou-se que muitos entrevistados não se preocuparam em entender o contrato antes de assiná-lo. Essa falta de conhecimento, aliada a fatores emocionais, pode trazer sérios problemas financeiros no futuro.

É de interesse das instituições bancárias e creditícias que os indivíduos utilizem seus serviços, uma vez que eles são fonte de lucro dessas empresas, que visam maximizar sua riqueza por meio dos ganhos de juros. Porém, a liberação de créditos excessivos pode gerar o comprometimento da renda dessas famílias no futuro e, conseqüentemente, aumentar o índice de endividamento. O aumento da inadimplência ou a falta de pagamento das dívidas pode gerar problemas e crises na economia do País e afetar todos os setores. Portanto, recomenda-se que as instituições financiadoras disponibilizem materiais informativos para que os usuários de financiamentos tomem decisões mais conscientes. É importante também que ações educativas sobre orçamento sejam implementadas principalmente pelas escolas.

Nesta pesquisa buscou-se evidenciar as características da população estudada e compreender alguns aspectos relacionados à aquisição da casa própria. Conforme apontado na metodologia, o tipo de amostragem utilizado impede a generalização dos resultados encontrados. Sugere-se que estudos futuros investiguem com maior profundidade as questões aqui levantadas, buscando evidenciar a subjetividade envolvida nessas ações e os demais fatores influenciadores.

## 6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE PESQUISA (ABEP). **Critérios de classificação econômica Brasil**. Disponível em: <http://www.abep.org/criterio-brasil>>. Acesso em: 05 abr. 2018.

ALCESTE. **Software de análise de dados textuais**. Ferramenta de apoio à análise automática, rápida e eficiente. Disponível em: <<[www.alcestesoftware.com.br/manuais/alceste-complemento.doc](http://www.alcestesoftware.com.br/manuais/alceste-complemento.doc)>. Acesso em: 23 nov. 2018.

ARRIETA, Geraldo M. Gonzales. El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. **Revista de la Cepal**, n. 85, p. 115-129, abril 2005.

BALDIN, Nelma.; MUNHOZ, Elzira M. Bagatin. *Snowball* (bola de neve): Uma técnica metodológica para pesquisa em Educação Ambiental Comunitária. In. CONGRESSO NACIONAL DE EDUCAÇÃO (EDUCERE), 10.; 2011. Curitiba; SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE REPRESENTAÇÕES SOCIAIS, SUBJETIVIDADES E EDUCAÇÃO (SIRSSE), 1., 2011, Curitiba. **Anais...** Curitiba: Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2011.

BARDIN, L. **Análise de conteúdo**. Lisboa Edições 70, LDA, 2009.

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo**. Lisboa: Edições 70, LDA, 2016.

BEUREN, Ilse Maria. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**. Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BORTOLUZZI, Daiane Antonini; BOLIGON, Juliana Andreia Rudell; HOLLVEG, Scheila Daiana Severo; MEDEIROS, Flaviani Souto Bolzan. Aspectos do endividamento das famílias brasileiras no período de 2011-2014. **Revista Perspectiva**, Erechim, v. 39, n. 146, p. 111-123, jun. 2015.

BRASIL. Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000. **Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Emendas/Emc/emc26.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc/emc26.htm)>. Acesso em: 26 abr. 2017.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil (1988). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)> Acesso em: 01 set. 2015.

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. **Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá**

**outras providências.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4380.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm)>. Acesso em: 14 mar. 2018.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm)>. Acesso em: 14 mar. 2018.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). **Cartilha de crédito imobiliário.** Disponível em: <[http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cartilha\\_Credito\\_Imobiliario.pdf](http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cartilha_Credito_Imobiliario.pdf)>. Acesso em: 11 mar 2018.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). **Aquisição de imóvel usado SBPE.** Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento/ccsbpe-aquisicao-imovel-usado/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 28 mar. 2018.

CAMARGO, Brígido Vizeu; JUSTO, Ana Maria. **Iramuteq:** Tutorial para uso do software. 2013. Disponível em: <[http://www.iramuteq.org/documentation/fichiers/Tutorial%20IRaMuTeQ%20em%20portugues\\_17.03.2016.pdf](http://www.iramuteq.org/documentation/fichiers/Tutorial%20IRaMuTeQ%20em%20portugues_17.03.2016.pdf)>. Acesso em: 18 abr. 2018.

CAMARGO, Brígido Vizeu; JUSTO, Ana Maria. Iramuteq: Um software gratuito para análise de dados textuais. **Temas em Psicologia**, v. 21, n. 2, p. 513-518, 2013.

CAMARGO, Brígido Vizeu. Alceste: Um programa informático de análise quantitativa de dados textuais. In: MOREIRA, A. S. P.; CAMARGO, B. V.; JESUÍNO, J. C.; NÓBREGA, S. M. (Ed.). **Perspectivas teórico-metodológicas em representações sociais.** João Pessoa: Editora da Universidade Federal da Paraíba, 2005. p. 511-539.

CERBASI, Gustavo. **Como organizar sua vida financeira.** Rio de Janeiro: Sextante, 2015.

CARDOSO, Adauto Lucio. **Habitação social nas metrópoles brasileiras.** Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: ANTAC, 2007.

CAMPOS, Ricardo Ladvocat Rocha. **Como o processo de decisão de compra de imóveis pelas classes populares é influenciado pela comunicação de marketing.** Dissertação. 2012. 19 f. (Mestrado em Administração e Desenvolvimento Empresarial). Universidade Estácio de Sá, Rio de Janeiro, 2012.

CARMO, Luiz Antônio Mattos do. **Análise do endividamento do consumidor Juiz-Forano.** Dissertação. 2012. 80 f. (Mestrado em Economia Doméstica) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2012.

CARVALHO, Aline Werneck Barbosa; STEPHAN, Italo Itamar Caixeiro. Eficácia social do Programa Minha Casa Minha Vida: discussão conceitual e reflexões a partir de um caso empírico. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 283-307, abr. 2016.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO (CNC). **Percentual de famílias endividadas aumenta em fevereiro após quatro quedas consecutivas.** Disponível em: <<http://www.cnc.org.br/imprensa/releases/>>

economia/percentual-de-familiasendividadas-alcanca-em-agosto-o-maior-patamar-do-a>. Acesso em: 26 ago. 2015.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO (CNC). **Percentual de famílias com dívidas recua em janeiro de 2017 para o menor patamar desde 2010**. Disponível em: <[http://cnc.org.br/sites/default/files/arquivos/analise\\_peic\\_janeiro\\_2017.pdf](http://cnc.org.br/sites/default/files/arquivos/analise_peic_janeiro_2017.pdf)>. Acesso em: 11 mar 2018.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO (CNC). **Pesquisa Nacional de Endividamento e Inadimplência do Consumidor**. 2017. Disponível em: <<http://cnc.org.br/central-do-conhecimento/pesquisas/economia/perfil-do-endividamento-das-familias-brasileiras-em-2017>>. Acesso em: 15 jan. 2018.

CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO – FGTS. Resolução CC/FGTS nº 542, de 30 de outubro de 2007. **Aprova concessão de financiamentos a trabalhadores titulares de conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, observadas as condições do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências**. Disponível em: <<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=106347>>. Acesso em: 18 mar. 2018.

CRUZ, Bruna Heloísa da; KROETZ, Marilei.; FÁVERI, Dinorá Baldo de. Gestão financeira pessoal: Uma aplicação prática. In: SIMPÓSIO DE EXCELÊNCIA EM GESTÃO E TECNOLOGIA (SEGeT 2012), 9. 2012. Disponível em: <<https://www.aedb.br/seget/arquivos/artigos12/19116831.pdf>>. Acesso em: 13 abr. 2018.

DOMINGOS, Reinaldo. **Livre-se das dívidas**. Como equilibrar as contas e sair da inadimplência. DSOP, 2011. 110 p.

DUARTE, Maurizete Pimentel Loureiro. O governo Vargas e as primeiras tentativas do estado na provisão de habitação popular. In: Simpósio Nacional de História: conhecimento histórico e diálogo social. Natal- RN 22 a 26 de julho 2013.

EKER, T. Harv. **Os segredos da mente milionária**: aprenda a enriquecer mudando seus conceitos sobre dinheiro e adotando os hábitos de pessoas bem-sucedidas. Rio de Janeiro: Sextante, 2006. 175 p.

ENES, Cláudia Maciel. **Gestão financeira e suas implicações na saúde, na família e no trabalho de um grupo de servidores institucionais**. Dissertação. 2016. 68 f. (Dissertação em Economia Doméstica) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2016.

FARIA, Evandro Rodrigues de. **Efeitos comportamentais na formação de preços no mercado imobiliário do município de Viçosa-MG**. 2015. 140 f. Tese (Doutorado em Ciências Contábeis) – Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG, Belo Horizonte, 2015.

FERRAZ, Camila de Araújo. **Crédito, exclusão financeira e acesso à moradia: Um estudo sobre financiamento habitacional no Brasil e o Programa Minha Casa Minha Vida**. 2011. 127 f. Dissertação (Mestrado em Economia) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2011.

FERREIRA, Jorge. **O populismo e sua história**. Debate e crítica. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001.

FONTANELLA, Bruno José Barcelos.; RICAS, Janete.; TURATO, Egberto Ribeiro. Amostragem por saturação em pesquisas qualitativas em saúde: contribuições teóricas. **Cad. Saúde Pública**, Rio de Janeiro, n. 24, v. 1, p. 17-27, 2008. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/csp/v24n1/02.pdf>>. Acesso em: 24 jan. 2019.

FRANCISCO, Wagner de Cerqueira e. “**Êxodo rural**”: Brasil escola. Disponível em: <<https://brasilescola.uol.com.br/geografia/exodo-rural.htm>>. Acesso em: 01 abr. 2019.

FROUPE, Célia. **Brasileiros comprometeram quase metade do que ganharam nos últimos 12 meses com o total das dívidas; segmento de imóveis foi o responsável pela elevação**. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,endividamento-das-familias-brasileiras-e-o-maior-em-10-anos--diz-bc,1706608>>. Acesso em: 28 ago. 2015.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **FGV divulga projeção sobre setor de habitações. 2014**. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/noticias/infraestrutura/2014/11/fgv-divulga-projecao-sobre-setor-de-habitacoes>>. Acesso em: 22 nov. 2018.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2013-2014**. Belo Horizonte, 2016.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2015**: resultados preliminares/Fundação João Pinheiro, Diretoria de Estatística e Informações. Belo Horizonte: FJP, 2017. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/723-estatisticas-informacoes-3-deficit-habitacional-16-08-2017versao-site/file>>. Acesso em: 11 mar 2018.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GITMAN, Lawrence J. (Ed.). **Princípios de administração financeira**. 7. ed. Trad. Antonio Zoratto. São Paulo: Marbra, 2002.

GOMES, Rodrigo. **Mais do que uma casa. A conquista da moradia traduz muitas outras**. Revista do Brasil n. 123. Publicada em: 15 nov. 2016. Disponível em: <http://www.redebrasilatual.com.br/revistas/123/mais-que-uma-casa-2609.html>>. Acesso em: 06 mar. 2018.

GUIMARÃES, Eliane Aparecida.; PINTO, Neide Maria de Almeida. O significado da casa própria para os beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida em Viçosa, MG. **Oikos: Revista Brasileira de Economia Doméstica**, Viçosa, v. 25, n. 1, p. 137-158, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Viçosa-MG**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/vicosa>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (IDEC). Superendividado é bom pagador. Entrevista com Patrícia Cardoso Tavares. **Revista do IDEC**, jan.-fev. 2018.

INSTITUTO DE ESTUDOS FINANCEIROS (IEF). **Planejamento financeiro pessoal**. 2018. Disponível em: < <http://ief.com.br/bolso.htm#planejam>>. Acesso em: 20 nov. 2018.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. **Boletim 2**. Déficit habitacional no Espírito Santo com base no CaDúnico. Vitória, 2016

INSTITUTO DE PESQUISA ECONOMICA APLICADA (IPEA). **IEF - Índice de expectativas das famílias** – Disponível em: <[http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/IEF/110609\\_ief10.pdf](http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/IEF/110609_ief10.pdf)>. Acesso em: 02 dez. 2018.

LIMA, Bruno Avellar Alves de; ZANIRATO, Silvia Helena. Uma revisão histórica da política habitacional brasileira e seus efeitos socioambientais na metrópole paulista. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE PESQUISA EM POLÍTICAS PÚBLICAS E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, 1., 2014. Franca.

LIMA, Marco César Aguiar. **Uma análise do perfil da inadimplência do crédito habitacional da Caixa Econômica Federal no Estado do Ceará**. 2008. 60 f. Dissertação (Mestrado Profissional em Economia) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2008.

LUCENA, W. G. L.; SANTOS, J. M. A.; ASSIS, J. T. de; SANTOS, M. C. dos. Fatores que influenciam o endividamento e a inadimplência no setor imobiliário da cidade de Toritama – PE à luz das finanças comportamentais. **Holos**, v. 30, n. 6, p. 90-111, 2014.

MANOEL, Salua Kairuz. **Fundação da Casa Popular (1976-1964)**: Projeto frustrado de construção de uma política habitacional. Relatório de qualificação. SAP/EESC/USP, São Carlos, São Paulo, 2003.

MARIA, Ana Cristina de Souza. Expansão urbana e mercado imobiliário: o caso de Viçosa-MG. In. ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS: A CONSTRUÇÃO DO BRASIL: GEOGRAFIA, AÇÃO POLÍTICA E DEMOCRACIA, 18., 2016. São Luís MA. Disponível em: <[http://www.eng2016.agb.org.br/resources/anais/7/1468197187\\_ARQUIVO\\_TextoparaENGAnaCristina.pdf](http://www.eng2016.agb.org.br/resources/anais/7/1468197187_ARQUIVO_TextoparaENGAnaCristina.pdf)>. Acesso em: 11 mar. 2018.

MARICATO, Ermínia. **O Ministério das Cidades e a Política Nacional de Desenvolvimento urbano**. IPEA – Políticas Sociais – acompanhamento e análise n. 12, fev. 2006. p. 211-220.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**: Alternativas para a crise urbana. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2008.

MARTINS, Andrea Cristina. A conquista do sonho da casa própria. **Revista Especialize On-line IPOG**, Goiânia, v. 1, n. 9, dez. 2014,

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Programa Minha Casa Minha Vida**. 2016. Disponível em: <<https://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv>>. Acesso em: 11 mar. 2018.

MORAES, Tatiana. **Nova lei castiga mutuário inadimplente, que perde o imóvel e ainda fica com a dívida.** Jornal Hoje em Dia. Disponível em: <<http://hojeemdia.com.br/primeiro-plano/nova-lei-castiga-mutu%C3%A1rio-inadimplente-que-perde-o-im%C3%B3vel-e-ainda-fica-com-a-d%C3%ADvida-1.553690>>. Acesso em: 15 jan. 2018.

MOREIRA, Vinicius de Souza.; SILVEIRA, Suely de Fátima Ramos. Estariam satisfeitos os beneficiários do programa Minha Casa, Minha Vida? Evidências empíricas em municípios do Estado de Minas Gerais. IBEPES – Curitiba-PR, Brasil. **Revista Eletrônica de Ciência Administrativa - RECADM**, v. 16, n. 2, p. 106-226, Mai.-Ago. 2017.

OLIVEIRA, Silvio Luiz de. **Tratado de metodologia científica: projetos de pesquisa, TGI, TCC, monografias, dissertações e teses.** São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2004.

ORGANIZAÇÕES DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Declaração Universal dos Direitos do Homem.** Aprovada pela Assembleia Geral da ONU 10 de Dezembro de 1948. Disponível em: <<https://www.pcp.pt/actpol/temas/dhumanos/declaracao.html>>. Acesso em: 02 dez. 2018.

PADILHA, Maria Celi Damasceno. A influência do planejamento financeiro pessoal na consecução dos resultados: Indivíduo/Organização. **Revista Científica FacMais**, v. 2, n. 1, 2012.

PINTO, Ewerton Gouveia Ferreira. Financiamento Imobiliário no Brasil: Uma análise histórica compreendendo o período de 1964 a 2013, norteada pelo arcabouço teórico pós-keynesiano e evolucionário. **Revista Econ. e Desenv.**, Santa Maria, v. 27, n. 2, p. 276-296, jul.-dez. 2015.

RAMOS, Anissis Moura. **Por que me endivido?** Dicas para entender o endividamento e sair dele. São Paulo: Nelpa, 2013.

RIBEIRO, Graziela Fernanda. **O significado da casa própria para os moradores do residencial Viver Bem no Município de Santa Cruz do Sul – RS.** 2015. 60 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Psicologia) – Curso de Psicologia da Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, RS, 2015.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas.** 2009. 193 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

RUBIN, Graziela Rossatto; BOLFE, Sandra Ana. O desenvolvimento da habitação social no Brasil. **Ciência e Natura**, Santa Maria, v. 36, n. 2, p. 201-213, mai.-ago. 2014.

SALVIATI, Maria Elisabeth. **Manual do aplicativo Iramuteq** (versão 0.7 Alpha 2 e R Versão 3.2.3) compilação, organização e notas. Planaltina, março de 2017. Disponível em: <<http://iramuteq.org/documentation/fichiers/manual-do-aplicativo-iramuteq-par-maria-elisabeth-salviati>>. Acesso em: 18 nov. 2018.

SAMPIERI, Roberto Hernández; COLLADO, Carlos Fernández; LUCIO, Pilar Baptista. **Metodologia de pesquisa.** 3. ed. São Paulo: McGraw-Hill, 2006.

SANTOS, Mário Bispo. **O PIBID na área de Ciências Sociais: da formação do sociólogo à formação do professor em sociologia**. 2017. 290 f. Teses (Doutorado em Educação, Ciência e Tecnologia) – Universidade de Brasília, Brasília, DF, 2017.

SEHN, Carlos Fernando; JUNIOR, Reginaldo José Carlini. Inadimplência no sistema financeiro de habitação: um estudo junto à Caixa Econômica Federal (Caixa). **RAM – Revista de Administração Mackenzie**, v. 8, n. 2, p. 59-84, 2007.

SILVA, José Maria da; SILVEIRA, Emerson Sena da. **Apresentação de trabalhos acadêmicos**. Normas e técnicas. 8. ed. Petrópolis: Vozes, 2014.

SILVA, Luis Fernando Soares da; VIEIRA, Valter Afonso; FAIA, Valter da Silva. Fatores determinantes do endividamento e da inadimplência associados à propensão de falência da pessoa física. **Análise. Revista Acadêmica da FACE**, Porto Alegre, v. 23, n. 3, p. 207-221, set.-dez. 2012

SILVA. Medelin Lourena da; Andrade, Nayan Rodrigues de. **Estado e mercado imobiliário: O projeto “Minha Casa Minha Vida- Coelha” em Viçosa-MG**. In: SIMPÓSIO MINEIRO DE GEOGRAFIA: DAS DIVERSIDADES À ARTICULAÇÃO GEOGRÁFICA, 1, 2014, Universidade Federal de Alfenas.

SOUZA, Almir Ferreira; TORRALVO, Caio Fragata. A gestão dos propósitos e a importância do planejamento financeiro pessoal. In. SEMEAD, 7., São Paulo, SP, 2004.

SPC BRASIL. **Pesquisa sobre perfil e hábitos de consumidores adimplentes e inadimplentes no Brasil**. Disponível em: <[https://www.spcbrasil.org.br/uploads/st\\_imprensa/spc\\_brasil\\_analise\\_perfil\\_2013.pdf](https://www.spcbrasil.org.br/uploads/st_imprensa/spc_brasil_analise_perfil_2013.pdf)>. Acesso em: 11 mar 2018.

SPC BRASIL. **61,7 milhões de brasileiros estão com o nome negativado, mostra estimativa do SPC Brasil e CNDL**. 2018. Disponível em: <<https://www.spcbrasil.org.br/imprensa/noticia/4310>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

VIEIRA, Erasmo Geraldo Fonseca; KILIMNIK, Zélia Miranda; NETO, Silvino Paulino dos Santos. Qualidade de vida e endividamento: Estilos de vida associados ao descontrole financeiro e consequências na vida pessoal e profissional. **REUNA**, Belo Horizonte, v.21, n. 2, p. 23-62, abr.-jun. 2016.

ZERRENNER, Sabrina Arruda. **Estudo sobre as razões para o endividamento da população de baixa renda**. 2007. Dissertação (Mestrado em Ciências Administrativas) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

## **APÊNDICES**

## APÊNDICE A – ROTEIRO DA ENTREVISTA

QUESTIONÁRIO Nº \_\_\_\_\_

### PARTE I – PERFIL SOCIOECONÔMICO

1. Qual a sua idade? \_\_\_\_\_

2. Sexo:  Feminino  Masculino

3. Qual é o seu Estado Civil:

Solteiro  Casado. Tempo \_\_\_\_\_  Separado/Divorciado  Viúvo

4. Você tem filhos?

Não  Sim. Quantos? \_\_\_\_\_ Idade dos filhos: \_\_\_\_\_

5. Qual é sua Escolaridade:

Nunca estudei

Ensino Fundamental de 1ª a 4ª série

Ensino Fundamental de 5ª a 9ª série

Ensino Médio Completo

Ensino Médio Incompleto

Ensino Técnico ou Profissionalizante

Ensino Superior Completo

Ensino Superior Incompleto

Pós-Graduação

6. Qual é a Renda Média Salarial Mensal da família?

Até R\$ 1.908,00

De R\$ 1.908,01 a R\$ 3.816,00

De R\$ 3.816,00,01 a R\$ 9.540,00

De R\$ 9.540,01 a R\$ 19.080,00

Acima de R\$ 19.080,01

7. Além do seu salário, sua família possui outra renda? Ex: (Salário do companheiro (a), Bolsa Família, Aluguel, Pensão, “Bicos”, etc.). \_\_\_\_\_.

8. Qual é a sua profissão? \_\_\_\_\_.

9. Qual é sua principal fonte de renda?

- Funcionário público
- Funcionário de empresa privada
- Autônomo/profissional liberal
- Empresário/Comerciante
- Profissional Liberal
- Estudante/Universitário
- Outros. Especificar

10. Quantas pessoas dependem da renda da família? \_\_\_\_\_.

### **PARTE II – ESPECIFICAÇÕES DO FINANCIAMENTO**

11. Em que ano você adquiriu seu imóvel? \_\_\_\_\_.

12. Qual foi o tipo de financiamento?

- Programa Minha Casa Minha Vida
- outro tipo de financiamento habitacional

13. Você foi o primeiro morador?  sim  não.

14. Você planejou a compra do seu imóvel? Explique como foi todo o processo da compra do imóvel.

15. Você tem o hábito de planejar seu orçamento pessoal ou familiar? Se sim, como é feito (anotações em cadernos, planilhas financeiras, outros)?

16. Qual foi o seu maior sentimento ao adquirir seu primeiro imóvel? O que significou para você e sua família?

17. Você precisou mudar seu hábito de consumo fazendo algum tipo de ajuste ou remanejamento no seu orçamento doméstico após o financiamento do imóvel? Se sim, aponte os principais itens de bens e serviços de consumo que sofreram a redução de consumo ou deixou de consumir.

- alimentação
- saúde (plano de saúde)
- educação (escola dos filhos ou a faculdade)
- lazer (viagens, passeios, cinemas, festas, clubes, etc.).
- vestuário (roupas, calçados, etc.).
- outros. Especificar \_\_\_\_\_

18. Qual foi sua estratégia para ajustar seu orçamento?

19. Após financiamento do imóvel, você precisou utilizar alguma linha de crédito ou de financiamento para adquirir novos bens e/ou serviços (veículos, eletrodomésticos, móveis, viagens, etc.)?  sim  não.

20. Que tipo de crédito você utiliza ou já utilizou após aquisição da casa própria?

- cheque especial
- empréstimos bancários
- crédito consignado
- financiamentos
- CDC –Crédito Direto ao Consumidor
- outros. Especificar. \_\_\_\_\_

21. Em algum momento, desde que você comprou o imóvel, você precisou atrasar alguma parcela do financiamento habitacional por algum ou alguns dos motivos abaixo? Se sim, como resolveu?

- desemprego
- redução de salário
- atraso no salário
- doença na família
- descontrole financeiro
- morte na família
- outros. Especificar \_\_\_\_\_.
- Não

22. Você tem conhecimento de todos os seus direitos/garantias quanto aos seguros já incluídos no contrato de habitação para casos específicos de desemprego, morte e atrasos nas parcelas?

23. Você realizou reformas ou benfeitorias no imóvel? Quais?

- pisos
- azulejos
- móveis planejados
- pinturas
- Outros. Especificar. \_\_\_\_\_.

24. Você gostaria de acrescentar outras informações que considera importante sobre o financiamento habitacional?

## APÊNDICE B – COMITÊ DE ÉTICA EM PESQUISA (CEP)



### PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

#### DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

**Título da Pesquisa:** Financiamento Imobiliário e suas Implicações no Orçamento Familiar

**Pesquisador:** Neuza Maria da Silva

**Área Temática:**

**Versão:** 2

**CAAE:** 94878718.8.0000.5153

**Instituição Proponente:** Departamento de Economia Doméstica

**Patrocinador Principal:** Financiamento Próprio

#### DADOS DO PARECER

**Número do Parecer:** 2.873.020

#### Apresentação do Projeto:

O presente protocolo foi enquadrado como pertencente à Área Temática: Grande Área 6. Ciências Sociais Aplicadas e Grande Área 7. Ciências Humanas

Conforme resumo apresentado no formulário online da Plataforma:

1. Introdução: Mesmo sendo um direito social garantido na Constituição Federal de 1988 (a moradia, como Direito Social, apenas foi incorporada à emenda constitucional nº 26 de 14 de fevereiro de 2000), muitas famílias ainda não conquistaram uma moradia digna. A crise econômica mundial em 2008 nos Estados Unidos, motivou o governo brasileiro a adotar medidas de expansão do crédito e apoio aos setores em dificuldades, dentre eles o setor imobiliário, com o intuito de aquecer o mercado da construção civil e a economia. As oportunidades, sobretudo para a população de baixa renda, sempre foram historicamente escassas. A política habitacional brasileira tem em evidência o Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), lançado em 2009 com o objetivo de implementar o Plano Nacional de Habitação, no contexto da crise mundial como resposta do governo para impulsionar o mercado da construção civil, gerar empregos e ao mesmo tempo agir na intenção de diminuir o déficit habitacional, facilitando o acesso das famílias de baixa renda à casa própria. O programa teve como objetivo minimizar os impactos da crise econômica internacional e ao mesmo tempo combater o déficit habitacional, utilizando recursos provenientes da União e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS. O Programa “Minha Casa, Minha

**Endereço:** Universidade Federal de Viçosa, Avenida PH Rolfs s/n, Edifício Arthur Bernardes  
**Bairro:** Campus Universitário **CEP:** 36.570-900  
**UF:** MG **Município:** VICOSA  
**Telefone:** (31)3899-2492 **E-mail:** cep@ufv.br

Continuação do Parecer: 2.873.020

Vida”, por ter maiores incentivos e subsídios, menores exigências e menor taxa de juros, do que outros tipos de financiamentos, torna a compra de um imóvel uma alternativa com prestações próximas ao valor do aluguel, fazendo com que os compradores prefiram adquirir um bem no longo prazo a ter dispêndios com o aluguel. O crédito tornou-se o principal instrumento de acesso à habitação, sendo as formas de créditos mais utilizadas pelos brasileiros entre 2011 e 2014 foram o crédito pessoal e o financiamento imobiliário, ocasionada também pelo aumento dos prazos e que as diversas opções de crédito disponíveis na atualidade conduziram a economia do país a registrar índices preocupantes em relação ao endividamento familiar. Segundo o referencial teórico, quanto mais caro é um financiamento, maior a probabilidade de que, em algum momento futuro, o consumidor tenha dificuldades em cumprir o contrato até o final e, conseqüentemente, o aumento da inadimplência aumenta o risco do sistema financeiro que, neste cenário, eleva ainda mais as taxas de juros. Diante dos fatos apontados tem-se o seguinte questionamento: Quais são as implicações do financiamento do imóvel habitacional no orçamento familiar?

2. Hipótese: A hipótese não se encontra claramente delimitada no projeto, mas aparece no PB nos seguintes termos: "o endividamento habitacional pode ser evitado e minimizado com o planejamento e controle orçamentário e familiar".

3. Metodologia: A pesquisa é de caráter descritivo e exploratório. A abordagem será quantitativa e qualitativa, sendo que essa última utilizará a técnica "bola de neve" a partir dos(as) participantes. Os(as) participantes da pesquisa estão delimitados no Município de Viçosa. A coleta de dados será feita por meio de entrevistas semi-estruturadas e gravadas. Os dados serão analisados com a utilização de softwares para estatística descritiva.

4. Critérios de inclusão/exclusão: O universo da pesquisa compreenderá indivíduos maiores de idade de ambos os sexos que possuam renda e imóvel próprio adquirido nos últimos 10 anos e que são residentes na cidade de Viçosa-MG. Os primeiros contatos com os possíveis entrevistados serão realizados de forma eletrônica através de grupos de redes sociais destinados à compra e venda de imóveis e intranet das principais organizações públicas e privadas do município, tais como: contatos via e-mail institucional de faculdades privadas e pública da cidade de Viçosa-MG. Outra forma de coleta de dados será por meio de contatos com 5 (cinco) proprietários de construtoras, bem como indicações de agentes imobiliários que já realizaram vendas financiadas no período a ser analisado.

**Endereço:** Universidade Federal de Viçosa, Avenida PH Rolfs s/n, Edifício Arthur Bernardes  
**Bairro:** Campus Universitário **CEP:** 36.570-900  
**UF:** MG **Município:** VICOSA  
**Telefone:** (31)3899-2492 **E-mail:** cep@ufv.br

Continuação do Parecer: 2.873.020

**Objetivo da Pesquisa:**

De acordo com os pesquisadores,

**Objetivo Primário:** Analisar os sistemas de financiamento para aquisição da casa própria utilizado por famílias de diferentes níveis socioeconômico, as implicações deste financiamento para o orçamento familiar, bem como a ocorrência de inadimplemento e suas possíveis causas.

**Objetivo Secundário:** 1. Identificar o perfil socioeconômico de famílias que financiaram imóvel habitacional para moradia no período de 2008 a 2018; 2. Verificar o tipo de financiamento utilizado para aquisição do imóvel como (Sistema Financeiro de Habitação (SFH), Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), Minha Casa Minha Vida (MCMV), bem como outras características (tempo de duração, tipo de imóvel, dentre outros); 3. Analisar as implicações que o financiamento habitacional teve para o consumo familiar básico (alimentação, saúde, lazer e educação), bem como a utilização de outros tipos de crédito; 4. Identificar o perfil dos possíveis inadimplentes entre os entrevistados e os motivos que possam ser causa do inadimplemento destes; 5. Identificar e analisar o significado da aquisição do imóvel para os entrevistados.

**Avaliação dos Riscos e Benefícios:**

Os pesquisadores apresentam no formulário online da Plataforma os seguintes Riscos: Nenhum procedimento de coleta de dados está associado a danos à saúde ou integridade física dos participantes por não utilizar testes invasivos e não oferecerá riscos de identificação, pois os entrevistados não serão identificados. No entanto, há riscos de constrangimentos no processo de entrevista, uma vez que o participante poderá se sentir desconfortável ou inibido. Também há riscos de vazamento de informações. Para minimizar a ocorrência desses riscos todos os procedimentos de entrevistas serão realizados em local reservado para resguardar a privacidade do participante e o mesmo será informado que o pesquisador não fará nenhum tipo de julgamento em sua fala e que é apenas uma forma de compreensão dos ajustes orçamentários em diversos núcleos familiares. Os questionários serão enumerados e não serão identificados para evitar os riscos de vazamento de informações.

e os seguintes Benefícios: Acredita-se que as famílias terão a oportunidade de refletir mais sobre as possibilidades de ajustes em seu orçamento familiar sem comprometerem as parcelas do seu imóvel e refletir mais sobre o planejamento financeiro e o financiamento habitacional. Já para os agentes envolvidos no processo de financiamento habitacional, os mesmos obterão informações e

**Endereço:** Universidade Federal de Viçosa, Avenida PH Rolfs s/n, Edifício Arthur Bernardes  
**Bairro:** Campus Universitário **CEP:** 36.570-900  
**UF:** MG **Município:** VICOSA  
**Telefone:** (31)3899-2492 **E-mail:** cep@ufv.br

Continuação do Parecer: 2.873.020

orientações para a implementação de programas voltados para as famílias de controle financeiro e de orientação nesse processo de financiamento a longo prazo com mais clareza nas informações.

**Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:**

A pesquisa será desenvolvida pela técnica de "snoll ball", sendo dificultada a apresentação de autorização para aplicação da pesquisa.

**Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:**

Considerações sobre os documentos apresentados pelo pesquisador:

A pesquisa será desenvolvida pela técnica de "snow ball", sendo dificultada a apresentação de autorização para aplicação da pesquisa, mas essa deverá ser apresentada junto com o relatório final.

**Recomendações:**

Quando da coleta de dados, o TCLE deve ser elaborado em duas vias, rubricado em todas as suas páginas e assinado, ao seu término, pelo convidado a participar da pesquisa ou responsável legal, bem como pelo pesquisador responsável, ou pessoa(s) por ele delegada(s), devendo todas as assinaturas constar na mesma folha.

Não é necessário apresentar os TCLEs assinados ao CEP/UFV. Uma via deve ser mantida em arquivo pelo pesquisador e a outra é do participante da pesquisa.

**Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:**

Projeto aprovado, mas deverá trazer no relatório final as autorizações das instituições em que forem realizadas as entrevistas descobertas pela técnica "snow ball".

**Considerações Finais a critério do CEP:**

Ao término da pesquisa é necessário apresentar, via notificação, o Relatório Final (modelo disponível no site [www.cep.ufv.br](http://www.cep.ufv.br)). Após ser emitido o Parecer Consubstanciado de aprovação do Relatório Final, deve ser encaminhado, via notificação, o Comunicado de Término dos Estudos para encerramento de todo o protocolo na Plataforma Brasil.

Projeto aprovado autorizando o início da coleta de dados com os seres humanos a partir da data de emissão deste parecer.

**Endereço:** Universidade Federal de Viçosa, Avenida PH Rolfs s/n, Edifício Arthur Bernardes  
**Bairro:** Campus Universitário **CEP:** 36.570-900  
**UF:** MG **Município:** VICOSA  
**Telefone:** (31)3899-2492 **E-mail:** [cep@ufv.br](mailto:cep@ufv.br)

Continuação do Parecer: 2.873.020

**Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:**

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_1162634.pdf	27/08/2018 10:46:22		Aceito
Outros	Carta_Resposta_Ana_Claudia_Silva.odt	27/08/2018 10:45:18	Neuza Maria da Silva	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TCLE_modificado.docx	27/08/2018 10:42:17	Neuza Maria da Silva	Aceito
Folha de Rosto	folhaDeRosto.pdf	09/07/2018 22:20:24	Neuza Maria da Silva	Aceito
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	PROJETOANACLAUDIASILVACOMITE2018.docx	09/07/2018 22:19:27	Neuza Maria da Silva	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TERMO_DE_CONSENTIMENTO_LIVRE_E_ESCLARECIDO.docx	09/07/2018 22:18:20	Neuza Maria da Silva	Aceito
Outros	RoteirodeEntrevistaAnaClaudiaSilvaCE.pdf	20/06/2018 12:18:45	Neuza Maria da Silva	Aceito

**Situação do Parecer:**

Aprovado

**Necessita Apreciação da CONEP:**

Não

VICOSA, 04 de Setembro de 2018

---

**Assinado por:**  
**HELEN HERMANA MIRANDA HERMSDORFF**  
(Coordenador)

**Endereço:** Universidade Federal de Viçosa, Avenida PH Rolfs s/n, Edifício Arthur Bernardes  
**Bairro:** Campus Universitário **CEP:** 36.570-900  
**UF:** MG **Município:** VICOSA  
**Telefone:** (31)3899-2492 **E-mail:** cep@ufv.br

## APÊNDICE C – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

### TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

O(A) sr.(a) está sendo convidado(a) como voluntário(a) a participar da pesquisa **“Financiamento Imobiliário e suas Implicações no Orçamento Familiar”**. A sua colaboração se dará por meio da participação em entrevista semiestruturada em forma de conversa e registro das informações levantadas durante a entrevista. A entrevista será previamente agendada em horário e local que o(a) sr.(a) considerar mais adequado de acordo com sua disponibilidade no momento, podendo ser gravada mediante sua autorização. O tempo médio previsto para a realização da entrevista é de 40 min.

Os objetivos desta pesquisa são estritamente acadêmicos e pretende-se analisar os sistemas de financiamento para aquisição da casa própria utilizado por famílias de diferentes níveis socioeconômicos, as implicações deste financiamento para o orçamento familiar, bem como a ocorrência de inadimplemento e suas possíveis causas. O motivo que nos leva a estudar essa temática se deve às várias questões relevantes sobre os problemas financeiros vividos por famílias que financiaram seu imóvel para fins de moradia, e que tiveram dificuldades no planejamento financeiro familiar. Com isso, observa-se a necessidade de políticas públicas que atendam mais eficazmente as famílias que pretendem financiar a aquisição da casa própria. Essas informações poderão ser úteis para que os órgãos competentes orientem os usuários desse tipo de crédito a respeito dos cuidados a serem tomados ao financiar um imóvel. Os riscos desta pesquisa estão relacionados ao desconforto e a inibição em prestar as informações solicitadas, e também há riscos de vazamento de informações. Para minimizar a ocorrência desses riscos todos os procedimentos de entrevistas serão realizados em local reservado para resguardar a privacidade do participante e os questionários serão enumerados e não serão identificados para evitar os riscos de vazamento de informações, e que nesse caso o(a) sr.(a) poderá se negar a dar qualquer tipo de informação que o constranja ou mesmo desistir da pesquisa a qualquer momento, sem a necessidade de explicar o motivo.

Para participar deste estudo o(a) sr.(a) não terá nenhum tipo de incentivo financeiro, bem como nenhum custo. Apesar disso, diante de eventuais danos, identificados e comprovados, decorrentes da pesquisa, o(a) sr.(a) tem assegurado o direito à indenização. O(A) sr.(a) tem garantida plena liberdade de recusar-se a participar ou retirar seu consentimento, em qualquer fase da pesquisa, sem necessidade de comunicado prévio. A sua participação é voluntária e a recusa em participar não acarretará qualquer penalidade ou

modificação na forma em que o(a) sr.(a) é atendido(a) pelo pesquisador. Os resultados da pesquisa estarão à sua disposição quando finalizada. O(A) sr.(a) não será identificado(a) em nenhuma publicação que possa resultar. Seu nome ou o material que indique sua participação não serão liberados sem a sua permissão. Este termo de consentimento encontra-se impresso em duas vias originais, sendo que uma será arquivada pelo pesquisador responsável, e a outra será fornecida ao(à) sr.(a).

Os dados e instrumentos utilizados na pesquisa ficarão arquivados com o pesquisador responsável por um período de 05 anos após o término da pesquisa. Depois desse tempo, os mesmos serão destruídos. Os pesquisadores tratarão a sua identidade com padrões profissionais de sigilo e confidencialidade, atendendo à legislação brasileira, em especial, à Resolução nº 510/2016 do Conselho Nacional de Saúde, e utilizarão as informações somente para fins acadêmicos e científicos.

Fui informado(a) dos objetivos da pesquisa de maneira clara e detalhada, e esclareci minhas dúvidas. Sei que a qualquer momento poderei solicitar novas informações e modificar minha decisão de participar se assim o desejar. Declaro que concordo em participar. Recebi uma via original deste termo de consentimento livre e esclarecido e me foi dada a oportunidade de ler e esclarecer minhas dúvidas. Em caso de discordância ou irregularidades sob o aspecto ético desta pesquisa, poderei entrar em contato com o CEP/UFV – Comitê de Ética em Pesquisa com Seres Humanos da Universidade Federal de Viçosa no seguinte endereço e contatos: Edifício Arthur Bernardes, piso inferior, Cep: 36570-900 Viçosa/MG, Telefone: (31)3899-2492, correio eletrônico: cep@ufv.br

Viçosa, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

\_\_\_\_\_  
Nome do(a) Participante

\_\_\_\_\_  
Contato do(a) Participante

\_\_\_\_\_  
Assinatura do(a) Participante

\_\_\_\_\_  
Pesquisador Responsável: Ana Cláudia da Silva

End: Rua da Conceição nº 810, Apt 01 – Conceição – Viçosa-MG

Cel.: (31)98896-3047

E-mail: anaufv@hotmail.com