



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA - UEPB
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E EXATAS - CCHE
CAMPUS VI POETA PINTO DO MONTEIRO
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

ANGÉLICA BARBOSA ARAÚJO DE OLIVEIRA

**ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SUMÉ: UM ESTUDO
APÓS A IMPLANTAÇÃO DO CAMPUS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE
CAMPINA GRANDE – UFCG**

MONTEIRO – PB

2015

ANGÉLICA BARBOSA ARAÚJO DE OLIVEIRA

**ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SUMÉ: UM ESTUDO
APÓS A IMPLANTAÇÃO DO CAMPUS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE
CAMPINA GRANDE – UFCG**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Centro de Ciências Humanas e Exatas da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientadora: Prof.^a Ms. Ilcleidene Pereira de Freitas

MONTEIRO – PB

2015

É expressamente proibida a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano da dissertação.

O48a Oliveira, Angélica Barbosa Araújo de.
Análise do mercado imobiliário da cidade de Sumé
[manuscrito] : um estudo após a implantação do Campus da
Universidade Federal de Campina Grande – UFCG / Angélica
Barbosa Araújo de Oliveira. - 2015.
84 p. : il. color.

Digitado.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em CIÊNCIAS
CONTÁBEIS) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de
Ciências Humanas e Exatas, 2015.
*Orientação: Ma. Icleidene Pereira de Freitas, Departamento
de Ciências Contábeis*.

1. Mercado imobiliário - Sumé . 2. Especulação financeira -
imóveis . 4. Universidade - UFCG. I. Título.

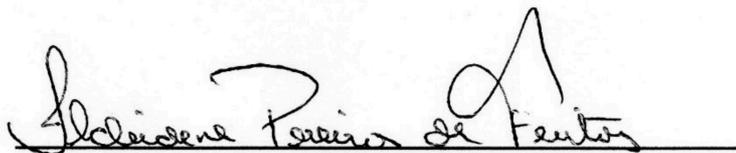
21. ed. CDD 658.835

ANGÉLICA BARBOSA ARAÚJO DE OLIVEIRA

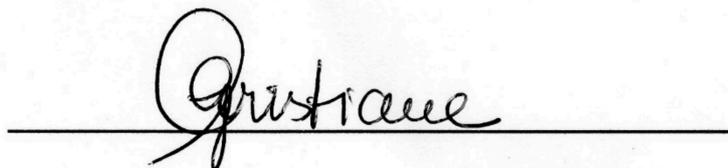
**ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SUMÉ: UM ESTUDO
APÓS A IMPLANTAÇÃO DO CAMPUS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE
CAMPINA GRANDE – UFCG**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à banca examinadora da universidade estadual da paraíba, como requisito parcial à obtenção do grau de bacharelado em ciências contábeis sob a orientação do(a) professor(a).

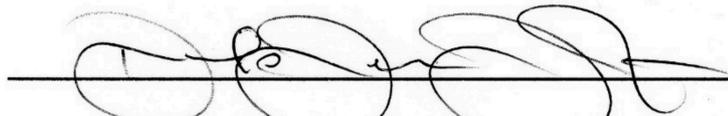
Monteiro, 17 de junho de 2015.



Prof.^a Ms. Ilcleidene Pereira de Freitas / UEPB
Orientadora



Prof.^a Msc. Cristiane Gomes da Silva / UEPB
Examinadora



Prof. Esp. Paulo César Cordeiro / UEPB
Examinador

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho aos meus pais pelo esforço e carinho que tiveram comigo nessa minha jornada, e especialmente a minha mãe por ter sido fundamental em minha vida e por todo o sacrifício passado pela mesma, para que eu pudesse ter chegado aonde eu cheguei.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente eu gostaria de agradecer a Deus por ter me dado forças para superar todos os obstáculos que eu passei até conseguir realizar a elaboração e desenvolvimento desse trabalho.

Aos meus pais pelo esforço que fizeram para me manter no curso e com isso eu poder ter chegado até onde eu estou.

Agradeço a minha orientadora Ms. Ilcleidene Pereira de Freitas por compartilhar os seus conhecimentos comigo e por sua valiosa dedicação na orientação que foi sem sombra de dúvidas necessária para a conclusão desse estudo.

Também gostaria de agradecer aos meus amigos e colegas que conquistei ao longo de minha caminhada que me ajudaram nos momentos que mais necessitei e gostaria de agradecer ao ex-diretor do Campus pela aquisição do pebolim para nossa universidade, foi jogando pebolim que eu construir belas amizades.

A todos só posso dizer: muito obrigada!

“Passei a vida tentando corrigir os erros
que cometi na minha ânsia de acertar.”

Clarice Lispector

LISTA DE FIGURAS

Figura 01–Estrutura do Sistema Financeiro Nacional.....24

Figura 02–Modelo simplificado da estrutura da BM&FBOVESPA.....34

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 01 – Profissão da Amostra.....	53
GRÁFICO 02 – Faixa Etária dos Avaliados.....	54
GRÁFICO 03 – Faixa de Renda.....	56
GRÁFICO 04 – Tipo de Imóvel Alugado.....	57
GRÁFICO 05 – Faixa de Aluguel Cobrado.....	58
GRÁFICO 06 – Faixa de Reajuste do Aluguel Cobrado.....	59
GRÁFICO 07 – Características que Poderiam Melhorar o Imóvel Alugado.....	60
GRÁFICO 08 – Valorização dos Imóveis, caso a UFCG não Tivesse sido Implantada.....	61
GRÁFICO 09 – Relação dos Cursos, com o Valor dos Imóveis.....	62
GRÁFICO 10 – Fator Determinante para a Atual Situação Imobiliária de Sumé – PB.....	63
GRÁFICO 11 – Especulação Financeira versus Desenvolvimento Econômico.....	64
GRÁFICO 12 – Investimento Unicamente em Educação.....	64
GRÁFICO 13 – Setores econômicos que deveriam ser incentivados.....	65
GRÁFICO 14 – Faixa Etária dos Proprietários.....	67
GRÁFICO 15 – Valor dos Alugueis Próximos a UFCG X Valor dos Alugueis Próximos ao Centro da Cidade.....	68
GRÁFICO 16 – Composição dos Imóveis.....	69

LISTA DE ABREVIATURAS

- UFMG** – Universidade Federal de Campina Grande
- CDSA** – Centro de Desenvolvimento do Semiárido
- SUMOC** – Superintendência da Moeda e do Crédito
- BNDES** – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
- SFN** – Sistema Financeiro Nacional
- CMV** – Conselho Monetário Nacional
- CNSP** – Conselho Nacional de Seguros Privados
- CNPC** – Conselho Nacional de Previdência Complementar
- BACEN** – Banco Central do Brasil
- SPB** – Sistema de Pagamento Brasileiro
- CVM** – Comissão de Valores Mobiliários
- SUSEP** – Superintendência de Seguros Privados
- PREVIC** – Superintendência Nacional de Previdência Complementar
- BM&FBOVESPA** – Bolsa de Mercadorias e Futuros Bovespa
- BM&F** – Bolsa de Derivativos
- BOVESPA** – Bolsa de Ações
- CDB** – Certificado de Depósitos Bancário
- BOVESPA** – Bolsa de Valores de São Paulo
- BVRJ** – Bolsa de Valores do Rio de Janeiro
- BVBSA** – Bolsa de Valores da Bahia – Sergipe – Alagoas
- BVES** – Bolsa de Valores do Extremo Sul
- BOVMESB** – Bolsa de Valores de Minas Gerais – Espírito Santo – Brasília
- BVPR** – Bolsa de Valores do Paraná
- BVPP** – Bolsa de Valores Pernambuco – Paraíba

BVRg – Bolsa de Valores Regional

BVSt – Bolsa de Valores de Santos

FED –Federal Reserve Departament

PIB – Produto Interno Bruto

PNE – Plano Nacional de Educação

UAEDUC – Unidade Acadêmica de Educação do Campo

UATEC – Unidade Acadêmica de Tecnologia do Desenvolvimento

RESUMO

O presente estudo teve por objetivo analisar o comportamento dos preços dos aluguéis localizados na cidade de Sumé – PB. Nesse sentido, realizou-se uma pesquisa qualitativa quanto à forma de abordagem do problema, quanto aos objetivos gerais utilizou-se uma pesquisa exploratória, com relação aos procedimentos técnicos utilizados consistem numa pesquisa de levantamento, e o método de abordagem utilizado na pesquisa é o indutivo. O universo da pesquisa foi composto por 15 (quinze) proprietários e às 153 (cento e cinquenta e três) pessoas entre elas, estudantes universitários – que totalizou 131 estudantes - e a sociedade em geral - que totalizou 22 pessoas - a fim de quantificar tais fatos e estabelecer uma correlação entre as diversas variáveis analisadas. Como resultado, foi possível verificar que há uma alta concentração dos imóveis em poder de poucos indivíduos, com isso os mesmos começaram a “ditar” os preços dos aluguéis, conscientes de que a demanda era menor que a oferta as pessoas eram “obrigadas” a alugarem pelo preço cobrado, sem ao menos haver necessariamente alguma melhoria na infraestrutura do mesmo ou evento econômico significativo na cidade que justificasse tal aumento. Nota-se que a especulação financeira praticada constitui-se na mola mestra que alimenta e sustenta este novo paradigma que tem como fator gerador a implantação da Universidade Federal de Campina Grande – UFCG.

PALAVRAS-CHAVE: Mercado; Imóveis; Especulação Financeira; Universidade.

ABSTRACT

This study aimed to analyze the behavior of prices of rentals located in the city of Sumé - PB. In this sense, there was a qualitative research on how to approach the problem, as the general goals used an exploratory research with regard to the utilized technical procedures consist of a survey research, the approach and method of the research is the inductive. The research universe was composed of fifteen (15) owners and 153 (one hundred fifty-three) people among them university students - totaling 131 students - and society at large - totaling 22 people - in order to quantify such Facts and establish a correlation between the different variables. As a result, we found that there is a high concentration of real estate in the hands of a few individuals, thus they began to "dictate" the prices of rents, aware that the demand was lower than supply people were "forced" to renting the price charged, without even necessarily be some improvement in the infrastructure of the same or significant economic event in the city that would justify such an increase. Note that financial speculation is practiced in the master spring that feeds and sustains this new paradigm whose generating factor the implementation of the Federal University of Campina Grande – UFCG.

KEYWORDS: Market; Real estate; Financial speculation; University.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	16
1.1 Problematização	18
1.2 Objetivos	18
1.2.1 Objetivo Geral.....	18
1.2.2 Objetivos Específicos	18
1.3 Justificativa	19
1.4 Hipóteses	19
1.5 Estrutura do Trabalho.....	19
2. REFERENCIAL TEÓRICO	21
2.1 Sistema Financeiro	21
2.1.1 Sistema Financeiro Nacional	22
2.1.1.1 Estrutura do Sistema Financeiro Nacional.....	23
2.1.1.2 Entidades Normativas	24
2.1.1.3 Entidades Supervisoras.....	25
2.1.1.4 Operadores	28
2.2 CRISE.S FINANCEIRAS	35
2.2.1 A Crise de 1929 – The Great Crash.....	37
2.2.2 A Crise do Subprime - 2008.....	39
2.3. A ORIGEM DA CONTABILIDADE NO BRASIL.....	43
2.4. A UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – CENTRO DE DESENVOLVIMENTO DO SEMI-ÁRIDO – CDSA.....	45
3. METODOLOGIA	49
3.1 Classificação Quanto à Forma de Abordagem do Problema	49
3.2 Classificação Quanto aos Objetivos Gerais.....	49
3.3 Classificação Quanto aos Procedimentos Técnicos	49
3.4 Classificação Quanto ao Método De Abordagem	50
3.5 Amostra da Pesquisa	50
4. ANÁLISE E DISCURSSÃO DOS RESULTADOS	52
4.1 Análise dos Questionários Aplicados com Estudantes Universitários e a Sociedade em Geral.....	52

4.2 Análise dos Questionários Aplicados com os Proprietários de Imóveis na Cidade de Sumé – PB.....	65
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	72
REFERÊNCIAS.....	74
APÊNDICES.....	77
APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO APLICADO COM ESTUDANTES UNIVERSITÁRIOS E A SOCIEDADE EM GERAL NA CIDADE DE SUMÉ – PB.....	77
APÊNDICE B - QUESTIONÁRIO APLICADO COM OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS NA CIDADE DE SUMÉ – PB.....	81

1 INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, os cidadãos da cidade de Sumé PB se depararam com um considerável aumento no preço dos alugueis no município, causando estranheza de como se deu esta possível valorização.

A valorização imobiliária se apoia no tripé custo-qualidade-utilidade. E, por isso mesmo, não existem listas prontas, já que deve ser pautada não só pelos aspectos objetivos, mas especialmente, pela realidade socioeconômica do público ao qual determinado imóvel se destina. (NETO, 2003, p. 01)

O processo de valorização é um aumento de importância em dinheiro que um determinado bem obteve por diversos motivos, por exemplo: a formação de uma bolha especulativa em função da instabilidade de um fato exógeno¹. Segundo MB ASSOCIADOS (2014) “A discussão procura identificar se determinado movimento de preço tem um comportamento justificado por oferta e demanda, senão caracteriza-se como “bolha” por ter componentes insustentáveis. ”

Nesse contexto, a atual valorização dos imóveis em Sumé traz questionamentos sobre a existência de uma “bolha” imobiliária, tais rumores vêm ocorrendo desde que os preços dos alugueis começaram a subir desordenadamente.

Se a razão pela qual o preço é alto hoje decorre apenas da crença dos investidores ou compradores de que o preço de venda será maior amanhã – quando os fundamentos não parecem justificar tal preço – então uma “bolha” existe. (STIGLITZ, 1990, p. 15).

O mercado sempre representou um parâmetro de análise para se avaliar o grau de desenvolvimento e progresso de determinadas culturas. Designa-se por mercado o local no qual agentes econômicos procedem à troca de bens por uma unidade monetária ou por outros bens. Os mercados tendem a equilibrar-se pela lei da oferta e da procura.

A partir da consolidação de regimes democráticos, em substituição as tradicionais monarquias que imperavam, principalmente, sobre a grande maioria dos países emergente, tais mercados passaram a ter maior regulamentação por parte

¹Exógeno: (z) adj. Originado no exterior do organismo, ou por fatores externos. (AURÉLIO, 2014).

das autoridades competentes e houve profunda modificação em suas estruturas a fim de que os mesmos pudessem atender as novas demandas existentes. Surge, assim as primeiras instituições normativas, executivas e de apoio que viriam posteriormente compor os chamados Sistemas Financeiros Nacionais, cada um com suas peculiaridades e diferentes formas de organização. (BORGES 2013, p.10).

Para que a economia global tenha um bom funcionamento, é preciso que os países integrantes tenham “saúde”, e para conseguir isso é necessário que os líderes tenham planejamento e sabedoria nas suas escolhas, com o atual sistema de comunicação global, onde as informações são processadas em tempo real e com isso falhas nos processos ou aumento inesperado no risco dos ativos negociados refletem-se diretamente sobre confiança e credibilidade de todos os agentes participantes, podendo a falta ou diminuição desta, ocasionar eventos catastróficos como crises financeiras momentâneas ou mesmo recessões de longo prazo.

O termo crise financeira é algo bastante comum a nossa sociedade em virtude das turbulências encaradas nestes últimos anos, como foi o caso da crise de 2008, onde países que se pensava possuírem solidas bases econômicas e financeiras e mecanismos eficientes afim de aplacar possíveis falhas em todo o processo, mostraram-se incapazes de conter a “fúria da avalanche” que despencava-se sobre todo o mundo, ocasionando uma verdadeira “quebra” de grandes instituições financeiras e empresas de renome, assim como aumento do índice de desemprego e profunda recessão econômica que exigiu das autoridades monetárias todo o seu empenho e utilização de recursos financeiros e monetários e, principalmente, esforços humanos a fim de amenizar seus efeitos e reatar as rédeas da economia global. BORGES, (2013, p. 11).

O mercado financeiro tem grande importância no ambiente econômico, os indivíduos estão cada vez mais preocupados em aplicar melhor seus recursos, para isso é preciso conhecer o mercado para tomar decisões estratégicas para adquirir o sucesso. Como a demanda influencia na oferta, com a possível valorização imobiliária na cidade de Sumé após a implantação da Universidade Federal de Campina Grande – UFCG, os proprietários de imóveis viram ali uma oportunidade de melhor aplicação de seus recursos.

1.1 Problematização

Após a implantação do Campus, ocorreu um movimento de compra e vendas de imóveis, abertura de loteamentos e aumentos expressivos nos preços dos aluguéis cobrados.

A valorização imobiliária vem crescendo ao longo dos anos após a chegada da UFCG em Sumé, PB. Desta forma, o presente estudo desenvolveu-se a fim de analisar como essa valorização ocorreu de fato, se por uma suposta especulação financeira ou pelo crescimento econômico da cidade.

Logo, o problema emerge do seguinte questionamento: **Qual o comportamento dos preços dos aluguéis localizados na cidade de Sumé – PB?**

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo Geral

Analisar o comportamento dos preços dos aluguéis localizados na cidade de Sumé – PB segundo os estudantes da UFCG e a população em geral.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Avaliar a percepção dos estudantes universitários acerca do atual paradigma imobiliário local e se os preços praticados condizem com o atual estágio de desenvolvimento econômico da cidade;
- Analisar este mesmo enfoque a partir das opiniões da sociedade sumeense, levando em consideração que a mesma vivenciou o surgimento deste *boom* imobiliário até o atual estágio;
- Averiguar o ponto de vista dos proprietários dos imóveis que são os principais responsáveis por definir o nível geral de preços dos aluguéis praticados na cidade;
- Verificar se o aumento nos preços dos aluguéis se deu por um desenvolvimento econômico a partir da chegada da UFCG no ano de 2009 ou se tudo isso é fruto de especulação financeira.

1.3 Justificativa

Como a maioria dos imóveis da cidade de Sumé estão concentrados nas mãos de alguns poucos proprietários, que formam parte de sua riqueza com este tipo de empreendimento, a um aumento artificial da oferta de imóveis. Assim, não é incomum existirem proprietários de imóveis que “ditam” os preços dos alugueis na cidade, pelo fato de terem uma grande concentração de imóveis nas mãos de poucos proprietários, dos quais muitos são da mesma família.

Torna-se importante destacar que os principais prejudicados por esta suposta valorização no setor imobiliário local é a população local e principalmente a mais carente, onde os mesmo muitas vezes não possuem renda fixa para arcar com seus gastos mensais e também alguns estudantes universitários, de baixa renda, residentes na cidade, que em sua grande maioria são custeados por familiares que os auxiliam nas despesas incorridas e em alguns casos também recebem auxílio de bolsas de estudos quando contemplados.

Diante do exposto, a realização desta análise, justifica-se pela percepção de que o movimento dos preços dos alugueis na cidade de Sumé apresenta componentes que precisam ser investigados.

1.4 Hipóteses

H₀- Os preços dos alugueis aumentaram expressivamente e ainda estão subindo, mesmo sem está ocorrendo um crescimento econômico significativo. Assim, essa tendência de alta se deu através de uma especulação entre os proprietários e não por um crescimento no município.

H₁ - Os preços dos alugueis aumentam de acordo com a tendência de mercado e não por uma suposta especulação dos proprietários de imóveis na cidade.

1.5 Estrutura do Trabalho

Para responder ao objetivo proposto o trabalho foi estruturado em cinco partes, iniciando com a Introdução, onde foi apresentado o Tema, a Problematização, os Objetivos e as Hipóteses. Seguindo com o Referencial Teórico, que está dividido em quatro partes, onde a primeira abordará a estrutura do Sistema Financeiro Nacional e as entidades que o compõem. Já a segunda parte abordará o

conceito de Crises Financeiras que estão interligadas com o tema do trabalho ocorridos nas últimas décadas. A terceira abordará A Origem da Contabilidade no Brasil, explica sucintamente a origem da contabilidade no mundo. É de fundamental importância tal análise visto que através dela é fornecido o máximo de informações úteis para as tomadas de decisões, tanto dentro como fora da empresa, estudando, registrando e controlando o patrimônio. A quarta e última abordará Universidade Federal de Campina Grande – UFCG – na cidade de Sumé – PB, onde é a partir desse ponto que pode-se melhor entender o processo de implantação, o objetivo, a estrutura física, a estrutura acadêmico-administrativa, e os recursos humanos da mesma.

A quarta parte, por sua vez, inicia-se apresentando a Metodologia que norteou a pesquisa, seguindo com a discussão dos resultados. Nessa sessão, o leitor encontrará duas etapas: onde a primeira irá expor os dados quantitativos obtidos pelos questionários aplicados com estudantes e a sociedade em geral no município de Sumé – PB. Concentra-se na percepção dos mesmos sobre o novo paradigma no setor imobiliário local, marcado pela alta constante do valor dos imóveis e dos preços dos aluguéis cobrados a partir da implantação da UFCG em 2009. A quinta etapa consiste na análise e discussão dos resultados dessa situação sob as percepções dos proprietários dos imóveis e como os mesmos atuam para intensificar esse processo e como eles veem a atual situação econômico-financeira da cidade em relação ao período anterior à chegada da UFCG. Por fim, apresentamos as Considerações Finais.

Os Apêndices A e B apresentam os modelos dos questionários utilizados na pesquisa para a obtenção das informações que serviram de base para a análise e conclusão do objeto da pesquisa. Dois modelos foram utilizados a fim de discriminar as diversas opiniões e percepções das duas vertentes em estudo: de um lado os estudantes universitários, funcionários da instituição e a sociedade sumeense e, em contraponto, os proprietários dos imóveis.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Sistema Financeiro

Mesmo com o desenvolvimento tecnológico dos meios de comunicação e do rápido acesso as informações úteis para a tomada de decisão, pois conforme nos afirma Borges (2013) cada país possui certas peculiaridades em relação ao modo operante de seu comércio local ou com outros países, o que demonstra o alto grau de complexidade do *Sistema Financeiro Internacional* com relação a sua operacionalização de forma a atender as necessidades de todos os seus membros sem que haja prejuízos a países menos favorecidos.

Apesar da solidez que sua estrutura deve transparecer aos usuários, está também deverá ser flexível em razão do progresso e das mudanças de paradigma que venham a ocorrer nos respectivos países participantes ou na economia global afim de adaptarem-seas novas circunstâncias vigentes. (BORGES, 2013, p.16).

Segundo PINHEIRO *apud*BORGES(2012, p. 28) um sistema financeiro de um país constitui-se basicamente “no conjunto de instituições, instrumentos e mercados agrupados de forma harmônica, com a finalidade de canalizar a poupança das unidades superavitárias até o investimento demandado pelas deficitárias”.

Então, aqueles que consomem menos que sua renda, fazem parte do grupo chamado agentes superavitários. E aqueles que estão na posição inversa, ou seja, necessitam da poupança alheia para complementar as suas necessidades de consumo ou investimentos, estão inclusos no grupo dos agentes deficitários.

A finalidade do Sistema Financeiro é promover o desenvolvimento e expansão das atividades econômicas das respectivas economias através da maximização das transações entre agentes superavitários (que possuem excesso de produção – também chamado poupança – e que desejam canalizá-las em alternativas mais produtivas –investimentos) e agentes deficitários (os quais possuem gastos que excedem os recursos disponível pelos mesmos e dessa forma, necessitam tomar emprestado).

O elo entre ambos será consubstanciado pelos agentes denominados intermediários financeiros caracterizados pelos Bancos (Investimentos; Desenvolvimento; Comerciais e Múltiplos) e Caixas Econômicas, Bancos de Investimento e Financiamentos, Sociedades de Investimento e outros. “O processo

de intermediação financeira funciona por meio da transferência de recursos entre ofertadores e tomadores”. (PINHEIRO, 2012, p. 29).

O supracitado autor ainda classifica a atividade de intermediação financeira em duas categorias distintas: **a intermediação determinística** que é a mais utilizada pelos Bancos Comerciais que emprestam recursos aos tomadores mediante análise do risco da operação e na expectativa real de retorno e a **intermediação estocástica** que é bastante utilizada, por exemplo, pelas seguradoras onde há maior exposição ao risco devido a fatores externos e aleatórios que fogem do controle da administração e dos gestores da respectiva carteira de clientes. (PINHEIRO, 2012).

2.1.1 Sistema Financeiro Nacional

Várias mudanças em seu âmbito já foram implementadas a fim de estruturá-lo e adaptá-lo as novas circunstâncias com os quais a economia brasileira depara-se.

Segundo LAGIOIA (2011, p. 50), as origens do sistema financeiro se deu quando o Príncipe Regente D. João chegou ao Brasil, determinou a instalação de um “banco de troco” que tinha por finalidade fazer chegar aos cofres da coroa o ouro disponível em poder do público.

A referida autora ainda discute que o modelo bancário introduzido no Brasil obedeceu ao perfil europeu, pela influência da família real, exatamente no dia 12 de outubro de 1808 é criado, por alvará do Príncipe Regente, o primeiro banco do Brasil, definido como Banco dos depósitos, descontos e emissão. As operações financeiras do governo já sedimentavam seu escopo na incipiente instituição financeira, muito embora o início de suas operações somente tenha acontecido em 11 de dezembro de 1809. (LAGIOIA, 2011).

Segundo BRITO (2005, p.3) ocorreu três fases que marcaram importantes eventos no progresso e desenvolvimento do sistema financeiro, descritos da seguinte forma:

- 1- De 1920 a 1930 foram criadas, respectivamente, a Inspeção Geral dos Bancos e a Câmara de Compensação, promovendo melhorias em todo

o sistema a fim de garantir a agilidade e integridade nas transações entre os agentes.

- 2- Foram criadas em 1945, a Superintendência da Moeda e do Crédito (Sumoc) – a fim de dividir junto com o Banco do Brasil a supervisão e controle do mercado monetário - e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) no intuito de incentivar o crédito nacional a longo prazo e o investimento.
- 3- Numa última fase ressalta-se as modificações introduzidas pela Lei nº 4.595 de 1964 (também chamada de lei da **reforma-bancária**), a criação do Banco Central, que dentre outras funções, atua como órgão supervisor da atividade bancária, ratificando assim a estrutura e organização do Sistema Financeiro Nacional.

Segundo LAGIOIA (2011) o Sistema Financeiro Nacional (SFN) pode ser definido como “Um conjunto de mercados, instituições e instrumentos financeiros que possibilitam a transferência de recursos dos ofertadores finais para os tomadores finais”, por sua vez, para NETO (2008, p.33) o *Sistema Financeiro Nacional* pode ser entendido como um conjunto de instituições financeiras e instrumentos financeiros que visam, em última análise, transferir recursos dos agentes econômicos (pessoas, empresas, governo) superavitários para deficitários.

2.1.1.1 Estrutura do Sistema Financeiro Nacional

De acordo com NETO (2008), no tocante a estrutura do SFN existe as entidades operacionais responsáveis pela intermediação financeira entre os agentes superavitários e os agentes deficitários. Assim, destaca-se o papel decisivo dos órgãos normativos e supervisores, onde os órgãos normativos são responsáveis pelo funcionamento do mercado financeiro e de suas instituições e os órgãos supervisores tem a função de fiscalizar e controlar as normas que foram elaboradas pelas autoridades monetárias, e logo em seguida, as entidades operacionais responsáveis pela distribuição de *poupança* e outros recursos aos agentes deficitários a fim de suprir suas necessidades de capital e remunerar, da melhor forma possível, os agentes superavitários.

A Figura 01 abaixo exemplifica de forma clara a estrutura do sistema financeiro nacional e o nível hierárquico das respectivas instituições que o compõe.

FIGURA 01 – Estrutura do Sistema Financeiro Nacional



Fonte: WILKER *apud* BORGES (2013).

2.1.1.2 Entidades Normativas

a) Conselho Monetário Nacional – CMN

Criado pela Lei nº 4.595, o Conselho Monetário Nacional tem por finalidade formular a política da moeda e do crédito, objetivando o progresso econômico e social do país. É um órgão eminentemente normativo, não desempenhando nenhuma atividade executiva.

b) Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP

O Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP) é o órgão responsável por fixar as diretrizes e normas da política de seguros privados. É composto pelo Ministério da Fazenda (Presidente), representante do Ministério da Justiça, representante do Ministério da Previdência Social, Superintendente da Superintendência de Seguros Privados, representante do Banco Central do Brasil e representante da Comissão de Valores Mobiliários. LAGIOIA (2011, p.58).

c) Conselho Nacional de Previdência Complementar – CNPC

O Conselho Nacional de Previdência Complementar (CNPC) é um órgão colegiado que integra a estrutura do Ministério da Previdência Social e cuja competência é regular, normatizar e coordenar as atividades das Entidades Fechadas de Previdência Complementar (fundos de pensão). LAGIOIA (2011, p.59).

2.1.1.3 Entidades Supervisoras

a) Banco Central do Brasil – BACEN

Criado com a promulgação da Lei de Reforma Bancária - Lei nº 4.595 de 31-12-1964 – é o principal poder executivo das políticas traçadas pelo Conselho Monetário e órgão fiscalizador do Sistema Financeiro Nacional. Segundo LAGIOIA (2011, p. 59):

O Bacen é o órgão executivo central do sistema financeiro. Funciona como secretária executiva do CMN, cabendo-lhe a responsabilidade de cumprir as disposições que regulam o funcionamento do SFN e as normas expedidas pelo Conselho. É considerado o “Banco dos Bancos”.

Portanto, o Bacen funciona como o “banco dos bancos” e atua como elo central entre o Estado e o Sistema Financeiro de forma que aquele (Estado)

implemente suas medidas econômicas e introduza sua política de gestão financeira de acordo com o acordado pelo CMN. Dentre suas competências, destacam-se:

1. Emitir papel-moeda e controlar sua emissão (competência única de tal órgão);
2. Fixar a taxa básica de juros da economia (atualmente tem-se como base a taxa Selic) a fim de manter o nível de preços (inflação) sob controle;
3. Fiscalizar as instituições financeiras e puni-las em casos de irregularidades e realizar operações de redesconto² e empréstimos as instituições financeiras, operando também no mercado aberto e recolhimento do compulsório³.

Destaca-se também (mais não menos importante) a gestão do Sistema de Pagamento Brasileiro – SPB que se constitui num dos instrumentos mais importantes do Sistema Financeiro Nacional como plataforma eletrônica integrada a fim de realizar as mais diversas operações dentro do mercado econômico-financeiro do País. BORGES (2013, p.21).

Assim, conforme LAGIOIA (2011 p. 60), o Bacen é indicado como:

- 1- **Banco dos Banco:** pois recebe os depósitos compulsórios e realiza as operações de redesconto ou empréstimos de liquidez.
- 2- **Gestor do sistema financeiro nacional:** expede normas, autorizações, fiscaliza e intervém.
- 3- **Banco de emissão:** emite moeda e controla os fluxos de liquidez.

² O Banco Central realiza empréstimos, conhecidos por empréstimos de assistência a liquidez, às instituições financeiras, visando equilibrar suas necessidades de caixa diante de um aumento mais acentuado de demanda por recursos de seus depositantes. A taxa de juros cobrada pelo Banco Central nessas operações é chamada de taxa de redesconto. PINHEIRO (2012, p.22).

³ Compulsório ou reservas obrigatórias são as operações realizadas por qualquer agente econômico com uma instituição financeira utilizam papel-moeda, cheques ou outras formas mais dinâmicas de transferência eletrônica de recurso. A cada operação, a conta de depósitos desses agentes na instituição se modifica. PINHEIRO (2012, p.21).

4- **Agente financeiro do governo:** financia o Tesouro Nacional, administra a dívida pública, depositário das reservas internacionais.

b) Comissão de Valores Mobiliários – CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) também é uma autarquia vinculada ao Ministério da Fazenda, instituída pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976. É responsável por regulamentar, desenvolver, controlar e fiscalizar o mercado de valores mobiliários do país. (LAGIOIA, 2011 p. 61).

A CVM tem por finalidade básica a normatização e o controle do mercado de valores mobiliários, representado principalmente por ações, partes beneficiários e debêntures, *comercial papers*⁴ e outros títulos emitidos pelas sociedades anônimas e autorizados pelo Conselho Monetário Nacional. (NETO, 2008, p. 37).

Identificados como integrantes do mercado de valores mobiliários, ficam sujeitos às normas e regulamentação da CVM aqueles que participam do sistema de distribuição de valores mobiliários (bolsas de valores; bolsas de mercadorias e futuros; sociedades corretoras e distribuidoras; bancos de investimento e agentes autônomos de investimento), as companhias abertas, os fundos e sociedades de investimento, as carteiras de depósito de valores mobiliários; os auditores independentes; os consultores e analistas de valores mobiliários; assim como quaisquer pessoas que participem do mercado ou de negócios no mercado. (LAGIOIA, 2011 p. 62).

c) Superintendência de Seguros Privados – SUSEP

A Superintendência de Seguros Privados (Susep) é uma autarquia vinculada ao Ministério da Fazenda, sendo responsável pelo controle e fiscalização do mercado de seguros, previdência privada e capitalização, foi criada em 1966 pelo Decreto-Lei nº 73. (LAGIOIA, 2011 p. 62).

⁴*Commercial Papers* são títulos de curto prazo emitidos por empresas sociedades por ações, exceto as instituições financeiras, as sociedades de arrendamento mercantil (empresas de leasing), com a finalidade de captar recursos no mercado interno para financiar suas necessidades de capital de giro. Disponível em: <<http://www.portaleducacao.com.br/contabilidade/artigos/25018/commercial-papers-o-que-sao>> Acesso em: 05 de Janeiro de 2015.

A Susep atua na regulamentação, supervisão, fiscalização e incentivo das atividades de seguros, previdência complementar aberta e capitalização, de forma ágil, eficiente, ética e transparente, protegendo os direitos dos consumidores e os interesses da sociedade em geral.

d) Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC

Instituída pela Lei nº 12.154 de 23-12-09 a Superintendência Nacional de Previdência Complementar (Previc) é um órgão do Ministério da Previdência Social, responsável por fiscalizar as atividades das Entidades Fechadas de Previdência Complementar (fundo de pensão). A Previc atua como entidade de fiscalização e supervisão das atividades das entidades fechadas de previdência complementar e de execução das políticas para o regime de previdência complementar operado pelas entidades fechadas de previdência complementar, observando, inclusive, as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Conselho Nacional de Previdência Complementar. (LAGIOIA, 2011 p. 62).

2.1.1.4 Operadores

a) Bolsa de Mercadorias e Futuros

As bolsas de valores brasileiras iniciaram seu processo de mudança com a concentração das atividades realizadas por diversas bolsas de valores em todo o país em uma única bolsa: a Bolsa de Mercadorias e Futuros Bovespa – BM&FBOVESPA.

Em maio de 2008, foi realizada a integração das atividades da BM&F e da Bovespa Holding, por meio da incorporação das duas empresas pela Nova Bolsa S. A. Houve, então, a alteração da denominação social da Companhia de Nova Bolsa S.A. para BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, que já nasceu como uma das bolsas do mundo, em termos de valor no mercado.⁵

⁵ Disponível em: <<http://ri.bmfbovespa.com.br/static/ptb/perfil-historico.asp?idioma=ptb>>. Acesso em 06 de Janeiro de 2015.

Por meio de suas plataformas, realiza o registro, a compensação e a liquidação de ativos e valores mobiliários negociados em seus ambientes, assim como a listagem de ações e de outros ativos. Atua também como depositária central dos ativos negociados em seus pregões, além de licenciar software e índices.⁶

A BM&FBOVESPA exerce o papel de fomentar o mercado de capitais brasileiro por intermédio de inovações e desenvolvimento de produtos, além de programas de educação para a população. Também gerencia investimentos sociais, com foco no desenvolvimento de comunidades que se relacionam com seu universo.⁷

b) Demais Intermediários Financeiros

Dentro desse tópico existem inúmeros instituições com características e finalidades específicas. Contudo, detemo-nos apenas nas mais importantes: Sociedades corretoras; Sociedades seguradoras; Sociedade de capitalização; Entidades abertas de previdência complementar; Entidades fechadas de previdência complementar.

- **Sociedades Corretoras**

A atividade do corretor (ou cambista, como era conhecido) existe desde os tempos mais antigos. Refere-se às pessoas que se dedicavam à troca de moedas, numa atividade muito importante, pois que o mundo conhecido estava dividido em cidades-estado, cada qual com sua moeda própria, de composição, peso e características diferentes. (LAGIOIA, 2011, p. 72).

As sociedades corretoras são instituições típicas do mercado acionário, operando com compra, venda e distribuição de títulos e valores mobiliários (inclusive ouro) por conta de terceiros. Elas fazem a intermediação com as bolsas de valores e de mercadorias. Sua constituição depende de autorização do BC, e o exercício de sua atividade depende de autorização da CVM (Comissão de Valores Mobiliários). (FORTUNA, 2011, p. 38).

⁶ Disponível em: <<http://ri.bmfbovespa.com.br/static/ptb/perfil-historico.asp?idioma=ptb>>. Acesso em 06 de Janeiro de 2015.

⁷ Disponível em: <<http://ri.bmfbovespa.com.br/static/ptb/perfil-historico.asp?idioma=ptb>>. Acesso em 06 de Janeiro de 2015.

- **Sociedades Seguradoras**

As sociedades seguradoras são entidades, constituídas sob a forma de sociedades anônimas, especializadas em pactuar um contrato, por meio do qual assumem a obrigação de pagar ao contratante (segurado), ou a quem este designar, uma indenização, no caso em que ocorra o sinistro indicado no contrato firmado, recebendo, para isso, um prêmio (pagamento) estabelecido. LAGIOIA (2011 p. 74).

ANDREZO e LIMA (2007), fazem uma classificação tradicional dos seguros, como:

- Públicos ou sociais: Seguros do âmbito da Previdência Social; e
- Privados: Todas as demais operações de seguros.

- **Sociedade de Capitalização**

Em 1929, surgiu a primeira sociedade de capitalização – a Sul América Capitalização S.A. Segundo a legislação, sociedades de capitalização era “sociedades nacionais ou estrangeiras que, sob qualquer denominação, tinham por objetivo reunir e capitalizar em comum as economias de seus associados ou aderentes. (ANDREZO; LIMA, 2007, p. 65).

De acordo com o Banco Central do Brasil, as sociedades de capitalização são entidades, constituídas sob a forma de sociedades anônimas, que negociam contratos (títulos de capitalização) que tem por objeto o depósito periódico de prestações pecuniárias (em dinheiro) pelo contratante, o qual terá, depois de cumprido o prazo contratado, o direito de resgatar parte dos valores depositados corrigidos por uma taxa de juros estabelecida contratualmente; conferindo, ainda, quando previsto, o direito de concorrer a sorteios de prêmios em dinheiro. (LAGIOIA, 2011, p. 74).

- **Entidades Abertas de Previdência Complementar**

O Banco Central do Brasil define as entidades abertas de previdência complementar como entidades constituídas unicamente sob a forma de sociedades anônimas e têm por objetivo instituir e operar planos de benefícios de caráter previdenciário concedido em forma de renda continuada ou pagamento único, acessíveis a quaisquer pessoas físicas. (LAGIOIA, 2011, p. 75).

São empresas constituídas especificamente para atuar no ramo de Previdência Complementar e também seguradoras autorizadas a operar nesse sistema. Os planos podem ser adquiridos por qualquer pessoa física.⁸

- **Entidades Fechadas de Previdência Complementar**

As entidades fechadas de previdência complementar (fundos de pensão) são organizadas sob a forma de fundação ou sociedade civil, sem fins lucrativos. Estas entidades são acessíveis, exclusivamente, aos empregados de uma empresa ou grupo de empresas ou aos servidores da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios (entes denominados patrocinadores); ou ainda aos associados ou membros de pessoas jurídicas de caráter profissional, classista ou setorial (entes denominados instituidores). (LAGIOIA, 2011, p. 75).

São fundações ou sociedades civis, sem fins lucrativos, que administram programas previdenciários dos funcionários e seus dependentes de uma única empresa ou de empresas pertencentes a um mesmo grupo econômico. As empresas que optam por ter um fundo fechado ou fundo de pensão são responsáveis por toda a administração do plano.⁹

c) Mercados Financeiros

Segundo SANDRONI (1994)¹⁰, o Mercado Financeiro é o:

Conjunto formado pelo mercado monetário e pelo mercado de capitais. Abrange todas as transações com moedas e títulos e as instituições que as promovem: banco central, caixas econômicas, bancos estaduais, bancos comerciais e de investimentos, corretoras de valores, distribuidoras de títulos, fundos de investimento, bolsas de valores, etc. (SANDRONI, 1994, p. 2).

As características do mercado financeiro englobam qualquer operação relacionada a dinheiro. Moedas, ações, opções, debêntures, Certificado de

⁸Disponível em: <http://www.bb.com.br/portalbb/page44,116,3807,1,1,1,1.bb?codigoNoticia=19533&codigoMenu=1407&codigoRet=12789&bread=1_3> Acesso em: 11 de março de 2015.

⁹Disponível em: <http://www.bb.com.br/portalbb/page44,116,3807,1,1,1,1.bb?codigoNoticia=19533&codigoMenu=1407&codigoRet=12789&bread=1_3> Acesso em: 11 de março de 2015.

¹⁰O que é Mercado Financeiro. Disponível em: <<http://www.portalbrasil.net/rendavariavel/mercadofinanceiro.htm>> Acesso em: 10 de novembro de 2014.

Depósitos Bancário (CDB) ou quaisquer outros títulos de renda fixa, renda variável ou dívida fazem parte do mercado financeiro. Como pode ser visto, o mercado financeiro é parte presente em nosso dia a dia, desde o pagamento de uma conta, até os investimentos que fazemos. O mercado financeiro se subdivide em mercado monetário, mercado de crédito, mercado de capitais e mercado cambial.

NETO (2008) define cada uma dessas nomenclaturas da seguinte maneira: O mercado monetário encontra-se estruturado visando ao controle da liquidez monetária da economia. O mercado de crédito visa fundamentalmente suprir as necessidades de caixa de curto e médio prazos dos vários agentes econômicos, seja por meio da concessão de créditos às pessoas físicas, seja por empréstimos e financiamentos às empresas.

O mercado de capitais assume papel dos mais relevantes no processo de desenvolvimento econômico, está estruturado de forma a suprir as necessidades de investimentos dos agentes econômicos, por meio de diversas modalidades de financiamentos a médio e longo prazo para capital de giro e capital fixo. O mercado cambial é o segmento financeiro em que ocorre operações de compras e vendas de moedas internacionais conversíveis, ou seja, em que se verificam conversões de moeda nacional em estrangeiras e vice-versa.

Quanto aos participantes do mercado financeiro PINHEIRO (2012) classifica em três grupos: Empresas, Famílias e Governo. Empresas são os agentes econômicos para os quais convergem os recursos da produção disponíveis. Famílias engloba todos os tipos de unidades domésticas, unipessoais ou familiares, com ou sem laços de parentesco, empregados ou não, que formam o potencial de recursos para o processamento de atividades produtivas e os que recebam transferência pagas pela previdência social ou outras entidades. Governo é um governo coletivo que contrata diretamente o trabalho de unidades familiares e que adquire uma parcela da produção das empresas para proporcionar bens e serviços úteis à sociedade como um todo.

d) Bolsa de Valores

As bolsas de valores são organizações que mantêm um local onde são negociados os títulos e valores mobiliários de pessoas jurídicas públicas e privadas.

A origem da bolsa é bastante remota, não há uma definição histórica sobre esse fato. Segundo PINHEIRO (2012, p. 264): Sabe-se que surgiram, em épocas distintas, com atribuições que não as vinculavam especificamente a valores mobiliários. E mais, o comportamento dos mercados sintetizava o comportamento comercial que daria vida às bolsas: a negociação à viva voz, superando barreiras geográficas, linguística e ideológicas. Durante toda a Idade Média e até o século XVII, as funções das bolsas se resumiam à compra de moedas, letras de câmbio e metais preciosos. Os negócios, então, eram limitados pelas dificuldades de comunicação, escassez de capitais e ausência de crédito.

Os participantes desse mercado podem atuar segundo alguns modelos. Os três modelos de atuação ou três tipos de postura que as pessoas podem ter diante das operações. De acordo com PINHEIRO (2012, p. 265) são:

- **Especuladores:** São pessoas que utilizam mercados para obter lucros financeiros a curto prazo, sem se preocuparem com as ações que estão comprando. Ou seja, são apostadores que, em função da volatilidade do mercado, buscam oportunidades de ganho na compra e venda de ações;

- **Investidores:** Utilizam esses mercados para obter rendimento a longo prazo;

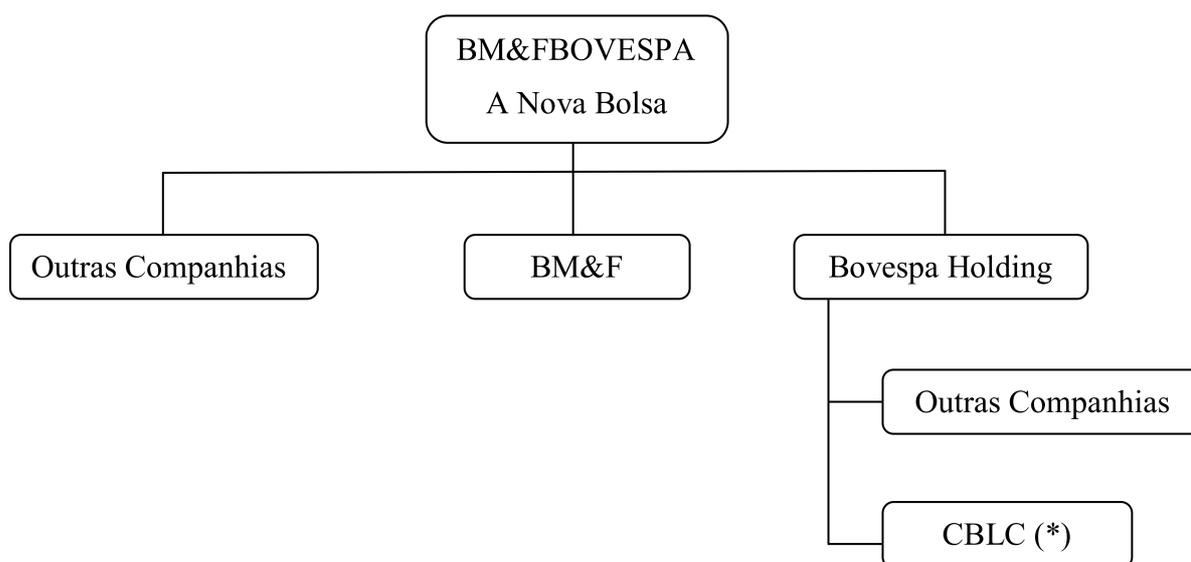
- **Gestores Financeiros:** Necessitam desses mercados para realizar a gestão das empresas, ou seja, para captar recursos de baixo custo e investir em recursos sem risco, com prazos adequados

Um evento de grande relevância foi, sem dúvidas, a unificação das bolsas de valores brasileiras no ano de 2000. Até então, existiam no Brasil, nove bolsas de valores, fundadas nos séculos XIX e XX, a saber: Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa); Bolsa de Valores do Rio de Janeiro (BVRJ); Bolsa de Valores da Bahia – Sergipe – Alagoas (BVBSA), sediada em Salvador; Bolsa de Valores do Extremo Sul (BVES), sediada em Porto Alegre; Bolsa de Valores de Minas Gerais – Espírito Santo – Brasília (BOVMESB), sediada em Belo Horizonte; Bolsa de Valores do Paraná (BVPR); Bolsa de Valores Pernambuco – Paraíba (BVPP), sediada em Recife; Bolsa de Valores Regional (BVRg), sediada em Fortaleza; e Bolsa de Valores de Santos (BVSt). (ANDREZO; LIMA, 2007, p. 290).

A BM&FBOVESPA (BVMF) foi criada em maio de 2008 com a integração da BM&F (bolsa de derivativos) e da Bovespa (bolsa de ações). Atualmente, é a única

bolsa de valores mobiliários do Brasil. É também provedora tanto de serviços de contraparte central, como de custódia de títulos. Além disso, a BM&FBOVESPA ocupa posição destacada entre as maiores bolsas do mundo em valor de mercado e a segunda colocação no ranking das Américas (agosto de 2012). As trajetórias da BM&FBOVESPA e do setor de bolsas no Brasil estão intimamente ligadas desde o início.¹¹

Figura 02 – Modelo simplificado da estrutura da BM&FBOVESPA



Fonte: LAGIOIA (2011, p.154).

A estrutura organizacional da BM&FBOVESPA é muito mais do que um espaço de negociação: lista empresas e fundos; realiza negociação de ações, títulos, contratos derivativos; divulga cotações; produz índices de mercado; desenvolve sistemas e softwares; promove avanços tecnológicos e muito mais. A Bolsa, efetivamente, contribui para o crescimento econômico brasileiro. A BM&FBOVESPA está apta a disputar investidores locais e internacionais com qualquer bolsa do mundo. Tem credibilidade e transparência para assegurar o acesso dos mais diversos investidores, de pessoas físicas a fundos internacionais.¹²

A BM&FBOVESPA é a instituição que faz a intermediação da compra e venda de ações das empresas de capital aberto no mercado brasileiro. As negociações são feitas por intermédio das corretoras, que recebem as ordens de compra e venda dos

¹¹Perfil e Histórico. Disponível em: <<http://ri.bmfbovespa.com.br/static/ptb/perfil-historico.asp?idioma=ptb>> Acesso em: 11 de março de 2015.

¹² Quem somos. Disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/intros/intro-quem-somos.aspx?idioma=pt-br>> Acesso em: 11 de março de 2015.

investidores. Os negócios são realizados assim que os valores das ofertas de compra se igualam às ofertas de venda.¹³

O fato da BM&FBOVESPA atuar em serviços de intermediação financeira faz com que seu funcionamento seja semelhante ao de bancos e demais instituições da área. “Como todas as operações feitas na Bolsa envolvem pagamento de taxas, é dessas operações que vem o lucro da companhia. Ou seja, quanto maior e melhor estiver o ritmo de atividade desse mercado, melhor é para a empresa e para os acionistas”, diz BASTTER *apud* ARAÚJO (2011). Os investidores que possuem ações da BM&F operam de olho nas perspectivas para o mercado de ações como um todo. “Esses papéis se comportam, de forma geral, como qualquer outra ação. No curto prazo, variam de acordo com o fluxo econômico, no longo, de acordo com os fundamentos da empresa”, afirma o ARAÚJO (2011).¹⁴

No que se refere às bolsas de valores brasileiras pode-se dizer que iniciaram seu processo de mudanças com a concentração das atividades realizadas por diversas bolsas de valores em todo o país em uma única bolsa: a Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa). Em 28 de outubro de 2007 a Bovespa passou pelo seu processo de desmutualização, quando houve o surgimento da **Bovespa Holding S.A.** Em 20 de setembro de 2007 foi a vez da Bolsa de Mercadorias e Futuros, através da criação da **Bolsa de Mercadorias & Futuros-BM&F S. A.** Estas duas companhias se tornaram sociedades anônimas de capital aberto e em março de 2008 fundiram suas atividades, por meio da criação de uma nova companhia, chamada de **BM&FBOVESPA S.A – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros** (Também conhecida como **Nova Bolsa**).

2.2 CRISES FINANCEIRAS

O homem, desde a sua origem, depara-se com situações onde suas necessidades são ilimitadas (ou em sua maioria, diversas e específicas) e os insumos em seu poder são escassos. Assim tornou-se bastante evidente quando o homem passou do estágio de coletor para se situar em lugares onde o acesso aos

¹³ O que é e como funciona a BM&FBovespa (Bolsa de Valores de São Paulo). Disponível em: <<https://www.agorainvest.com.br/atendimento/popfaq.asp?id=623>> Acesso em: 11 de março de 2015.

¹⁴ ARAÚJO de Laura, **A empresa BM&FBovespa: você sabe como ela funciona?**

Disponível em: <<https://www.wintrade.com.br/WinNews/news/a-empresa-bmfbovespa-voce-sabe-como-ela-funciona/1282>> Acesso em: 11 de março de 2015.

alimentos e demais recursos estavam à sua disposição e em grande fartura, dando início assim as primeiras sociedades e a delimitação de seus respectivos territórios.

Tal paradigma marcou uma nova fase no processo evolutivo da humanidade: com o agrupamento dos povos cada vez maior e mais diversificado é óbvio que, a quantidade de recursos afim de suprir a necessidade de todos também deveria acompanhar tal crescimento, o que não ocorreu em escala proporcional. Não só a quantidade física, mas também a diversidade de tais recursos também era aspecto importante, pois a diversidade de povos e culturas também influenciava na escolha e na qualidade dos mesmos. (BORGES, 2013).

Assim a história revela a solução encontrada: o domínio de um povo sobre outro constitui-se prova irrefutável que tais necessidades dependem não só da quantidade física de ativos que determinada sociedade possui, mas sim da real percepção de riqueza e satisfação de seus integrantes, sua forma de organização social, sua cultura (em especial ao valor agregado aos bens e a forma como estes foram adquiridos) e sua capacidade de gestão e multiplicação dos mesmos.

As crises financeiras são um produto desta gama de motivos e sentimentos (muitas vezes irracionais), pois o homem em sua ambição por riqueza e sucesso acaba caminhando por um caminho irracional em busca do sucesso pessoal.

De acordo com Pinheiro (2012),

Uma crise financeira é uma forte e rápida perda de riqueza e substancia social, política e institucional em uma economia, manifestada pelo colapso dos preços dos ativos, recessão e desemprego, gerando ameaça a estabilidade da moeda e do sistema bancário. (PINHEIRO, 2012, p. 120).

Normalmente, uma crise financeira caracteriza-se pela falta de liquidez momentânea de um sistema. Ou seja, há desequilíbrio no sistema financeiro graças à supervalorização da moeda, déficit público incompatível com a arrecadação, grande dependência de capitais estrangeiro, falta de credibilidade internacional que gera medo nos investidores e especuladores quanto à capacidade de serem quitados os compromissos, levando-os a retirar seus investimentos. PINHEIRO (2012).

Todas as crises financeiras, sem exceção, têm uma causa fundamental: o excesso de liquidez, ou seja, o crescimento do numerário, como se dizia antigamente, mais tem alguns fatores que servem de “estopim” para o início de uma crise, a incerteza, a dúvida, o medo, o receio e finalmente o pânico compõem os

ingredientes da relação entre a racionalidade e a subjetividade. A perda de controle emocional parece tomar conta do investidor a ponto de seus conhecimentos técnicos e científicos não lhe ajudarem a compreender a situação e tomar decisões sensatas.

Cabe salientar que de acordo com PINHEIRO (2012, p.120), a crise financeira envolve basicamente aspectos de liquidez momentânea de um sistema e nunca a incapacidade de um sistema em gerar riquezas; no momento em que um sistema não possui mais condições de gerar riquezas, aí sim, temos uma crise econômica.

Dessa forma, Pinheiro (2012) nos afirma que com o surgimento da globalização, as economias passaram a ser mais interligadas, diminuindo, consideravelmente, suas barreiras alfandegárias, formando blocos econômicos e expondo-se mais aos agentes internacionais.

Pode-se dizer que a globalização amplia os efeitos das crises financeiras em função de três fatores: “a intercomunicação instantânea que aumenta a volatilidade dos capitais; a interligação do sistema financeiro internacional; e o novos agentes financiadores que estão além do controle dos bancos centrais”. PINHEIRO (2012, p.120).

Em virtude da ambição por riqueza e sucesso, o homem acaba caminhando por um caminho irracional em busca dos seus objetivos pessoais, as crises são fruto dessa irracionalidade do homem, e pela perda de controle emocional, com isso os seus conhecimentos técnicos e científicos não contribuem para tomar decisões praticas.

2.2.1 A Crise de 1929 – The Great Crash

A crise de 1929 foi uma depressão generalizada da produção em quase todo o mundo industrializado. A crise tem elementos e significações políticas, sociais, psicológicas e culturais, consistiu acima de tudo, numa queda generalizada da produção em quase todo o mundo industrializado (com exceção da URSS e do Japão). A cada dia se multiplicavam as demissões em massa e os pedidos de falência, o crash da Bolsa de Nova York causou um racha jamais visto no mercado financeiro.

Talvez a falência dessa nova percepção tenha sido um dos grandes propulsores da ampla dispersão por todo o globo de tal crise, afetando não só o lado financeiro, mas também o emocional de todos, onde agora em meio ao caos e a

desordem, não enxergavam mais um futuro próspero e as expectativas eram as piores possíveis. Vê-se que as ciências sociais constituem-se do conglomerado de aspectos racionais, emocionais, humanos e matemáticos e sendo assim, uma perfeita caracterização e classificação dos fatos através de conclusões técnicas e precisas torna-se um fardo quase que impossível para o cientista ou pesquisador. BORGES (2013, p. 32).

O *crash* de *Wall Street*, apesar de seu caráter especular, não surge como uma inovação demoníaca ou um raio anunciado o dilúvio num céu azul. A maioria das Bolsas europeias evoluíam em baixa desde 1928. GAZIER (2010, p. 28). O pânico alastrou-se por toda *Wall Street* com milhares de investidores falidos tentando a todo custo vender suas ações, que outrora, cristalizaram a personificação da riqueza, prestígio e ostentação de luxo e exuberância quando, atraídos pela expansão das empresas, tomaram empréstimos bancários para comprar as ações e revendê-las com lucro. BORGES (2013, p. 33).

O fenômeno da especulação e sua amplitude para o encadeamento da crise e disseminação entre vários países é evidente e extremamente relevante como mostra GAZIER (2010, p. 28) “ela exercia uma forte pressão sobre o sistema financeiro internacional, de maneira considerável em Londres, atraindo para Nova York os capitais estrangeiros que serviam para comprar diretamente ações ou financiar as sociedades de investimento”.

A fim de buscar uma efetiva solução para a crise, em 1933 o então presidente norte-americano Franklin Delano Roosevelt põem em prática uma série de medidas que estimulassem a economia que se encontrava estacionada. Tal pacote ficou conhecido como *New Deal*– “novo acordo” em português – que dentre as diversas medidas destacam-se: investimentos maciços em obras públicas, controle dos preços e da produção, reforma do sistema bancário e maior controle do orçamento. Sua principal característica é o enfoque na intervenção governamental em todos os setores da economia a fim de garantir a estabilidade dos preços e da moeda e evitar distúrbios e pânicos financeiros decorrentes da liberalização econômica até então praticada. BORGES (2013, p. 33).

A crise de 1929 seria então explicada, em sua violência, pelos progressos de acumulação intensiva e de inadaptação de uma regulação ainda em grande parte concorrencial: havia uma separação entre estrutura (econômica) e regulação

(social). Os desempenhos da produtividade industrial durante os anos 1920 foram quase sempre brilhantes. GAZIER (2010, p.110).

Segundo GAZIER (2010, p.116) dessa crise duas são as lições diretamente resultante: “a estabilidade financeira internacional e a necessidade de uma governança de empresa, ligando a propriedade e o controle das empresas, para além de seus acionários, ao conjunto de atores que as fazem viver.”

2.2.2 A Crise do Subprime – 2008

A crise financeira americana foi um marco na economia mundial e isso se deve ao fato dos Estados Unidos ser considerado a grande potência do mercado internacional. Essa crise originou-se através dos empréstimos *subprime*¹⁵ que desencadearam a maior crise desde a quebra da bolsa de valores em 1929.

De acordo com Pinheiro (2012, p. 147) o *Subprime*, que foi considerado o estopim da crise, consistia numa “linha de crédito de alto risco em que o banco emprestava dinheiro para a compra de casas sem a necessidade de o indivíduo comprovar renda, ou qualquer outra garantia, apostando somente no crescimento do mercado imobiliário”.

Tais famílias que tomavam o empréstimo não possuíam estabilidade empregatícia, renda suficiente para sustentar a dívida e seu consumo ou quaisquer outras garantias que possibilitassem a plena capacidade de pagamento das mesmas. Estas sentiam-se estimuladas pelos baixos juros cobrados e longos prazos para quitarem seus imóveis, sendo que estes valorizavam-se a cada dia, o que proporcionava o aumento da riqueza e do patrimônio de seus proprietários. BORGES (2013, p. 40).

A única garantia que os credores possuíam eram o próprio imóvel que era hipotecado no ato de concessão do empréstimo e, já que este era um bem de alto valor, caso o devedor não honrasse a dívida, o credor retomava para si o imóvel e logo vendia-o por um preço muito acima do anterior. Com isso, a venda de hipotecas tornou-se um negócio bastante lucrativo para as companhias imobiliárias e corretoras, além é claro, dos bancos comerciais e de investimentos que atuavam

¹⁵ **Subprime:** É um crédito de risco que é concedido a um tomador que não oferece garantias suficientes para se beneficiar da taxa de juros mais vantajosas. O termo subprime é utilizado para designar uma forma de crédito hipotecário para o setor imobiliário, surgida nos Estados Unidos, destinadas a tomadores de empréstimos que representam maior risco. (ESCOSSIA, 2009).

como agentes liberadores de “crédito barato” nesse mercado. Em virtude da alta rentabilidade que esse sistema promovera aos seus integrantes, sua atratividade logo ganharia força para expandir-se para além das fronteiras americanas e atingir em cheio o ego e as expectativas de investidores internacionais. BORGES (2013, p. 40).

A crise financeira que se iniciou nos Estados Unidos começou a ser sentida por todo o mundo, devido aos títulos securitizados resultantes de hipotecas *subprime* terem se espalhado por diversos países. Assim, bancos de todos os lugares do mundo começaram a sentir a perda resultante da inadimplência dos créditos hipotecários, dessa forma, foi criando-se um efeito dominó, e diversos bancos de vários países começaram a falir.

A crise teve como ponto inicial o mercado imobiliário, isto é, para que este setor ganhasse força e pudesse se expandir foi necessário que se facilitassem os empréstimos a fim de que o montante de moeda no país tivesse maior circulação para geração de renda. No entanto, esse crédito facilitado foi o que gerou a crise, uma vez que, não exigia do tomador nenhuma garantia de liquidez, isto tornava o mercado imobiliário cada vez mais atraente, porém um negócio de alto risco para os bancos, já que não havia garantias de pagamento ou simplesmente a compensação da dívida por parte dos tomadores.

(...) a ampliação do financiamento hipotecário, juntamente com a criação de novos veículos de investimento nele apoiados, criou novas oportunidades para investimentos mais rentáveis, pressupondo-se um risco controlado. Investidores de outros países também entraram, direta ou indiretamente, nesse mercado. Em alguns casos, sem sequer perceber, dada a complexidade e conectividade dos diversos instrumentos financeiros no mercado internacional. (MELLO *apud* BORGES, 2010, p. 211).

Antes do surgimento dos empréstimos *subprime*, o mercado imobiliário funcionava de acordo com regras que deviam ser seguidas para financiar um imóvel para determinado indivíduo, isto é, havia uma regulamentação antes de realizar-se um financiamento.

Campos (2012) afirma que o Mercado Imobiliário norte-americano funcionava de modo que quando alguém desejasse comprar uma casa, sem dispor do dinheiro necessário no momento, essa pessoa ia até uma instituição financeira e lá havia um

processo de aprovação prévia que habilitaria ou não o financiamento do imóvel. Nesse processo de habilitação, a instituição financeira avaliaria o histórico do indivíduo que foi procurar o financiamento, como, por exemplo, sua renda e o tempo que o indivíduo está no mesmo emprego, o percentual de renda que é destinado a outros empréstimos, o histórico de pagamentos do indivíduo, entre outras coisas, e dependendo dos resultados obtidos a instituição realizaria ou não o financiamento.

Com os empréstimos *subprime* e a falta de recursos financeiros para honrar as dívidas a solução encontrada para os tomadores honrarem seus compromissos foi o fato de que o mercado imobiliário nos Estados Unidos encontrava-se em ascensão e, por isso, dirigiam-se até a instituição para refinar o imóvel, assim, foi formando-se uma bolha no mercado imobiliário, devido a esse crédito facilitado, que veio a estourar com a alta inadimplência dos empréstimos *subprime*.

Porém, em 2004 a inflação começou a assolar os Estados Unidos, assim, o *Federal Reserve Department* (FED) aumentou os juros para contê-la, como a taxa de juros passou a ser elevada ano a ano, os tomadores de empréstimos não tiveram condições de honrar seus compromissos, pois os empréstimos eram reajustados com base na mesma. Por isso, eles tiveram que devolver suas casas aos bancos, assim, a oferta de casas era maior que a demanda, o que fez com os imóveis se desvalorizassem. O termo securitização refere-se a um método no qual uma carteira de ativos é transformada em títulos mobiliários negociáveis no mercado. Com isso, os riscos dessa carteira de ativos são transferidos à seu tomador.

A este respeito Pinheiro (2012), enfatiza que,

Por securitização entende-se uma tecnologia financeira usada para converter uma carteira relativamente homogênea de ativos em títulos mobiliários passivos de negociação. É uma forma de transformar ativos relativamente ilíquidos em títulos mobiliários líquidos e de transferir os riscos associados a eles para os investidores que os compram. (PINHEIRO, 2012, p. 155).

Quando um banco concede um empréstimo gera um investimento, isto é, um ativo. Sendo um investimento, o mesmo espera obter um retorno com ele, não necessariamente, esse retorno será obtido, pois em todo investimento há um risco, no caso dos empréstimos *subprime* o risco era alto. Com a securitização os riscos passavam a ser do investidor que os comprassem. Dessa forma, de acordo com Pinheiro (2012, p. 155) na securitização dos empréstimos *subprime* ocorria que essa

carteira de ativos era transformada em títulos que passavam por vários processos a fim de diminuir seus riscos e serem negociados no mercado.

Os indivíduos viram nisso, uma possibilidade de investimento altamente rentável, estes financiavam o imóvel, um tempo depois refinanciavam, obtendo ganhos, ou então vendiam, e passavam o financiamento para a outra pessoa. Dessa forma, esse esquema perdurou até o ano de 2007 quando os preços dos imóveis começaram a se desvalorizar. Isso ocorreu devido ao fato de que as pessoas começaram a devolver suas casas, por não conseguirem mais pagar as prestações do financiamento devido à alta taxa de juros, pois como as parcelas eram reajustadas com base na taxa tornavam-se cada vez maiores e as pessoas não tiveram mais capacidade de pagá-las.

Com tudo, as principais consequências da crise nos Estados Unidos foram: falência de várias empresas e bancos, aqueles que não faliram demitiram muitos funcionários, o que gerou um aumento no nível de desemprego, houve queda na produção industrial e queda no número de vendas no mercado varejista e retração na economia.

A crise que se iniciou no sistema financeiro tomou uma proporção tamanha, que repercutiu fortemente na economia real de bens e serviços. Em um mundo globalizado, os efeitos negativos que tiveram origem na economia norte-americana se alastraram para o resto da economia mundial. PINHEIRO (2012, p. 157).

A crise que teve origem nos Estados Unidos repercutiu em países desenvolvidos como os da União Europeia, Japão e do Reino Unido e também em países tidos como emergentes como Brasil e China. A referida crise que a princípio era apenas uma crise financeira, passou a atingir a economia real de bens e serviço, como consequência deste efeito, o PIB (Produto Interno Bruto) dos diversos países afetados pela mesma começou a cair, conseqüentemente, a crise gerou uma retração na economia mundial.

Para superar a crise foram adotadas várias medidas: adoção de pacotes econômicos, estatização de bancos, redução da taxa de juros, intervenção governamental para aquisição de títulos podres e resgate de instituições. Caso essas medidas não tivessem sido adotadas tão rapidamente os efeitos da crise poderiam ter sido ainda piores

O entendimento sobre as diversas causas que culminaram em eventos turbulentos e de forte instabilidade econômico-financeira é extremamente importante

para entender o objeto de tal pesquisa que concentra-se em analisar a valorização imobiliária na cidade de Sumé-PB, após a implantação do Campus da Universidade Federal de Campina Grande-UFCG.

Como visto, a economia é a ciência social que busca compreender a dinâmica dos fatos econômicos e como estes determinam o comportamento das sociedades diante de períodos favoráveis e de momentos com forte recessão de toda a atividade produtiva. (BORGES, 2013 p. 45).

O tópico seguinte irá explorar o surgimento e desenvolvimento de outra ciência que caminha lado a lado com a economia e constitui-se no elo primordial no controle e avaliação do patrimônio dos agentes econômicos: a Ciência Contábil.

2.3. A ORIGEM DA CONTABILIDADE NO BRASIL

Os indícios da origem da contabilidade são muito antigos, estão ligadas as primeiras manifestações humanas nos tempos primitivos, onde os homens desenhavam em cavernas seus rebanhos e instrumentos para a caça. Indiretamente os homens praticavam contabilidade por puro instinto de sobrevivência. A necessidade de proteção dos bens que dispunham, fez com que o homem planejasse e cuidasse do seu bem para alcançar os fins proposto. Foi o pensamento no futuro que fez com que o homem fizesse os seus primeiros registros.

O controle surgiu com a abertura das primeiras administrações particulares, onde o registro minucioso dos fatos contábeis passava ser de extrema importância para a exatidão dos inventários anuais que contemplavam todo o universo patrimonial da empresa e serviam como instrumento de prestação de contas pelos contadores e administradores. (BORGES, 2012, p. 47).

A história da Contabilidade no Brasil iniciou-se a partir da época Colonial, representada pela evolução da sociedade e a necessidade de controles contábeis para o desenvolvimento das primeiras Alfândegas que surgiram em 1530. O processo de escrituração contábil nos órgãos públicos tornou-se obrigatório em Portugal através do Alvará de 24 de dezembro de 1768. No Brasil, a primeira referência oficial à escrituração e relatórios contábeis ocorreu no ano de 1808, elaborada pelo Príncipe Regente D. João VI. (REIS e SILVA, 2007).

No Brasil as práticas contábeis foram de fundamental importância para a manutenção dos negócios do império desde o seu descobrimento, sendo que a mesma desenvolvia-se à medida que o mercantilismo se proliferava país a fora. Profissionais qualificados eram nomeados pelo imperador na incumbência de processar e fiscalizar as receitas e despesas do Estado. Com a vinda da família real em 1808, este processo ganha maior ímpeto em virtude da abertura dos portos que promoveu um aumento exponencial do comércio de produtos, sendo necessário um controle mais rigoroso das atividades e um gradativo aprimoramento das técnicas e instrumentos financeiros a fim de suprir a necessidade de informação dos usuários. (BORGES, 2013, p. 48)

No Brasil, através do Alvará de 15 de julho de 1809, foi oficializado as Aulas de Comércio no Brasil, com nomeação do Sr. José Antônio Lisboa, que se torna o primeiro professor de Contabilidade no Brasil. Um fato marcante foi o Código Comercial Brasileiro estabelecido no período da República, no ano de 1850 pelo Imperador D. Pedro II, com intuito de regulamentar os procedimentos contábeis, impondo às empresas a fazer escrituração dos livros, mostrando os fatos patrimoniais. No ano de 1869 foi criada a Associação dos Guarda-Livros da Corte, sendo reconhecido oficialmente no ano seguinte pelo Decreto Imperial nº 4.475, este fato foi importante, pois estava constituído o guarda-livros, como a primeira profissão liberal do Brasil. E em 1902 foi fundada a Escola Prática de Comércio, atualmente Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado, que funciona com a missão que há um século lhe foi outorgada pelos fundadores: formar profissionais com excelência de ensino. (REIS e SILVA, 2007).

A regulamentação da profissão ocorreu com a aprovação do Decreto-Lei 9.295 de 27 de maio de 1946, instituindo o Conselho Federal de Contabilidade e os respectivos Conselhos Regionais, com a determinação de fiscalizar e reger a profissão contábil. Posteriormente em virtude do crescimento do mercado de capitais brasileiro, sancionou-se a Lei 6.404 de 1976 - mais conhecida como Lei das S.A – a fim de regulamentar esse mercado e promover boas práticas contábeis, proporcionando credibilidade e integridade das informações das companhias de capitais aberto aos seus acionistas, investidores e sociedade em geral. Dentre suas contribuições destaca-se a utilização do método da equivalência patrimonial para a avaliação do patrimônio das entidades, separação entre contabilidade comercial e fiscal, aprimoramento da qualidade da informação contábil nos relatórios financeiros e demonstrações contábeis, implantação do mecanismo de correção monetária etc. (BORGES, 2013, p. 49)

É diante disso que vemos o quão importante é o papel do profissional de contabilidade nesta nova conjectura mundial diante de sua missão institucional de não somente suprir a administração com informações claras e precisas para a tomada de decisões, mas vê-se agora que este também deverá traçar diretrizes e planos de negócios de acordo com a estratégia da organização e de sua efetiva participação no mercado.

As novas expectativas, seja dos proprietários, sócios e acionistas e também toda a sociedade atuante, exigem que o contador compreenda profundamente outras ciências como, por exemplo, economia, administração, finanças etc., afim de que suas decisões reflitam uma análise aguçada sobre todas as variáveis envolvidas nas atividades, garantindo segurança, confiabilidade e transparências aos principais usuários. (BORGES, 2013, p. 50).

Este paradigma é chave para entender o real valor da profissão contábil e como esta colabora, direta e indiretamente, para o desenvolvimento de toda a economia e para a maximização da qualidade do setor empresarial brasileiro.

O capítulo seguinte irá explorar acerca da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) – Centro de Desenvolvimento do Semi-árido – CDSA, explanando a origem do Campus em Sumé, seu objetivo, sua estrutura física, para compreender assim, o seu funcionamento.

2.4A UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – CENTRO DE DESENVOLVIMENTO DO SEMI-ÁRIDO – CDSA

No intuito de ampliar o acesso da população ao ensino superior e visando contribuir para o cumprimento das metas consignadas Lei 10.172, de 9 de janeiro de 2001 do Plano Nacional de Educação (PNE), a Universidade Federal de Campina Grande propôs atuar em áreas localizadas no semiárido paraibano, caracterizadas como zonas de exclusão universitária, notadamente no Cariri, Vale do Piancó e Vale do Paraíba.

A premissa básica da UFCG, ao propor a criação do *Campus* de Sumé, para ali fazer funcionar o Centro de Desenvolvimento Sustentável do Semiárido, baseava-se no objetivo imediato de permitir a inúmeros jovens o direito a uma formação profissional de nível superior e colaborar para a construção de um novo paradigma

científico-tecnológico para o desenvolvimento sustentável do semiárido, abrindo novas perspectivas econômicas, produtivas e educacionais para a comunidade e cidades vizinhas.

Criada legalmente em 22 de julho do ano de 2008, a UFCG funcionou provisoriamente na Escola Estadual de Ensino Fundamental e Médio José Gonçalves de Queiroz. O Campus foi inaugurado em 19 de março de 2010, com alguns prédios prontos e alguns em construção. Instalado no bairro Frei Damião na cidade de Sumé, interior da Paraíba, o Centro de Desenvolvimento Sustentável do Semiárido, encontra-se acerca de 03 (três) km do centro da cidade.

É com este propósito de melhorar a qualidade do ensino da profissão no Cariri, e ampliação do ensino público e gratuito, com padrão unitário de qualidade em todos os níveis, com o objetivo de ministrar o ensino superior, desenvolver a pesquisa e promover a extensão universitária nas áreas de educação e de saúde que a Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) foi implantada no ano de 2009 na cidade de Sumé – PB. Segundo a RESOLUÇÃO/UFCG/CONSUNI/06/2008.

A estrutura física da UFCG conta com uma Biblioteca Setorial; Central de Aulas I e II com 14 salas de aula cada; Central de Laboratórios I, com os seguintes laboratórios: Laboratório de Biotecnologia, Laboratório de Biologia Molecular, Laboratório de Informática, Laboratório de Biotecnologia Industrial; Laboratório de Química; Laboratório de Física; Central de Laboratórios II: Laboratório de Hidráulica e Irrigação, Laboratório de Fertilidade, Laboratório de Solos, Laboratório de Fitossanidade, Laboratório de Termodinâmica, Laboratório de Informática, Laboratório de Ecologia e Botânica, Herbário; Central de Laboratórios III: Laboratório de Matemática, Laboratório de Práticas Educação do Campo, Laboratório de Práticas Sociais, Laboratório de Linguagem, Laboratório de Linguística, Laboratório de Língua Brasileira de Sinais (LIBRAS), Laboratório de Engenharia do Trabalho, Laboratório de Engenharia do Produto, Laboratório de Automação e Controle; Laboratório de Produção; Ambiente de Professores com 22 salas; Residência Universitária Masculina, com 14 quartos; Residência Universitária Feminina com 14 quartos, Bloco da Direção de Centro; Bloco das Coordenações; Central de Auditório com 1 Auditório e 4 salas de aula; Cantina; Laboratório de Informática; Laboratório de Alimentos; Central de Empresa Junior's; Bloco do DCE e Centros Acadêmicos; Prefeitura Setorial; Almoxarifado de Prefeitura; Almoxarifado Setorial; Garagem; AAUC – Associação dos Amigos da Universidade Camponesa; e NEAF - Núcleo de

Extensão da Agricultura de Familiar (Casa do Agricultor). Ainda estão funcionando de forma provisória em outros prédios, o Laboratório de Solos, o Laboratório de Botânica, o Laboratório de Biotecnologia.

A estrutura acadêmico-administrativa do Centro de Desenvolvimento Sustentável do Semiárido possui a seguinte constituição:

- a) Unidade Acadêmica de Educação do Campo (UAEDUC), composta pelos cursos de Licenciatura em Educação do Campo e em Ciências Sociais e curso Superior de Tecnologia em Gestão Pública.
- b) Unidade Acadêmica de Tecnologia do Desenvolvimento (UATEC), composta pelos cursos de Engenharia de Biosistemas, Engenharia de Biotecnologia e Bioprocessos, Engenharia de Produção e o curso Superior de Tecnologia em Agroecologia.

A UFCG possui 949 (novecentos e quarenta e nove) alunos matriculados, distribuídos nos seguintes cursos:

- a) Engenharia de Biosistemas: 126
- b) Engenharia de Biotecnologia e Bioprocessos: 154
- c) Engenharia de Produção: 174
- d) Superior de Tecnologia em Agroecologia: 135
- e) Superior de Tecnologia em Gestão Pública: 112
- f) Licenciatura em Educação do Campo: 104
- g) Licenciatura em Ciências Sociais: 144

Os recursos humanos do CDSA são formados por aproximadamente 83 (oitenta e três) docentes concursados e 37 (trinta e sete) técnicos administrativos concursados. Os servidores técnicos administrativos estão distribuídos da seguinte forma: 04 Administradores, 01 Assistente Social, 02 Contadores, 02 Bibliotecários, 01 Secretário Executivo, 14 Assistentes em Administração, 01 Datilógrafo de Textos Gráficos, 01 Técnico em Assuntos Educacionais, 01 Técnico em Agroindústria, 01 Técnico em Agropecuária, 03 Técnicos em Contabilidade e 06 Técnicos em Laboratório (Física, Química, Biologia).

A educação, que é a base do desenvolvimento humano em qualquer circunstância e que para os povos do campo e do semiárido do Brasil é dramaticamente precária, seja em termos numéricos, seja em termos de qualidade,

seja em termos de adequação pedagógica. Neste sentido o CDSA atua em duas frentes: a formação de professores para a educação do campo e a capacitação de profissionais para o desenvolvimento e gestão de projetos no âmbito das políticas públicas e do setor produtivo.¹⁶

Nota-se que após a implantação do CDSA houve um “clima de grande progresso” generalizado por todos os habitantes da cidade, visto que a implantação de uma universidade traria inúmeros benefícios a toda a comunidade e também as demais cidades vizinhas. Não só no âmbito acadêmico, mas diversas outras atividades como, por exemplo, hotelaria, casa de materiais de construção e o setor de lanchonetes foram amplamente sensibilizados positivamente diante da enorme demanda de novos alunos que ingressam na universidade anualmente.

Muito embora os dados referentes ao mercado imobiliário não terem sido ainda explorados, percebe-se uma grande melhoria nas atividades empresariais no município após a implantação da UFCG, o que reforça nossa hipótese a respeito do seu impacto sobre toda a economia do município e de seu papel como agente público docente formador de profissionais hábeis a atender as mais diversas necessidades do atual mercado globalizado. BORGES (2013, p. 53).

O fato que está evidente é que direta ou indiretamente, o Campus da UFCG trouxe ao município de Sumé uma colaboração no desenvolvimento não só na esfera educacional, pelo fato do mercado está com um desenvolvimento de médio e longo prazo influenciando positivamente o fluxo de negócios, o que proporciona a cidade um maior giro econômico, pois após a implantação do CDSA o fluxo de pessoas aumentou consideravelmente, ocasionando assim um fluxo monetário maior, mais o setor que mais se desenvolveu foi o comércio de materiais de construção, com o aumento na população foram construídas (e ainda estão sendo) casas para atender a demanda de pessoas.

¹⁶**Centro de Desenvolvimento Sustentável do Semiárido.** Disponível em: <http://www.cdsa.ufcg.edu.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&170&Itemid=926 > Acesso em: 14 de janeiro de 2015.

3 METODOLOGIA

A metodologia, pode-se dizer que é a explicação minuciosa, detalhada de um estudo a fim de compreender com total exatidão suas características

De acordo com SILVA (2010, p. 13) “entende-se METODOLOGIA como o estudo do método para se buscar determinado conhecimento”.

3.1 Classificação Quanto à Forma de Abordagem do Problema

Quanto à abordagem do problema, a presente pesquisa classifica-se como qualitativa e quantitativa. Onde têm-se por objetivo realizar uma análise mais detalhada no fenômeno investigado.

A pesquisa qualitativa ocorre em um cenário natural. O pesquisador qualitativo sempre vai ao local (casa, escritório) onde está o participante para conduzir a pesquisa. Isso permite ao pesquisador desenvolver um nível de detalhes sobre a pessoa ou sobre o local e estar altamente envolvido nas experiências reais dos participantes. (CRESWELL, 2007 p. 186).

3.2 Classificação Quanto aos Objetivos Gerais

Quanto aos objetivos do trabalho, utilizou-se uma pesquisa exploratória e descritiva. Pois busca-se analisar o comportamento dos preços dos aluguéis localizados na cidade. Segundo GIL apud GERHARDT e SILVEIRA, (2009)

Este tipo de pesquisa tem como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a construir hipóteses. A grande maioria dessas pesquisas envolve: (a) levantamento bibliográfico; (b) entrevistas com pessoas que tiveram experiências práticas com o problema pesquisado; e (c) análise de exemplos que estimulem a compreensão. (GIL *apud* GERHARDT e SILVEIRA, 2009, p. 35).

3.3 Classificação Quanto aos Procedimentos Técnicos

Os procedimentos técnicos utilizados consistem numa pesquisa de levantamento, quantitativa e com a utilização de questionários. Para Gil (1999, p.70), a pesquisa levantamento é aquela que,

Se caracterizam pela interrogação direta das pessoas cujo comportamento se deseja conhecer. Basicamente, procede-se a solicitação de informações a um grupo significativo de pessoas acerca do problema estudado para em seguida, mediante análise quantitativa, obter as conclusões correspondentes dos dados coletados.

Através do levantamento de dados, foram utilizados dois questionários chegando-se a coleta de dados, para assim evidenciar se houve um real crescimento econômico na cidade para sustentar essa nova realidade imobiliária, ou se a mesma é fruto de uma intensa especulação financeira iniciada em meados do ano de 2009.

O questionário é a forma mais usada para coleta de dados, pois possibilita medir com mais exatidão o que se deseja. Em geral, a palavra questionário refere-se a um meio de obter respostas às questões por uma fórmula que o próprio informante preenche (SILVA, 1999, p.53).

Sua utilização proporciona maior otimização neste processo à medida que os entrevistados podem respondê-lo em momento oportuno com as suas atividades diárias, eliminando a necessidade de marcar horários para seu preenchimento.

Além disso, ele proporciona maior facilidade de preenchimento em virtude da maioria das perguntas serem de caráter objetivo, o que tornou possível uma melhor quantificação dos dados e melhor comparação entre os mesmos. Segundo SILVA (2010, p. 28) “o termo quantitativo significa quantificar opiniões, dados, na forma de coleta de informações”.

3.4 Classificação Quanto ao Método de Abordagem

O método de abordagem utilizado na pesquisa é o indutivo. Conforme Marconi e Lakatos (2009) a indução é um processo mental, que parte de dados particulares, verificados aptos, inferem uma verdade geral ou universal, não contida nas partes examinadas, portanto o método determina que se as partes são verídicas, então conclui-se que o restante será.

3.5 Amostra da Pesquisa

O município de Sumé – PB é composto por habitantes que não possuem casa própria, e que nos últimos tempos estão sofrendo pela alta nos preços dos aluguéis,

para avaliar como a implantação da educação superior na cidade provocou certas “distorções” na percepção de valor monetário com relação ao setor imobiliário, fez-se uso de um questionário composto por 21 (vinte e uma) perguntas – de caráter objetivo e subjetivo - que foi aplicado a uma amostra de 153 (cento e cinquenta e três) pessoas entre elas, estudantes universitários – que totalizou cerca de 131 estudantes - e a sociedade em geral - que totalizou cerca de 22 pessoas - a fim de quantificar tais fatos e estabelecer uma correlação entre as diversas variáveis analisadas. Outro questionário composto por 23 (vinte e três) perguntas – de caráter objetivo e subjetivo - também foi aplicado com os proprietários de imóveis – que contemplou uma amostra de 15 pessoas – a fim de questionar tal aumento generalizado no valor dos aluguéis cobrados e se estes tiveram profunda correlação com a implantação da UFCG na cidade. A utilização desses questionários foi muito relevante para a pesquisa, pois pude saber a opinião dos dois lados, proprietário versus inquilino.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

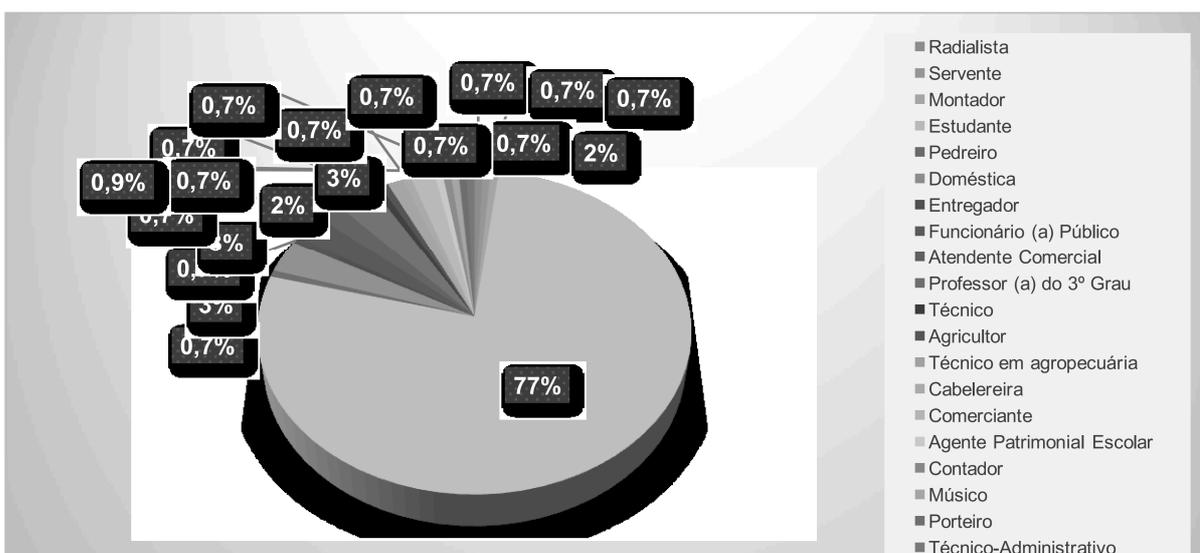
Nesta sessão serão analisados os dados adquiridos através de questionários aplicados com estudantes da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG). A fim de verificar se a valorização constante destes imóveis e do preço dos aluguéis cobrados se enquadra com a atual realidade econômica da cidade ou se tal evento é fruto de especulação financeira praticada pelos mesmos após a chegada da UFCG.

4.1 Análise dos Questionários Aplicados com Estudantes Universitários e a Sociedade em Geral.

A amostra selecionada foi composta por 153 (cento e cinquenta e três) participantes, dentre os quais 77% é formada por estudantes universitários da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG), e 23% pela sociedade e geral. Cabe destacar a importância da opinião da sociedade sumeense em geral para este estudo, pois estes vivenciaram as variações de preços que ocorreram nos últimos anos, e seus reflexos na economia local.

O gráfico 01 – Profissionais da Amostra, abaixo elucidada com maior clareza esta análise:

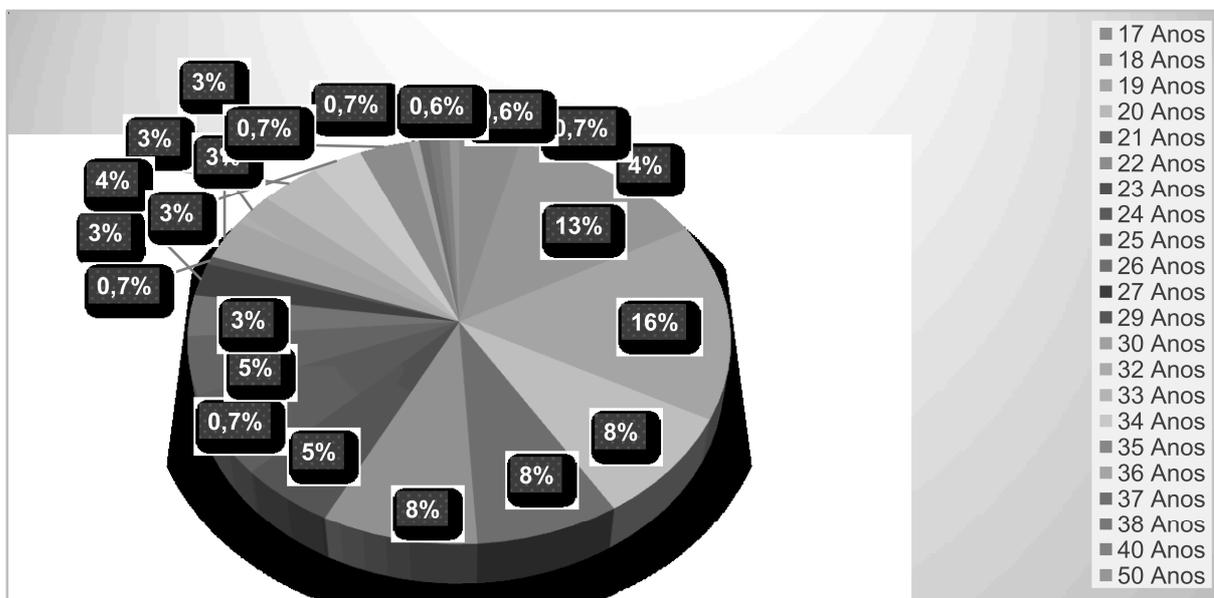
GRÁFICO 01 –Profissionais da Amostra



Fonte: Próprio autor, 2015.

As pessoas que participaram dessa pesquisa afirmaram terem entre 17 (dezessete) e 50 (cinquenta) anos, sendo que 16% da amostra têm 19 anos, 13% afirmaram ter 18 anos.

GRÁFICO 02– Faixa Etária dos Avaliados



Fonte: Próprio autor, 2015.

Na análise do Gráfico 03, foi possível perceber que 27% das pessoas responderam que não possuem renda mensal, 10% afirmaram ter uma renda de R\$250,00e 8% asseguraram ter uma renda entre R\$600,00 e R\$3.000,00 reais.

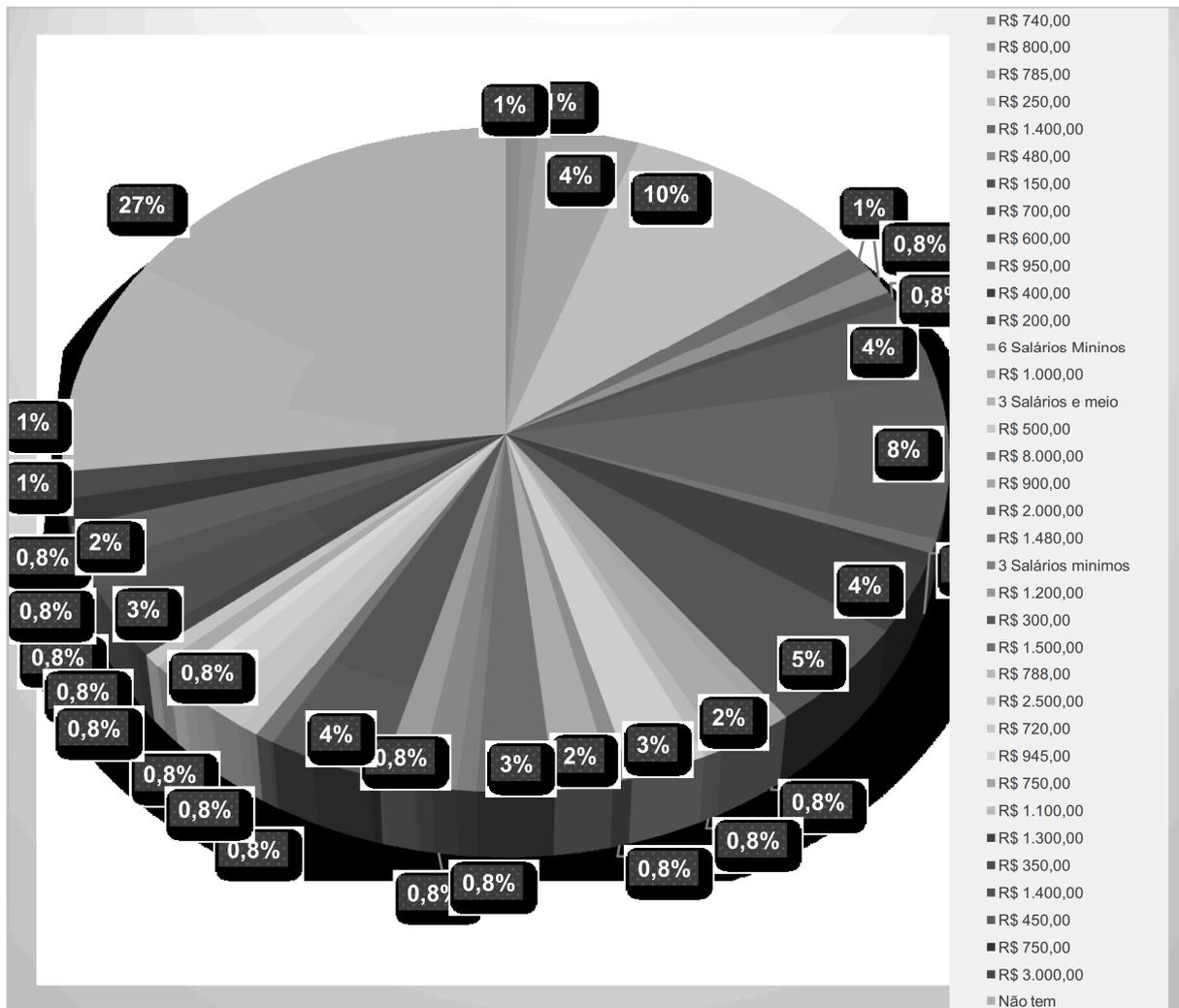
O aumento dos aluguéis, ligado com a variação dos preços dos imóveis intervém diretamente no orçamento das famílias, reduzindo seu poder de compra, pelo fato de não está ocorrendo um aumento em seus rendimentos mensais. No caso dos estudantes universitários este aspecto chama mais atenção ainda, uma vez que a sua grande maioria não possui uma renda fixa e na maioria dos casos, recebem ajuda de bolsas de estudos (quando contemplados) e de seus familiares.

Pode-se perceber que a maioria dos alunos não tem renda, são todos custeados pelos pais e os que possuem alguma renda são os que foram contemplados por bolsas de estudos que servem de complemento financeiro para o custeio dos gastos incorridos, o que mostra os quão afetados eles são pelas oscilações nos preços dos aluguéis.

Em se tratando da população em geral, pode-se averiguar que a renda deles é abaixo de R\$900,00 (novecentos reais), o que mostra a incompatibilidade dos aluguéis posto que, a faixa de renda local estar nivelada em um baixo patamar. As

peças que recebem mais de mil reais são todos empregados na UFCG, das quais não possuem residência fixa na cidade, ou seja, encontram-se disponíveis apenas em certos dias em que exercem suas atividades acadêmicas, voltando as suas cidades onde realmente possuem residência fixa após o término de seus deveres, mostrando que esse impacto na economia local não é relevante a ponto de haver uma alteração significativa nos níveis de renda *per capita* da cidade.

GRÁFICO 03– Faixa de Renda



Fonte: Próprio autor, 2015.

Com a implantação da UFCG e consequente chegada de novos profissionais tais como, por exemplo, professores universitários que possuem salários mensais acima do patamar local, profundas mudanças ocorreram tanto na esfera educacional como também em diversos outros setores e, em especial, o ramo imobiliário local foi um dos mais afetados. O aumento do número de pessoas com salários altos propiciou o aumento dos preços dos aluguéis cobrados em virtude da alta demanda, mesmo que estes não constituíssem residência fixa na cidade.

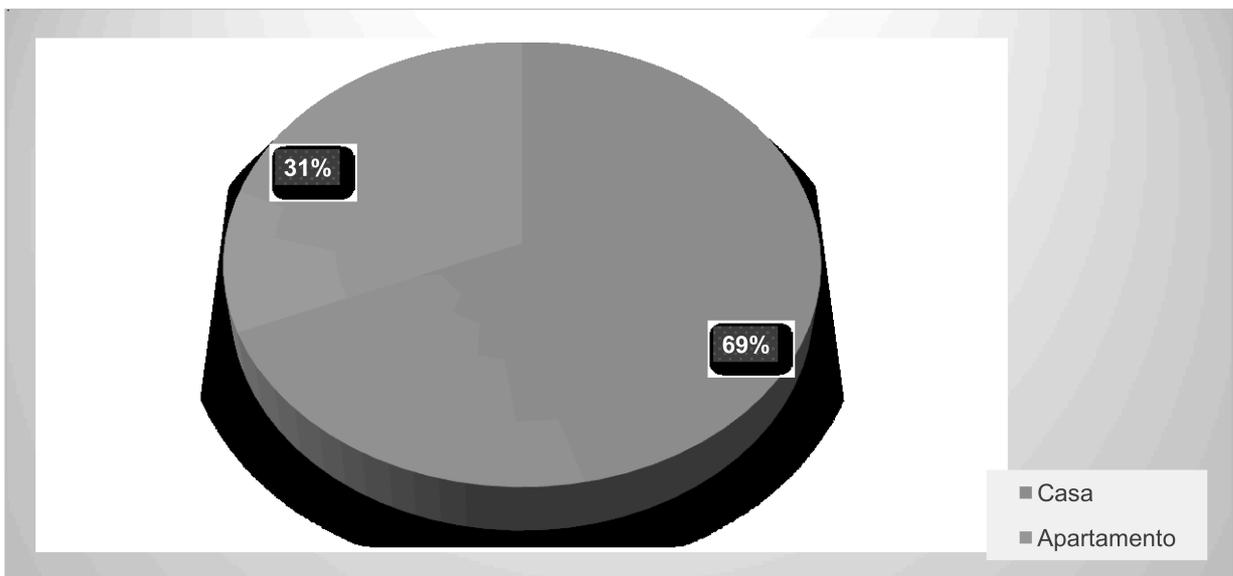
Em contrapartida, os proprietários desses imóveis – que serão analisados no decorrer deste capítulo – perceberam esse novo paradigma que se impôs rapidamente logo após a instalação da UFCG, de forma que estes adquiriam cada vez mais novos imóveis por acreditarem – a ainda acreditam – ser este atualmente o

negócio mais lucrativo e por representar o menor risco, visto que a tendência ao longo dos últimos anos foi de alta crescente.

Fato a ser destacado é que os pequenos proprietários estão entrando no mercado com preços de alugueis absurdos, pelo fato da demanda está em alta, e os grandes proprietários, aumentando ainda mais seu número de imóveis só que com maior consciência e planejamento. É altamente relevante abordar este fato a fim de entendermos as causas deste evento que se encontra enraizado não em um fator específico, mas na combinação de vários elementos que propiciaram esta alta nos preços dos alugueis na cidade de Sumé.

O Gráfico 04 mostra o tipo de imóvel mais usado entre os estudantes e os demais, quem sua maioria residem em casas que alojam cerca de 69%, enquanto que 39% residem em apartamentos. Com relação ao tempo que os estudantes residem nos imóveis varia entre 4 meses à 5 anos, e a população em geral de 1 ano à 32 anos, como podemos perceber, a população é a mais afetada pela alta dos alugueis, pois os estudantes quando concluem o curso vão embora para as suas respectivas cidades natais, enquanto que a população sumeense permanece nesse cenário econômico.

GRÁFICO 04 – Tipo de Imóvel Alugado

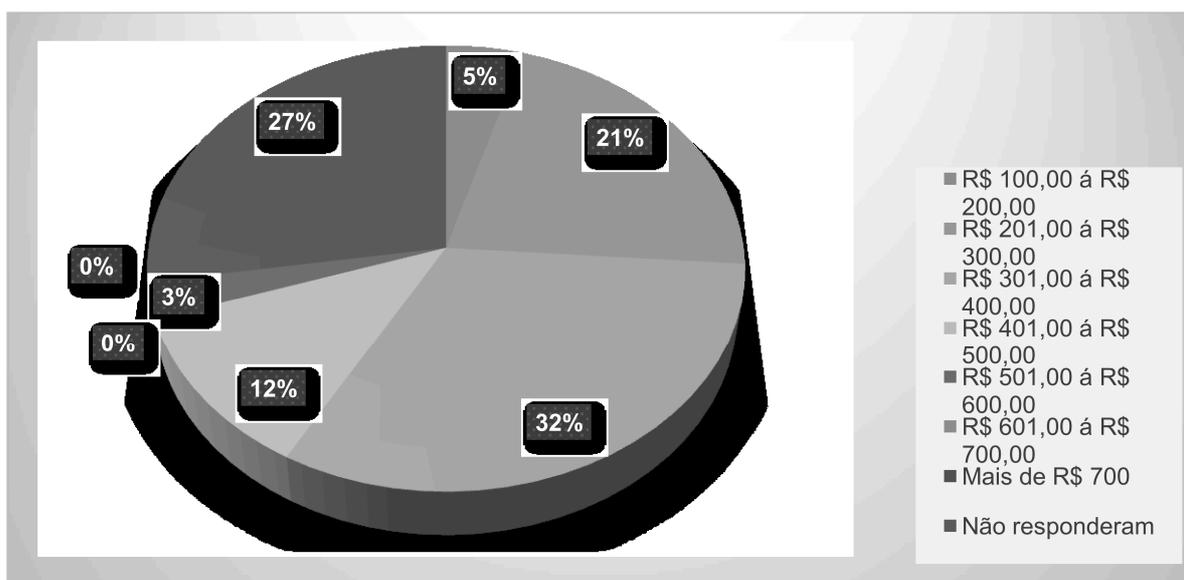


Fonte: Próprio autor, 2015.

O gráfico 05, demonstra a faixa de aluguel, com relação ao valor do aluguel cobrado 5% responderam que pagam entre R\$ 100,00 à R\$ 200,00, 21% afirmaram

que pagam entre R\$ 201,00 à R\$ 300,00, 32% disseram que pagam entre R\$ 301,00 à R\$ 400,00, 12% asseguraram que pagam entre R\$ 401,00 à R\$ 500,00, 3% responderam que pagam entre R\$ 501,00 à R\$ 600,00 e mais de R\$ 601,00 não são pagos entre a amostra. Cabe destacar aqui que os estudantes em sua maioria dividem o imóvel com dois ou mais amigos (as) de forma proporcional à todos, o que possibilita que os mesmos paguem um valor menor mensal.

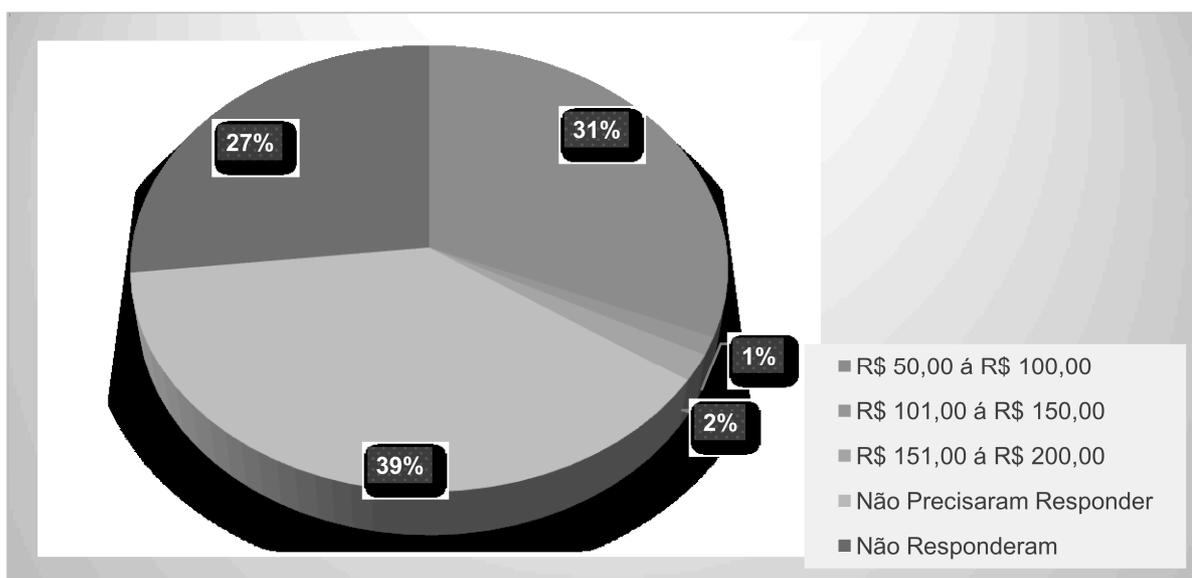
GRÁFICO 05 – Faixa de Aluguel Cobrado



Fonte: Próprio autor, 2015.

Com relação ao reajuste no valor do aluguel, 53% afirmaram não ter ocorrido reajuste, enquanto 47% disseram que ocorreu esse ajuste, dos que disseram haver reajuste 31% asseguraram ter tido um reajuste de R\$ 50,00 à R\$ 100,00, e 27% não responderam e os 39% restantes, responderam que não teve reajuste, sendo assim não precisaram responder, como podemos visualizar no Gráfico 06. Para as pessoas que residem em imóveis alugados (que são os mais prejudicados) apesar de estarem cientes do aumento descontrolado que está ocorrendo com o nível geral nos preços dos imóveis e conseqüentemente nos preços dos alugueis nos últimos anos, nada podem fazer a não ser negociar com os proprietários a permanência de um determinado preço por um período maior de tempo possível para que possam se ajustar financeiramente a novos reajustes, ou mesmo procurem outros imóveis com preços mais acessíveis.

GRÁFICO 06 – Faixa de Reajuste do Aluguel Cobrado



Fonte: Próprio autor, 2015.

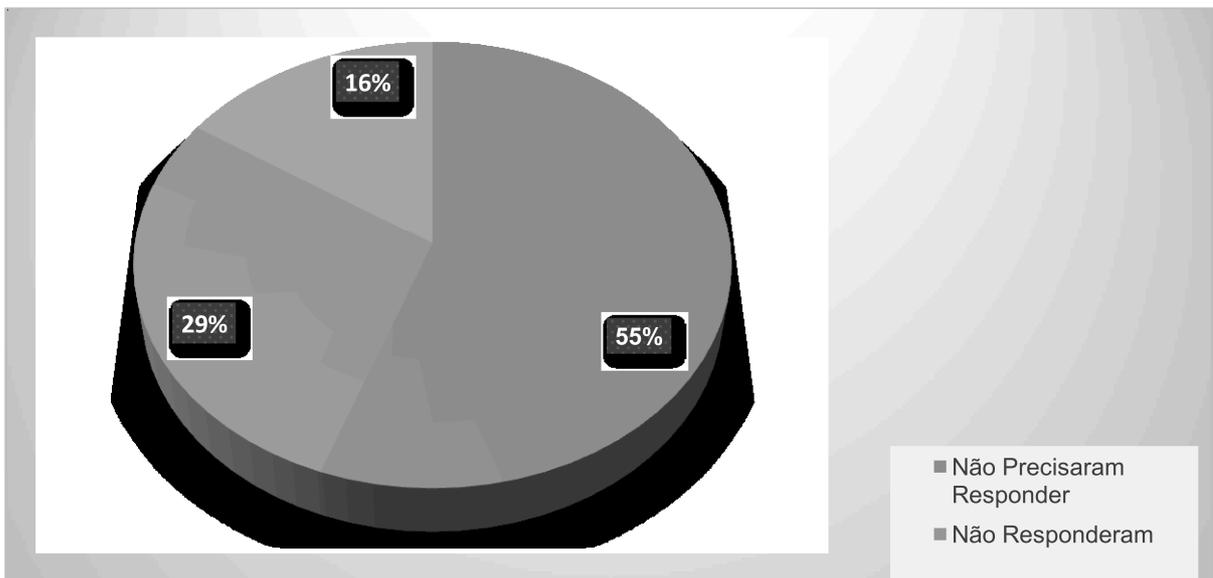
Outro ponto a ser destacado relaciona-se quanto à percepção dos participantes sobre as características dos imóveis e se estes eram condizentes com o valor dos aluguéis cobrados. No Gráfico 07 podemos notar que cerca de 55% dos entrevistados afirmaram estarem de acordo com valor cobrado em razão das características do imóvel no qual residem, porém, cerca de 16% dos demais concluíram não estarem satisfeitos com o respectivo imóvel em razão do valor do aluguel cobrado e 29% não responderam. Dos que afirmaram não estarem satisfeitos com a moradia, alegaram que o imóvel precisa de reformas no geral, dentre elas, melhoria na estrutura física, pouca ventilação e mal iluminação, melhorar o telhado e a rede elétrica, localização distante da universidade, entre outras.

Não há qualquer parâmetro consistente ou estudo técnico-científico elaborado por órgãos ou entidade competentes que justifique essa onda crescente de alta no setor imobiliário local. Qualquer novo evento que promova alguma melhoria para toda a cidade é adotado como âncora para os novos preços. Construção de escolas, abertura de novos loteamentos, ampliação de hospitais e outras repartições públicas etc., consubstanciam melhorias ou mesmo “progresso econômico local” suficiente para entender tais aumentos. O que se vê é uma forte atuação de um grupo de pessoas - que detêm em seu poder grande parte dos imóveis e empreendimentos comerciais na região - de forma a ocultarem através dos mecanismos apresentados

seus desejos e anseios por lucros cada vez maiores onde os mesmos são guiados por este preceito continuamente sem observar ao menos a realidade econômica e financeira da cidade e o real poder aquisitivo de sua população. BORGES (2013, p.62).

Além disso, nota-se também que os pequenos proprietários estão entrando no mercado com altos preços, demonstrando assim que a ambição por riqueza não se encontra somente dos grandes proprietários, também está se expandindo entre os pequenos proprietários.

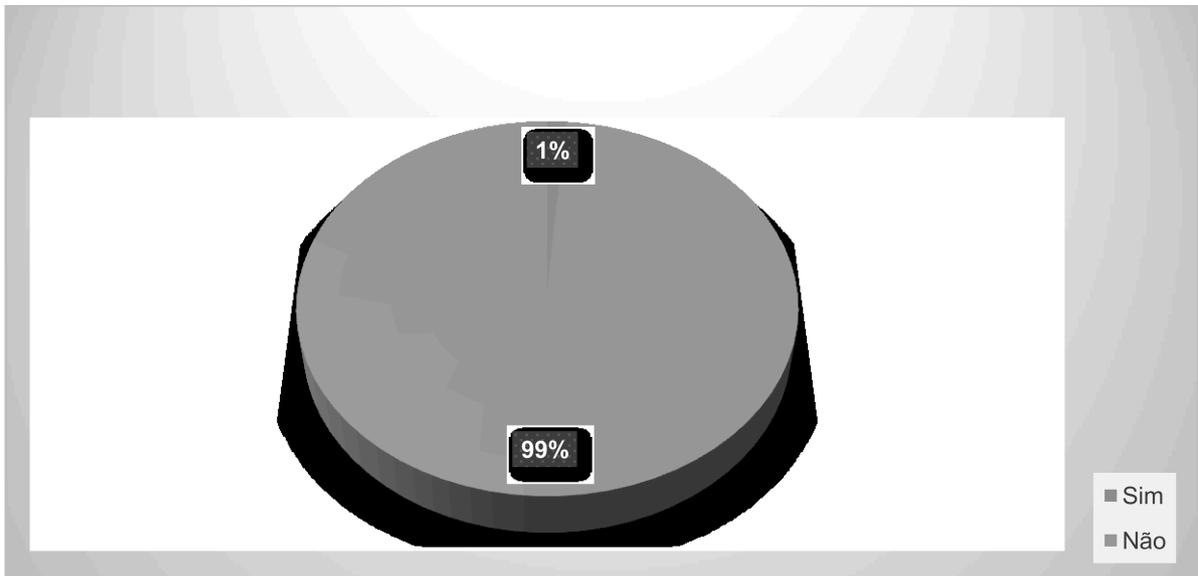
GRÁFICO 07 – Características que Poderiam Melhorar o Imóvel Alugado



Fonte: Próprio autor, 2015.

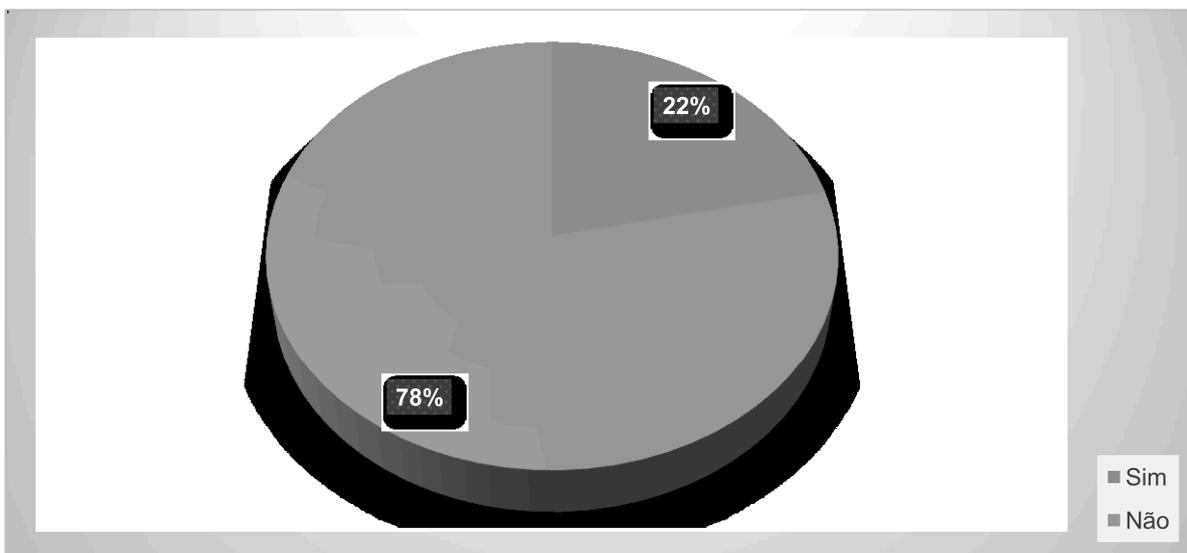
Com relação a opinião pública se a implantação da UFCG contribuiu (ou não) para o desenvolvimento da cidade, 99% afirmaram que sim, com a implantação da UFCG houve um grande incentivo para o desenvolvimento econômico financeiro e social, enquanto 1% disseram que não, a CDSA não incentivou no desenvolvimento da cidade. Outro aspecto relevante é que 99% acreditam que os imóveis locais não teriam essa súbita valorização caso a UFCG não tivesse sido implantada na cidade, enquanto 1% pensam o contrário, demonstra o Gráfico 08:

GRÁFICO 08 – Valorização dos Imóveis, Caso a UFCG Não Tivesse Sido Implantada



Fonte: Próprio autor, 2015.

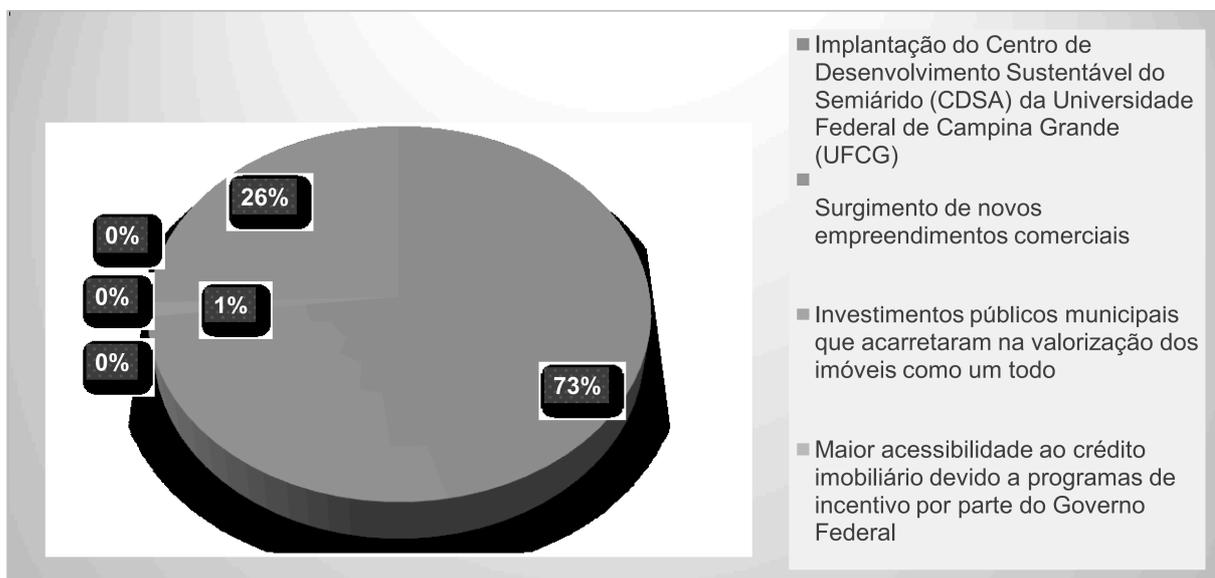
O Gráfico 09, mostra a relação dos cursos lecionados na UFCG, onde na opinião da amostra 78% afirmaram não existir correlação entre o aumento do valor dos imóveis cobrados com nenhum curso específico, enquanto que 22% acreditam que sim, teve correlação, dos 22% que disseram ter correlação, 2% acreditam que o curso de Engenharia de Biotecnologia e Bioprocessos teve influência na procura pelo CDSA, 10% que o curso de Engenharia de Produção influenciou, 2% que o curso de Superior de Tecnologia em Gestão Pública influenciou, e 1% acreditam que o curso de Engenharia de Biosistemas e o de Licenciatura em Ciências Sociais influenciaram nos preços cobrados pelos alugueis.

GRÁFICO 09 – Relação dos Cursos, com o Valor dos Imóveis

Fonte: Próprio autor, 2015.

Com relação a opinião pública sobre o desenvolvimento *versus* a valorização imobiliária da cidade, 75% afirmaram que essa valorização dos imóveis não é coerente com o atual estágio de desenvolvimento de Sumé - PB, e 25% acreditam que sim, que o atual estágio de desenvolvimento é coerente com esta súbita valorização na cidade. Já quando foi perguntado qual dos fatores tenham sido determinantes para a atual conjuntura imobiliária na cidade, 73% das pessoas asseguraram que a implantação da UFCG tenha sido o fator gerador dessa súbita valorização no setor imobiliário, o que deixa cada vez mais claro que o CDSA teve influência sim na valorização dos imóveis locais, comprova Gráfico 10:

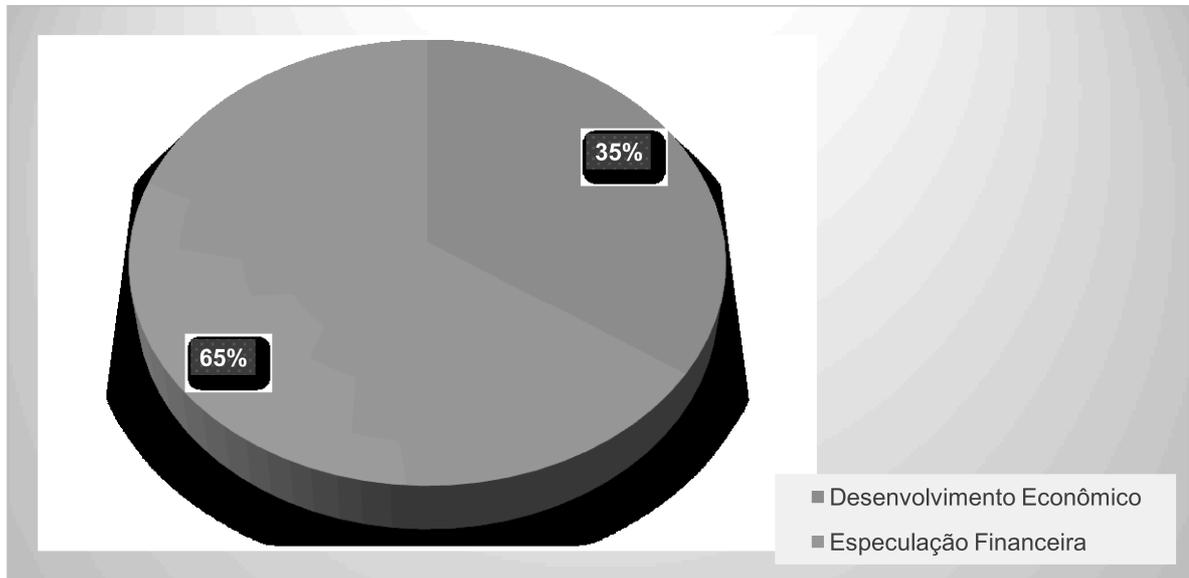
GRÁFICO 10 – Fator Determinante Para a Atual Situação Imobiliária de Sumé - PB



Fonte: Próprio autor, 2015.

É relevante observar que quando questionados se esta realidade no ramo imobiliário local é fruto de um real desenvolvimento econômico ou se suas causas estão interligadas a uma forte especulação financeira, que surgiu ao longo dos anos, 65% disseram que o nível de preços no setor imobiliário local é fruto de uma especulação financeira, que surgiu em meados do ano de 2009 após a chegada da UFCG, enquanto 35% afirmam ser fruto do desenvolvimento econômico, o que mostra que o atual estágio de desenvolvimento da cidade não condiz com esta nova realidade imobiliária e que segundo os mesmos a principal causa está relacionada à instalação da UFCG na cidade. O que demonstra que essa especulação perpetuará por muitos anos a fio, sem ao menos pensar que isso tudo poderá “romper-se” como acontece – e já ocorreu – na grande maioria das crises financeiras assistidas.

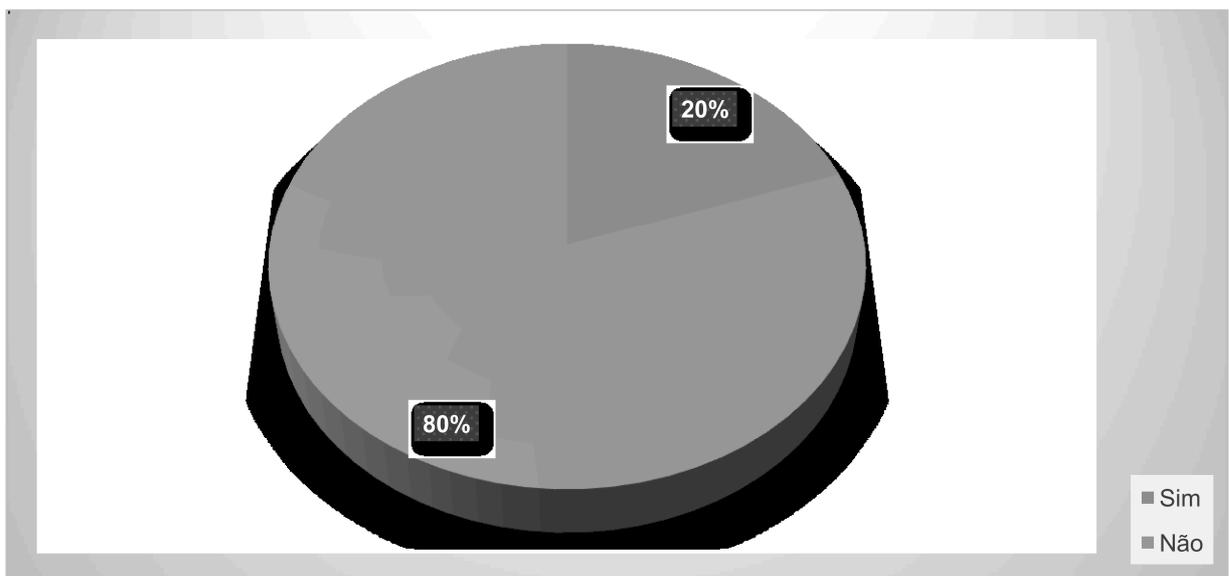
GRÁFICO 11 – Especulação Financeira versus Desenvolvimento Econômico



Fonte: Próprio autor, 2015.

Com relação ao investimento unicamente em educação, foi perguntado se esse fator é suficiente para promover tal alta de preços e criar essa esfera generalizada de progresso e desenvolvimento na cidade, onde 80% afirmam que este não é um fator suficiente para tal alta nos preços dos aluguéis, enquanto que 20% acreditam que sim, mostra Gráfico 12:

GRÁFICO 12 – Investimento Unicamente em Educação

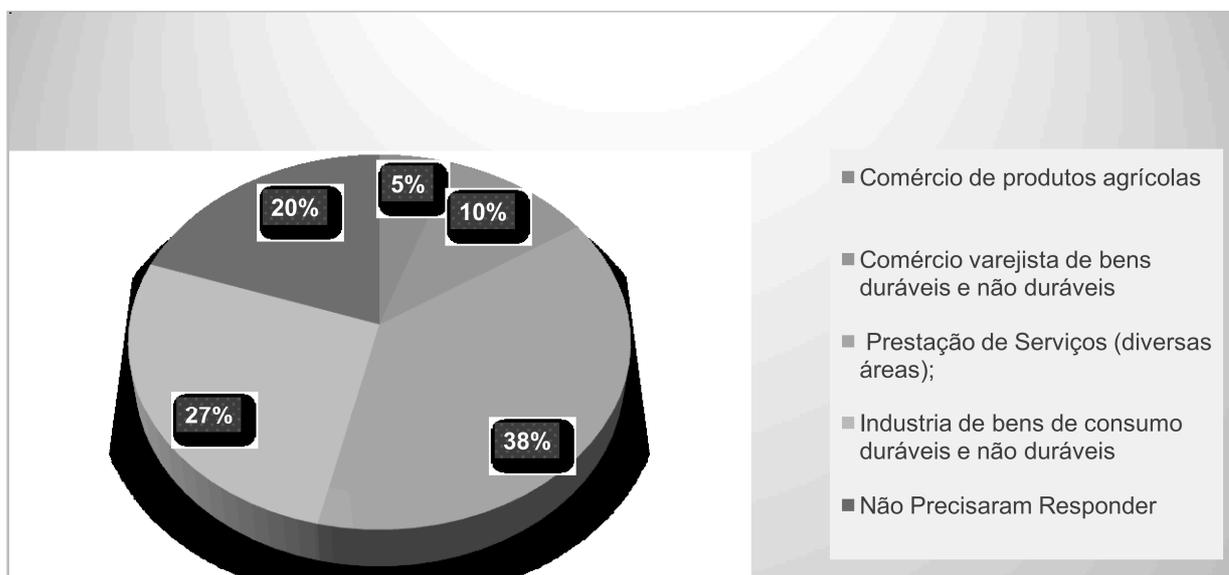


Fonte: Próprio autor, 2015.

Foi perguntado aos 80% que disseram não na pergunta anterior, quais setores econômicos também deveriam ser avaliados e incentivados pelas autoridades estaduais e municipais e também a classe empresarial sumeense afim de justificar esta nova realidade, onde no Gráfico 13 podemos verificar que 38% acreditam que a prestação de serviços deveria ser incentivado e ampliado na cidade, enquanto que 27% acreditam que com a chegada de indústrias de bens de consumo duráveis e não duráveis acarretaria em mais empregos, 10% disseram que o investimento em comércio varejista de bens duráveis e não duráveis seria uma ótima opção para o desenvolvimento da cidade e apenas 5% acreditam no incentivo no comércio de produtos agrícolas.

É inegável que o investimento em educação é fator primordial para o desenvolvimento não só econômico do país, mas também para o desenvolvimento social e cultural de forma que ela possibilita uma integração com diversos outros setores da economia, canalizando esforços para a formação de uma mão-de-obra qualificada e contribuindo para uma melhor gestão e distribuição dos recursos a toda a sociedade. (BORGES, 2013, p.65).

GRÁFICO 13 – Setores Econômicos que Deveriam ser Incentivados



Fonte: Próprio autor, 2015.

4.2. Análise dos Questionários Aplicados com os Proprietários de Imóveis na Cidade de Sumé – PB

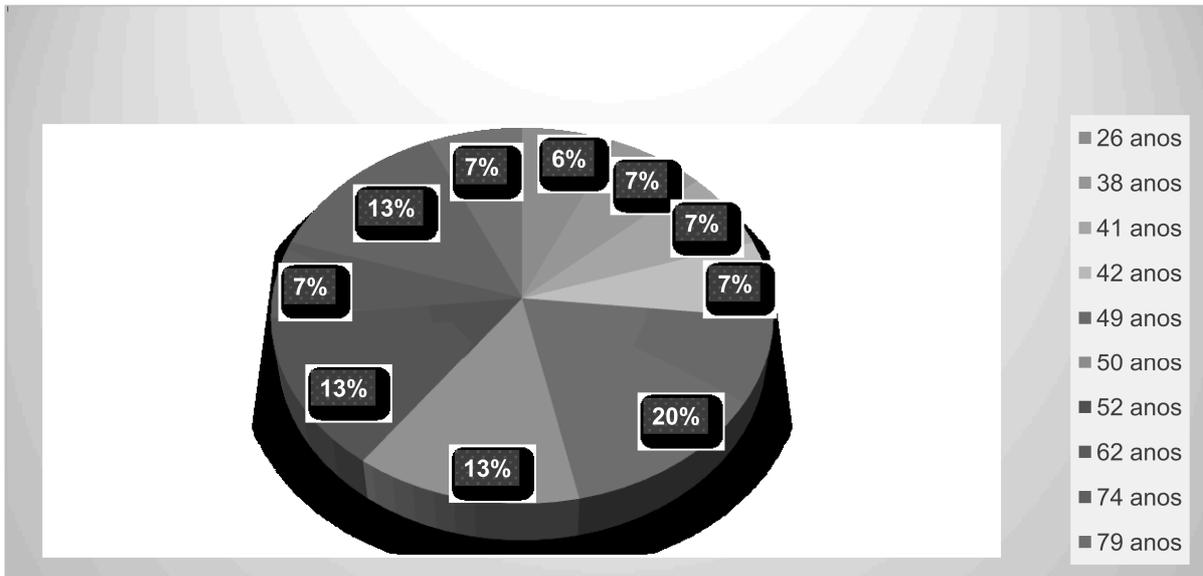
Além de ter analisado a opinião dos estudantes e a população em geral, é muito importante para o presente estudo analisar este paradigma sob a ótica dos proprietários dos imóveis, visto que, a atuação deles no mercado contribui diretamente na evolução do nível geral dos preços no setor imobiliário.

A concentração de uma grande parte dos imóveis nas mãos de poucos indivíduos foi o que motivou a especulação desse paradigma, pensando assim que esses grandes proprietários “ditavam” os preços a serem cobrados no mercado local, para assim obterem um retorno maior, sem haver qualquer relação entre o preço do aluguel com a infraestrutura do imóvel.

Esta pesquisa abordou um grupo de 15 (quinze) proprietários de casas que são utilizadas somente para serem alugadas, a fim de colher informações sobre como eles atuam no ramo imobiliário local e se sua atuação colabora para esse aumento que está ocorrendo no mercado imobiliário, após a implantação da Universidade Federal de Campina Grande – UFCG.

A faixa etária dos proprietários é de 26, 38, 41, 42, 49, 50, 52, 62, 74, 79 anos, destacando assim que os grandes proprietários são os mais velhos, o que demonstra a força deles no mercado, o número de imóveis analisados somou um total de 151 (cento e cinquenta e um), sendo que dois possuem cinco imóveis, um possui seis imóveis, dois possuem sete imóveis, dois possuem oito imóveis, um possui dez imóveis, e dois possuem onze imóveis, sendo estes os pequenos proprietários, que foram relevantes para a pesquisa, enquanto que dois possuem dezoito imóveis, um possui vinte imóveis, um possui vinte e oito, e um possui trinta e oito imóveis, dos quais os três que possuem o maior número de imóveis são da mesma família.

GRÁFICO 14 – Faixa etária dos proprietários



Fonte: Próprio autor, 2015.

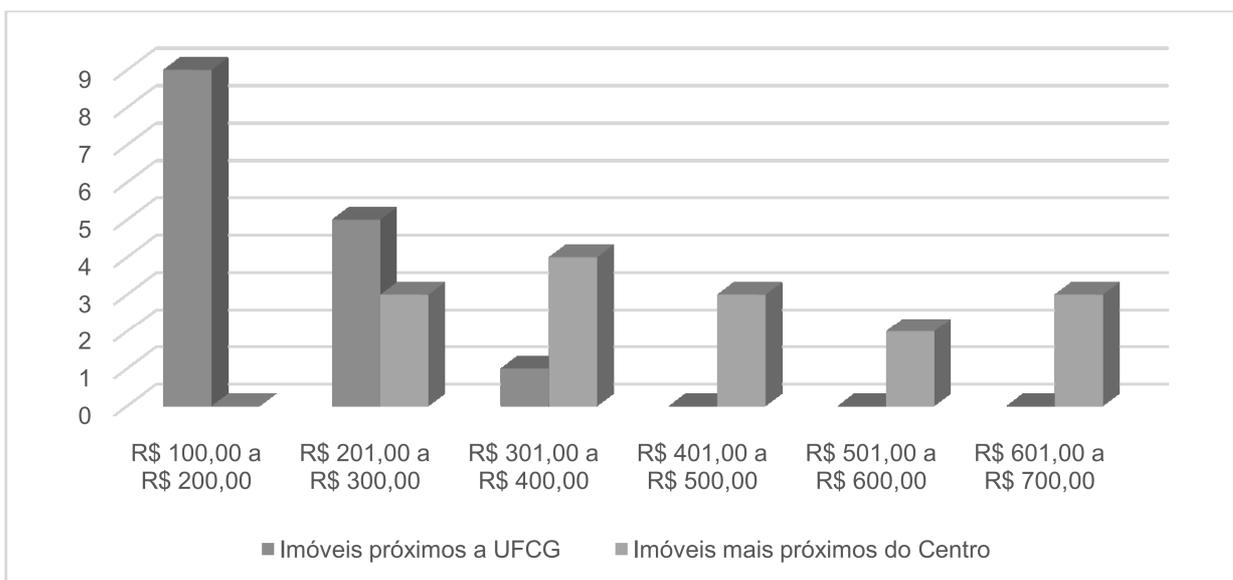
Cabe salientar que boa parte dos participantes disseram que possuem mais imóveis além destes abordados nesta pesquisa, pois o restante dos imóveis não está no nome do mesmo, mas sim, registrados em nome de terceiros tais como, por exemplo, esposa, filhos etc., daí o fato de apenas registrarem esse pequeno número para fins de análise, mas também pode-se notar que alguns proprietários omitiram o número real de imóveis que possuem.

Cerca de 80% dos participantes afirmaram estarem totalmente alugados seus respectivos imóveis, enquanto que, 20% disseram que boa parte dos imóveis não estão alugados. Destes, em torno de 93% encontram-se bem afastados da UFCG e 7% encontraram-se próximos a UFCG. Diante disto, foi perguntado se pelo fato da UFCG está situada longe do centro da cidade, os estudantes/funcionários da mesma preferem morar longe do Campus, 93% asseguraram que sim, e 7% não responderam. Dos 93% que asseguraram que sim, comentaram ainda que suas casas se encontram afastadas da Universidade pelo fato do bairro não ser muito valorizado na cidade, que apesar da valorização imobiliária está forte em Sumé o bairro não é muito agradável para a aquisição de imóveis.

Com relação aos inquilinos, foi perguntado para quem estão alugados os imóveis, onde 27% estão alugados a estudantes/funcionários da UFCG, 27% estão alugados para a população em geral, e 46% estão alugados para estudantes/funcionários da UFCG e também a população em geral.

Outro ponto importante foi comparar o valor dos aluguéis dos imóveis próximos a UFCG e próximos ao Centro, demonstrando assim, que os aluguéis são mais baratos próximo à UFCG, mas mesmo sendo mais barato o aluguel, as pessoas preferem morar próximo a área central da cidade, pelo fato de lá ter mais segurança e acessibilidade.

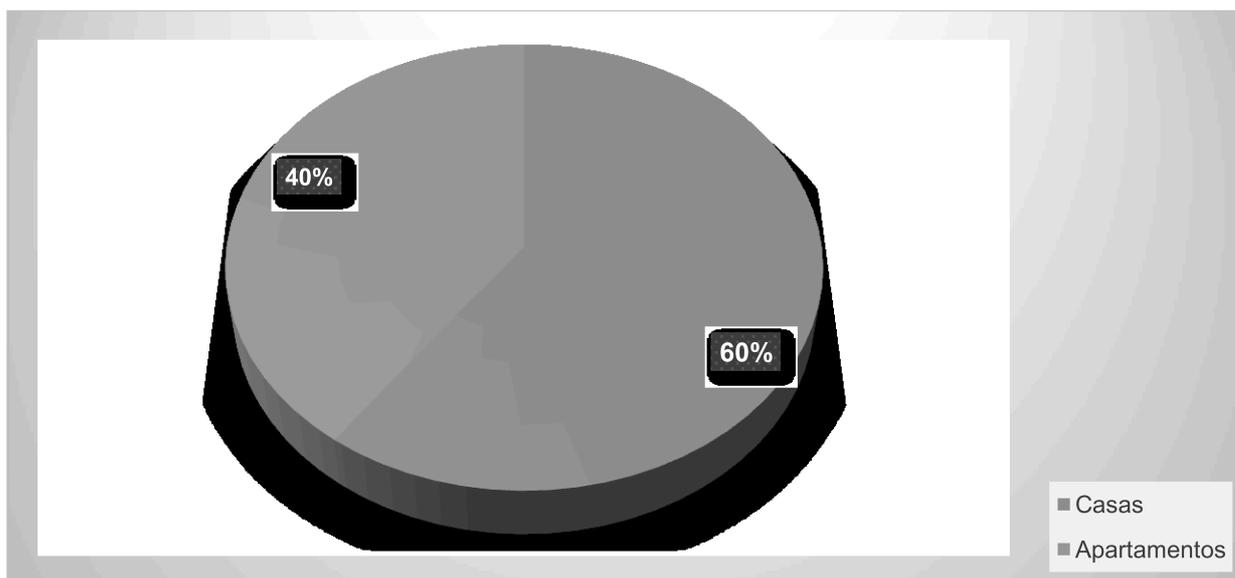
GRÁFICO 15 – Valor dos aluguéis próximos a UFCG X Valor dos aluguéis próximos ao Centro da cidade



Fonte: Próprio autor, 2015.

Com relação à opinião se a implantação da UFCG contribuiu (ou não) para o desenvolvimento da cidade, 73% afirmaram que sim, com a implantação da UFCG houve um grande incentivo para o desenvolvimento econômico financeiro e social, enquanto 27% disseram que não, a CDSA não incentivou no desenvolvimento da cidade. Outro aspecto relevante é que 60% acreditam que os imóveis locais não teriam essa súbita valorização caso a UFCG não tivesse sido implantada na cidade, enquanto que 40% pensam o contrário.

Quando foi perguntado se no atual estágio eles almejavam adquirir ou construir novos imóveis, 80% afirmaram que sim e 20% disseram que não, mostrando assim que os proprietários acreditam que a aquisição de imóveis no atual estágio local é um investimento lucrativo. Com relação aos imóveis, 60% dos indivíduos disseram que seus imóveis são constituídos por casas, enquanto 40% são compostos por apartamentos.

GRÁFICO 16 – Composição dos imóveis

Fonte: Próprio autor, 2015.

CrITÉRIOS pessoais, opiniões prÓprias, melhoras na vida financeira, busca por maiores lucros são alguns entre os vários fatores empregados pelos entrevistados para mensurar o valor de seus respectivos imóveis. Nota-se que a especulao financeira  muito mais real do que se pensa e afeta de forma generalizada toda a sociedade sumeense. O estopim do atual cenário imobiliário  a chegada da CDSA como ponto de partida e elemento justificativo desta "inflao" do setor imobiliário local.

Para se ter uma ideia, o presente estudo buscou analisar essa súbita valorizao no preço dos imóveis e conseqüentemente nos alugueis, após a implantao da mesma, foi analisado o preço antes e após a chegada do CDSA a fim de medir o grau de aumento dos mesmos a partir do conhecimento de que esse novo paradigma origina-se não de uma avaliao criteriosa com base em dados verídicos e condizentes com a realidade econômica do município, mas sim da atuao de indivíduos que possuem grande parte dos imóveis disponíveis, o que possibilita aos mesmos ditarem o nível de preços a serem praticados conforme suas preferências, o que faz com que os pequenos proprietários sigam esse paradigma dos quais praticam preços que não condizem com a estrutura dos seus imóveis.

Em conversa com os proprietários sobre o valor de mercado dos imóveis antes da implantação do CDSA e o atual valor, foi inacreditável como valorizou, pois todos os imóveis no mínimo dobraram seu valor, e no máximo tiveram um aumento de 200% com relação ao valor praticado antes da UFCG.

Quando foi perguntado a respeito sobre no que consiste a sua atividade, 40% afirmaram que adquirem imóveis acabados para serem alugados, 34% asseguram que compram terrenos para construir imóvel para revenda, 13% disseram que adquirem imóveis acabados para revenda e 13% optam por comprar terrenos para a construção de imóveis a serem alugados. Essa pergunta foi relevante para ficarmos cientes que as atividades dos proprietários não consistem apenas em alugar, mas sim alugar, comprar e vender.

Com relação aos cursos lecionados na UFCG, na opinião dos proprietários 100% afirmaram não existir correlação entre o aumento do valor dos imóveis cobrados com nenhum curso específico, mostrando assim que pela opinião deles o fator gerador desse aumento se dá pela implantação do campus em si, e não que tenha ocorrido alguma correção com os cursos lecionados.

A respeito sobre a opinião dos proprietários sobre o desenvolvimento *versus* a valorização mobiliária da cidade, 93% afirmaram que essa valorização dos imóveis não é coerente com o atual estágio de desenvolvimento de Sumé - PB, e 7% acreditam que sim, que o atual estágio de desenvolvimento é coerente com esta súbita valorização na cidade. Já quando foi perguntado qual dos fatores tenham sido determinantes para a atual situação imobiliária na cidade, 93% das pessoas asseguraram que a implantação da UFCG tenha sido o fato gerador dessa súbita valorização no setor imobiliário, o que deixa cada vez mais claro que o CDSA teve influência sim na valorização dos imóveis locais, e 7% não responderam.

É relevante observar que quando questionados se esta realidade no ramo imobiliário local é fruto de um real desenvolvimento econômico ou se suas causas estão interligadas a uma forte especulação financeira, 80% disseram que o nível de preços no setor imobiliário local é fruto de uma especulação financeira, que surgiu em meados do ano de 2009 após a chegada da UFCG, enquanto 20% afirmam ser fruto do desenvolvimento econômico, mostrando assim, que os próprios proprietários estão cientes que o atual estágio de desenvolvimento da cidade não condiz com esta nova realidade imobiliária e que segundo os mesmos a principal causa está relacionada à instalação da UFCG na cidade. Foi perguntado se a atuação deles no

mercado contribui, direta ou indiretamente, para colaborar com a valorização desses imóveis, onde 87% afirmam que sim e 13% disseram que não, visto que os mesmos sabem bem que a sua prática traz essa valorização e ao mesmo tempo contribuem para esse cenário que não é agradável para os seus inquilinos.

Com relação ao investimento unicamente em educação, foi perguntado se esse fator é suficiente para promover tal alta de preços e criar essa esfera generalizada de progresso e desenvolvimento na cidade, onde 80% afirmam que este não é um fator suficiente para tal alta nos preços dos alugueis, enquanto que 20% acreditam que sim. Foi perguntado aos 80% que disseram não na pergunta anterior, quais setores econômicos também deveriam ser avaliados e incentivados pelas autoridades estaduais e municipais e também a classe empresarial sumeense a fim de justificar esta nova realidade, onde 53% acreditam que com a chegada de indústrias de bens de consumo duráveis e não duráveis acarretaria em mais empregos, 13% disseram que o investimento em comércio varejista de bens duráveis e não duráveis seria uma ótima opção para o desenvolvimento da cidade, 7% acreditam que a prestação de serviços deveria ser incentivado e ampliado na cidade, e 7% acreditam no incentivo no comércio de produtos agrícolas.

Visto isto, cabe salientar que os grandes proprietários tem sido uma grande influência para os pequenos, pois eles tendem a acompanhar o novo ritmo que se impõe sem ao menos traçarem metas a longo prazo e avaliar criteriosamente o surgimento dos novos fatos e até quando esse paradigma se sustentará, pois mesmo sendo lucrativo alugar casas em Sumé, em contrapartida vem os gastos que ocorrem por deteriorações no imóvel, outro ponto marcante da pesquisa foi o fato do maior proprietário não cobrar preços tão altas, pois o mesmo prefere manter suas casas alugadas a uma única pessoa por muito tempo. É interessante destacar que não se verificou qualquer relação entre tais eventos analisados com algum curso específico oferecido pelo respectivo campus, ou seja, a chegada da universidade em si já é o fator gerador afim de “tentar” justificar tal realidade.

Tais efeitos se intensificam à medida que novas instituições de renome – seja no âmbito privado como também na esfera pública - instalam-se na cidade, assim basta que um ou mais indivíduos usem isto como artifício para “valorarem” seus imóveis que os demais seguirão a mesma tendência de forma a alimentar este ciclo até que tal situação se torne insustentável. Isso marcará o surgimento de um novo ciclo econômico atenuado pela falência de seu predecessor e dos efeitos nocivos

ainda a serem amenizados até a “calmaria” dos ânimos e o nascimento de uma nova ordem a ser propagada. Períodos de depressão atenuam-se entre períodos de crescimento constante e vice-versa. BORGES (2013, p.71).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Crises financeiras, especulações imobiliária, espertezas e outros tantos termos foram utilizados para explicar ou pelo menos tentar esclarecer esses aspectos anormais que estão ocorrendo no setor imobiliário na cidade de Sumé – PB, em virtude disso, aconteceu uma instabilidade financeira no mercado refletindo-se nos preços dos ativos e título de valores mobiliário.

O ponto chave e ponto de partida desta atual situação é analisar o comportamento imobiliário após a chegada da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) que configura-se como fato justificativo para os respectivos proprietários dos imóveis para tal mudança ocorrida no cenário econômico-financeiro na cidade de Sumé – PB e em especial, no setor imobiliário local marcado por altas contínuas nos preços dos imóveis e respectivamente nos preços dos alugueis cobrados partir da especulação financeira praticada pelos mesmos.

Com o aumento no volume de pessoas na cidade, seja dos professores universitários e pelos estudantes que passaram a morar na cidade fez com que a demanda por casas e apartamentos crescesse consideravelmente nos últimos anos, fazendo com que o valor dos mesmos alavancasse, partindo desse pressuposto o presente trabalho teve como objetivo analisar o comportamento dos preços dos alugueis localizados na cidade de Sumé – PB. Para tanto, foram aplicados questionários à 15 proprietários e à 153 pessoas, dentre elas, estudantes e a população em geral, pelo fato destas respostas serem fundamentais para a pesquisa.

Os dados dos proprietários e da população em geral foram semelhantes, mostrando assim que tanto os inquilinos, quanto os proprietários tem a mesma opinião sobre essa nova realidade imobiliária, quando foi perguntado se a implantação do CDSA na cidade contribuiu para o desenvolvimento foi quase unânime as respostas, que foram positivas, no entanto na opinião geral foi perguntado se a valorização imobiliária ocorreria ou não caso a UFCG não tivesse sido instalada na cidade, que na percepção deles essa valorização não ocorreria sem a implantação do Campus, enquanto que a minoria dos proprietários acreditam que essa valorização está ocorrendo independentemente da existência do Campus em Sumé, mas pode-se perceber que a percepção tanto dos proprietários, quanto da amostra em geral foi bem parecida. Quando questionados se essa súbita

valorização nos preços dos imóveis é coerente com o atual estágio de desenvolvimento na cidade, 93% dos proprietários afirmam que não e dizem que o fato que constituiu a atual situação imobiliária foi a implantação da UFCG na cidade e 80% asseguram que o atual nível de preços está relacionado com uma especulação financeira, a opinião da população em geral foi totalmente de acordo com os proprietários, mostrando que essa sim é realidade dos fatos. Com base nas respostas da amostra posso assegurar com propriedade que a valorização imobiliária na cidade de Sumé – PB, se deu através da especulação financeira praticada por alguns proprietários, fazendo com que essa especulação virasse uma “bola de neve” entre todos os indivíduos que alugam suas casas, mas também nota-se em conversa com o maior proprietário de imóveis da cidade, que o mesmo prefere manter um mesmo inquilino por muito tempo, pelo fato de algumas pessoas não pagarem direito o aluguel e tendo uma pessoa certa é um bom negócio na concepção dele.

Conclui-se, portanto que com a demanda por casas e apartamentos fez com que os proprietários de imóveis aumentassem os preços dos mesmo, com a implantação da UFCG e a chegada de inúmeras pessoas, encontrar um imóvel para alugar ficou mais difícil, com isso os proprietários viram ali a oportunidade de aumentar seus rendimentos, pois como a demanda era menor que a oferta os indivíduos eram “obrigados” a alugarem pelo preço cobrado, o que afetou em massa a população local da cidade, pois os mesmo tiveram que acompanhar este aumento desordenado, onde muitos não tem nenhum vínculo com a instituição.

Cabe destacar também que não é objetivo deste trabalho desmerecer os méritos do CDSA – que diga-se de passagem, são louváveis e plausíveis. A principal finalidade posta aqui foi analisar quais foram os reais motivos que causaram tal distorção dos preços de tais ativos.

Proposta para os próximos trabalhos, verificar o impacto Sócio-Econômico da implantação da Universidade Federal de Campina Grande – UFCG em Sumé, PB.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO de Laura, **A empresa BM&FBovespa: você sabe como ela funciona?** Disponível em: <<https://www.wintrade.com.br/WinNews/news/a-empresa-bmfbovespa-voce-sabe-como-ela-funciona/1282>> Acesso em: 11 de março de 2015.

BORGES, Bruno Ricardo da Silva. **Análise da especulação financeira sobre imóveis da cidade de Monteiro – PB após a chegada da Universidade Estadual da Paraíba – UEPB.** Monteiro. Paraíba, 2013.

CAMPOS, Catherine Fernandes de. **A crise do subprime e seus efeitos sobre os Estados Unidos e reflexos no Brasil.** Araraquara, SP, 2010. Disponível em: <http://www.athena.biblioteca.unesp.br/exlibris/bd/tcc/bar/3129/2010/campos_cf_tcc_arafcl.pdf>. Acesso em: 09 de janeiro de 2014.

Centro de Desenvolvimento Sustentável do Semiárido. Disponível em: <http://www.cdsa.ufcg.edu.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&170&Itemid=926> Acesso em: 14 de janeiro de 2015.

CERVO, Amado Luiz; SILVA, Roberto da. **Metodologia Científica.** – 6. Ed – São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

CommercialPapers: O que são. <<http://www.portaleducacao.com.br/contabilidade/artigos/25018/commercial-papers-o-que-sao>> Acesso em: 05 de Janeiro de 2015.

CRESWELL, John W. **Projeto de pesquisa: métodos qualitativo, quantitativo e misto** / John W. Creswell ; tradução Luciana de Oliveira da Rocha. - 2. ed. - Porto Alegre: Artmed, 2007.

Disponível em: <<http://www.precisao.eng.br/fmnresp/valoimob.htm>>. Acesso em 02 de outubro de 2014.

Disponível em: <<http://ri.bmfbovespa.com.br/static/ptb/perfil-historico.asp?idioma=ptb>>. Acesso em 06 de Janeiro de 2015.

Disponível em: <<https://www.wintrade.com.br/WinNews/news/a-empresa-bmfbovespa-voce-sabe-como-ela-funciona/1282>> Acesso em: 11 de março de 2015.

Disponível em: <http://www.bb.com.br/portalbb/page44,116,3807,1,1,1,1.bb?codigoNoticia=19533&codigoMenu=1407&codigoRet=12789&bread=1_3> Acesso em: 11 de março de 2015.

ESCÓSSIA, Carlos. **O que é Subprime?**, 2009. Disponível em: <<http://www.carlosecossia.com/2009/05/o-que-e-subprime.html?m=1>>. Acesso em 25 de Novembro de 2014.

FILHO, Jorge Ribeiro de Toledo. **Mercado de Capitais Brasileiro: Uma introdução.** São Paulo: Thomson Learning, 2006.

FORTUNA, Eduardo. **Mercado financeiro: produtos e serviços** / Eduardo Fortuna. -18º ed. rev. e atual. – Rio de Janeiro :Qualitymark, 2011. 1024p.

GAZIER, Bernard, 1950- **A crise de 1929** / Bernard Gazier; tradução de Julia da Rosa Simões. – Porto Alegre, RS: L&PM, 2010.

GERHARDT, Tatiana Engel; SILVEIRA Denise Tolfo. **Métodos de pesquisa**. Coordenado pela Universidade Aberta do Brasil – UAB/UFRGS e pelo Curso de Graduação Tecnológica – Planejamento e Gestão para o Desenvolvimento Rural da SEAD/UFRGS. – Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

LAGIOIA, Umbelina Cravo Teixeira. **Fundamentos do mercado de capitais**. -3. Ed.- São Paulo: Atlas, 2011.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 6.ed. São Paulo: Atlas, 2009.

MB Associados, **“Estudo sobre a existência ou não de “bolha” no mercado imobiliário brasileiro**”, 2010. Disponível em: <http://www.piniweb.com/bancomaterias/Estudo_bolha_final1.pdf>. Acesso em 22 de setembro de 2014.

NETO, Alexandre Assaf. **Mercado Financeiro** / Alexandre Assaf Neto. - 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

NETO, Francisco Maia. **Valorização imobiliária**. Disponível em: <<http://www.precisao.eng.br/fmnresp/valoimob.htm> >. Acesso em 02 de outubro de 2014

O que é e como funciona a BM&FBovespa (Bolsa de Valores de São Paulo). Disponível em: <<https://www.agorainvest.com.br/atendimento/popfaq.asp?id=623>> Acesso em: 11 de março de 2015.

O que é Mercado Financeiro. Disponível em: <<http://www.portalbrasil.net/rendavariavel/mercadofinanceiro.htm>> Acesso em: 10 de novembro de 2014.

Perfil e Histórico. Disponível em: <<http://ri.bmfbovespa.com.br/static/ptb/perfil-historico.asp?idioma=ptb>> Acesso em: 06 de março de 2015.

PINHEIRO, Juliano Lima. **Mercado de capitais: fundamentos e técnicas** / Juliano Lima Pinheiro. - 4. ed - 3. reimpr. - São Paulo: Atlas, 2012.

Quem somos. Disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/intros/intro-quem-somos.aspx?idioma=pt-br>> Acesso em: 11 de março de 2015

REIS, Aline de Jesus; SILVA, Selma Leal. **A história da contabilidade no Brasil**. Salvador. Bahia, 2007.

SILVA. Antônio Carlos Ribeiro da. **Metodologia da pesquisa aplicada à contabilidade: orientações de estudos, projetos, artigos, relatórios, monografias, dissertações, teses** / Antônio Carlos Ribeiro da Silva. 3. Ed – São Paulo: Atlas, 2010.

STIGLITZ, Joseph E. **Symposium on bubbles**. 4º ed. Stanford, California: Journal of Economic Perspectives, 1990. P. 13-18.

WILKER. Bráulio. **Sistema Financeiro Nacional**. Disponível em: <<http://www.bwsconsultoria.com/2011/05/sistema-financeiro-nacional.html>>. Acesso em 05 de novembro de 2014.

APÊNDICES**APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO APLICADO COM ESTUDANTES
UNIVERSITÁRIOS E A SOCIEDADE EM GERAL NA CIDADE DE SUMÉ - PB.****PESQUISA SOBRE ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE
SUMÉ: UM ESTUDO APÓS A IMPLANTAÇÃO DO CAMPUS DA UNIVERSIDADE
FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG**

1) Qual sua idade?

2) Qual sua profissão?

3) Qual o valor de sua renda mensal?

4) Qual o tipo do imóvel em que você reside?

() Casa () Apartamento

5) Há quanto tempo reside no imóvel alugado?

6) Em qual faixa abaixo corresponde o valor do seu aluguel?

() R\$ 100,00 a R\$ 200,00 () R\$ 201,00 a R\$ 300,00 () R\$ 301,00 a R\$
400,00 () R\$ 401,00 a R\$ 500,00 () R\$ 501,00 a R\$ 600,00 () R\$ 601,00 a
R\$ 700,00

() Mais de R\$ 700

7) Ao longo do tempo houve algum reajuste no valor do aluguel em relação ao acordo inicial realizado entre você e o proprietário do imóvel?

Sim Não

8) Caso a resposta anterior tenha sido positiva, em qual faixa abaixo este reajuste está relacionado?

R\$ 50,00 a R\$ 100,00 R\$ 101,00 a R\$ 150,00 R\$ 151,00 a R\$ 200,00

9) Na sua opinião, as características do imóvel (tamanho, ventilação, iluminação, localização etc.) condizem com o atual valor do aluguel?

Sim Não

10) Caso a resposta anterior **NÃO** tenha sido positiva, quais aspectos deveriam ser revistos e aprimorados pelos respectivos proprietários? Descreva, por favor, seu imóvel.

11) Na sua opinião, a implantação da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) contribuiu para o desenvolvimento da cidade de Sumé – PB?

Sim Não

12) Você acredita que os imóveis locais teriam esta valorização caso a UFCG não tivesse sido implantada em nossa cidade?

Sim Não

13) Em sua concepção, qual seria aproximadamente o valor do aluguel do atual imóvel em que você reside caso a UFCG não tivesse sido implantada em nossa cidade? Este valor era, provavelmente, praticado antes da chegada da UFCG em 2009?

14) Caso o proprietário do imóvel resolvesse vendê-lo e você estivesse disposto a comprá-lo, quanto você pagaria pelo imóvel? Qual valor o proprietário, provavelmente, cobraria?

15) Com relação aos cursos lecionados na UFCG, na sua opinião existe alguma correlação entre o aumento do valor dos imóveis e também dos aluguéis cobrados com algum curso específico?

Sim Não

16) Caso a resposta anterior tenha sido positiva, qual dos cursos abaixo, em sua opinião, está intrinsecamente ligado a esse aumento generalizado dos preços dos imóveis?

Engenharia de Biotecnologia e Bioprocessos;

Engenharia de Biosistemas;

Engenharia de Produção;

Superior de Tecnologia em Agroecologia;

Superior de Tecnologia em Gestão Pública;

Licenciatura em Ciências Sociais;

Licenciatura em Educação do Campo.

17) Na sua concepção, esta súbita valorização dos imóveis e do preço dos aluguéis é coerente com o atual estágio de desenvolvimento da cidade de Sumé – PB?

Sim Não

18) Caso a resposta anterior **NÃO** tenha sido positiva, qual dos fatores abaixo você acredita que tenham sido determinantes para a atual situação do setor imobiliário na cidade de Sumé – PB?

Implantação do Centro de Desenvolvimento Sustentável do Semiárido (CDSA) da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG);

Surgimento de novos empreendimentos comerciais;

Investimentos públicos municipais que acarretaram na valorização dos imóveis como um todo;

Maior acessibilidade ao crédito imobiliário devido a programas de incentivo por parte do Governo Federal.

Instalação na cidade de outros Centros de Ensino Superior.

19) Na sua opinião, o atual nível de preços no setor imobiliário local é fruto do desenvolvimento econômico ao longo dos anos ou está relacionado a algum tipo de **especulação financeira**?

Desenvolvimento econômico;

Especulação financeira.

20) Em sua opinião, o investimento, **unicamente em educação**, é fator suficiente para promover tal alta de preços e criar essa “**esfera generalizada**” de progresso e desenvolvimento na cidade de Sumé – PB?

Sim

Não

21) Caso a resposta anterior **NÃO** tenha sido positiva, quais setores econômicos também deveriam ser avaliados e incentivados pelas autoridades estaduais e municipais e também a classe empresarial sumeense afim de justificar esta nova realidade:

Comércio de produtos agrícolas;

Comércio varejista de bens duráveis e não duráveis;

Prestação de Serviços (diversas áreas);

Indústria de bens de consumo duráveis e não duráveis.

**APÊNDICE B - QUESTIONÁRIO APLICADO COM OS PROPRIETÁRIOS DE
IMÓVEIS NA CIDADE DE SUMÉ - PB.**

**PESQUISA SOBRE ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE
SUMÉ: UM ESTUDO APÓS A IMPLANTAÇÃO DO CAMPUS DA UNIVERSIDADE
FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG**

1) Qual sua idade?

2) Quantos imóveis atualmente você possui?

3) Todos os imóveis estão alugados?

Sim Não

4) A grande maioria encontra-se próximos a Universidade Federal de Campina Grande (UFCG)?

Sim Não

5) Na sua opinião, pelo fato da UFCG está situada longe do centro da nossa cidade, os estudantes/funcionários da mesma preferem morar longe do Campus?

Sim Não

6) A maior parte de seus inquilinos são estudantes/funcionários da UFCG (ou de outras instituições de ensino)?

Sim Não Em parte

7) Qual faixa abaixo corresponde à média do valor dos aluguéis dos imóveis próximos a UFCG?

() R\$ 100,00 a R\$ 200,00 () R\$ 201,00 a R\$ 300,00 () R\$ 301,00 a R\$ 400,00 () R\$ 401,00 a R\$ 500,00 () R\$ 501,00 a R\$ 600,00 () R\$ 601,00 a R\$ 700,00

8) Qual faixa abaixo corresponde à média dos imóveis mais próximos ao centro?

() R\$ 100,00 a R\$ 200,00 () R\$ 201,00 a R\$ 300,00 () R\$ 301,00 a R\$ 400,00

() R\$ 401,00 a R\$ 500,00 () R\$ 501,00 a R\$ 600,00 () R\$ 601,00 a R\$ 700,00

9) Quantos imóveis, aproximadamente, você possuía antes da chegada da UFCG em 2009?

10) Na sua opinião, a implantação do Campus da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) contribuiu para o desenvolvimento da cidade de Sumé – PB?

() Sim () Não

11) No estágio atual, você almeja adquirir ou construir novos imóveis?

() Sim () Não

12) A maior parte de seus imóveis é composta por casas ou apartamentos?

() Casas () Apartamentos

13) Em média, qual era o valor de mercado de um de seus imóveis (considerando o imóvel com características básicas) antes da chegada da UFCG? Atualmente qual o valor de mercado para esse mesmo imóvel?

14) Você acredita que os imóveis locais teriam esta valorização caso a UFCG não tivesse sido implantada em nossa cidade?

Sim Não

15) Sua atividade consiste em:

- Aquisição de terrenos para a construção de imóveis para revenda;
- Aquisição de imóveis acabados para revenda;
- Aquisição de terrenos para a construção de imóveis a serem alugados;
- Aquisição de imóveis acabados para serem alugados.

16) Com relação aos cursos lecionados na UFCG, na sua opinião existe alguma correlação entre o aumento do valor dos imóveis e também dos alugueis cobrados com algum curso específico?

Sim Não

17) Caso a resposta anterior tenha sido positiva, qual dos cursos abaixo, em sua opinião, está intrinsecamente ligado a esse aumento generalizado dos preços dos imóveis?

- Engenharia de Biotecnologia e Bioprocessos;
- Engenharia de Biosistemas;
- Engenharia de Produção.
- Superior de Tecnologia em Agroecologia;
- Superior de Tecnologia em Gestão Pública;
- Licenciatura em Ciências Sociais;
- Licenciatura em Educação do Campo.

18) Na sua concepção, esta súbita valorização dos imóveis e do preço dos alugueis é coerente com o atual estágio de desenvolvimento da cidade de Sumé – PB?

Sim Não

19) Caso a resposta anterior **NÃO** tenha sido positiva, qual dos fatores abaixo você acredita que tenham sido determinantes para a atual situação do setor imobiliário na cidade de Sumé – PB?

- Implantação da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG);
- Surgimento de novos empreendimentos comerciais;
- Investimentos públicos municipais que acarretaram na valorização dos imóveis como um todo;
- Maior acessibilidade ao crédito imobiliário devido a programas de incentivo por parte do Governo Federal.

20) Na sua opinião, o nível atual de preços no setor imobiliário local é fruto do desenvolvimento econômico ao longo dos anos ou está relacionado a algum tipo de **especulação financeira**?

- Desenvolvimento econômico; Especulação financeira.

21) Sua atuação no mercado contribui, direta ou indiretamente, para colaborar com a valorização desses imóveis?

- Sim Não

22) Em sua opinião, o investimento, **unicamente em educação**, é fator suficiente para promover tal alta de preços e criar essa “**esfera generalizada**” de progresso e desenvolvimento na cidade de Sumé – PB?

- Sim Não

23) Caso a resposta anterior **NÃO** tenha sido positiva, quais setores econômicos também deveriam ser avaliados e incentivados pelas autoridades estaduais e municipais e também a classe empresarial sumeense afim de justificar esta nova realidade:

- Comércio de produtos agrícolas;
- Comércio varejista de bens duráveis e não duráveis;
- Prestação de Serviços (diversas áreas);
- Indústria de bens de consumo duráveis e não duráveis.