



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

BRUNO RICARDO DA SILVA BORGES

**ANÁLISE DA ESPECULAÇÃO FINANCEIRA SOBRE OS IMÓVEIS DA
CIDADE DE MONTEIRO - PB APÓS A CHEGADA DA
UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA – UEPB**

**MONTEIRO – PB
2013**

BRUNO RICARDO DA SILVA BORGES

**ANÁLISE DA ESPECULAÇÃO FINANCEIRA SOBRE OS IMÓVEIS DA
CIDADE DE MONTEIRO - PB APÓS A CHEGADA DA
UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA – UEPB**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Estadual da Paraíba, no *Campus VI* – Poeta Pinto do Monteiro, do Centro de Ciências Humanas e Exatas como requisito para a obtenção do título de bacharel em Ciências Contábeis.

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

**MONTEIRO – PB
2013**

B726a Borges, Bruno Ricardo da Silva.

Análise da especulação financeira sobre os imóveis da cidade de Monteiro - PB após a chegada da Universidade Estadual da Paraíba – UEPB [Manuscrito] / por Bruno Ricardo da Silva Borges. – 2013.

81 f. : il. color.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Humanas e Exatas, 2013.

“ Orientação: Profa. Ma. Ilcleidene Pereira de Freitas , Departamento de Ciências Contábeis ”.

1. Mercado imobiliário – Monteiro (PB) .2. Universidade Estadual da Paraíba – UEPB . 3 Especulação Financeira - Mercado imobiliário de Monteiro (PB). I. Título.

21.ed. CDD

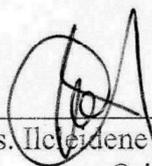
657

BRUNO RICARDO DA SILVA BORGES

**Análise da Especulação Financeira sobre os Imóveis da cidade de Monteiro
- PB após a chegada da Universidade Estadual da Paraíba – UEPB**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Estadual da Paraíba, no *Campus VI* – Poeta Pinto do Monteiro, do Centro de Ciências Humanas e Exatas como requisito para a obtenção do título de bacharel em Ciências Contábeis.

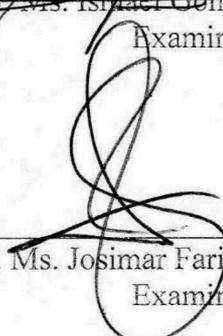
Aprovada em 13/11/2013.



Prof.ª Ms. Ilcêidene Pereira de Freitas / UEPB
Orientadora



Prof. Ms. Israel Gomes Barreto / UEPB
Examinador



Prof. Ms. Josimar Farias Cordeiro / UEPB
Examinador

A Deus que me concedeu o dom da sabedoria e perspicácia na condução de
minha vida e de minha família.

Dedico.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela inspiração a que me foi concedida para a elaboração e desenvolvimento deste trabalho. Aos meus Pais por seu sacrifício para que minha pessoa chegasse onde hoje estou. Agradeço a minha orientadora Me. Ilcleidene Pereira de Freitas por sua sublime dedicação na orientação que foi imprescindível para a conclusão desse estudo. Aos meus caros colegas com os quais convivi maravilhosos momentos que foram marcantes em minha jornada até então. A todos os professores da Universidade Estadual da Paraíba – UEPB – por sua lida incansável em disseminar o conhecimento aos que tem sede de saber.

RESUMO

O presente estudo tem como objetivo analisar como o processo de especulação financeira contribuiu para alavancar os preços dos ativos, aqui representados pelos imóveis localizados na cidade de Monteiro – PB a partir da implantação da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) no ano de 2006, ou se tal alta recorrente do nível geral dos preços dos imóveis é fruto de um efetivo desenvolvimento econômico-financeiro e social ao longo dos últimos anos. Para tal empreitada, a metodologia utilizada baseia-se no método quantitativo e monográfico – também chamado de estudo de caso - de forma que a partir da mensuração dos dados obtidos e da correlação entre os mesmos, possa-se estabelecer um conceito ou juízo de valor coerente com o paradigma em questão. Os resultados indicaram que a alta concentração dos imóveis em poder de poucos indivíduos favoreceu – e ainda favorece – a majoração do nível geral de preços dos imóveis e dos aluguéis ao longo dos anos, sem 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 mestre que alimenta e nutre este novo paradigma que tem como âncora a implantação da Universidade Estadual da Paraíba – UEPB.

Palavras-chave: Mercado; Ativos; Especulação Financeira; Universidade Estadual da Paraíba – UEPB.

ABSTRACT

The present study aims to analyze how the process of financial speculation helped boost asset prices, here represented by properties located in the city of Monteiro - PB from the implementation of the State University of Paraíba (UEPB) in 2006, or if such high recurring general level of property prices is the result of an effective economic development, financial and social over the past few years. For such a task, the methodology used is based on the quantitative method and monographic - also called a case study - so that from the measurement data obtained and the correlation between them can be established a concept or value judgment consistent with the paradigm in question. The results indicated that the high concentration of real estate held by a few individuals favored - and still favors - increasing the general level of real estate prices and rents over the years, without necessarily having any improvement in the infrastructure of the same event or significant economic the city that would justify such an increase. Note that financial speculation is practiced in the spring master who feeds and nourishes this new paradigm is anchored by the deployment of the State University of Paraíba - UEPB.

Keywords: Market; Assets; Financial Speculation; State University of Paraíba - UEPB.

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 01 – Estrutura do Sistema Financeiro Nacional.....	19
GRÁFICO 02 – Faixa Etária dos Estudantes Avaliados.	57
GRÁFICO 03 – Renda Mensal dos Estudantes Avaliados.	58
GRÁFICO 04 – Renda Mensal dos Profissionais Entrevistados.....	60
GRÁFICO 05 – Proporção de Moradia entre Estudantes x Famílias.....	61
GRÁFICO 06 – Reajustes Ocorridos nos Preços dos Aluguéis.	63
GRÁFICO 07 – Desenvolvimento Econômico x Especulação Financeira.	65
GRÁFICO 08 – Investimento em Educação x Outros Setores Econômicos.	66
GRÁFICO 09 – Imóveis próximos a UEPB x Imóveis distantes da UEPB.....	68
GRÁFICO 10 – Aumento do Patrimônio dos Proprietários após a Implantação da UEPB.	69
GRÁFICO 11 – Proporção dos Imóveis x Proporção de Inquilinos.	70

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	10
1.1 Caracterização do Problema de Pesquisa.....	12
1.2 Objetivos.....	12
1.2.1 Objetivo Geral.....	12
1.2.2 Objetivos Específicos.....	12
1.3 Justificativa.....	13
1.4 Estrutura do Trabalho.....	14
CAPÍTULO I.....	16
2. REFERENCIAL TEÓRICO.....	16
2.1. Sistema Financeiro.....	16
2.1.1. Sistema Financeiro Nacional.....	17
2.1.1.1. Estrutura do Sistema Financeiro Nacional.....	18
2.1.1.2. Entidades Normativas.....	19
2.1.1.3. Entidades Supervisoras.....	20
2.2. Crises Financeiras.....	27
2.2.1. A Crise de 1929 – <i>The Great Crash</i>	31
2.2.2. A Crise da Dívida Soberana dos Anos 1980.....	34
2.2.3. A Crise do México - 1994 e 1995.....	36
2.2.4. A Crise do Brasil – 1999.....	37
2.2.5. A crise do Subprime – 2008.....	40
CAPITULO II.....	47
3. A Origem da Contabilidade no Brasil.....	47
4. Metodologia.....	54
CAPÍTULO III.....	56
5. Análise dos Dados e Conclusões.....	56
5.1. Análise dos Questionários Aplicados com Estudantes Universitários e a Sociedade em Geral.....	56
5.2. Análise dos Questionários Aplicados com os Proprietários de Imóveis na Cidade de Monteiro – PB.....	67
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	72
REFERÊNCIAS.....	73

APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO APLICADO COM ESTUDANTES UNIVERSITÁRIOS E A SOCIEDADE EM GERAL NA CIDADE DE MONTEIRO - PB.	76
APÊNDICE B - QUESTIONÁRIO APLICADO COM OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS NA CIDADE DE MONTEIRO - PB.....	79

1. INTRODUÇÃO

O mercado sempre representou um parâmetro de análise para se avaliar o grau de desenvolvimento e progresso de determinadas culturas. Sua principal finalidade é facilitar as interações entre os agentes deficitários e superavitários, ou seja, possibilitar que pessoas interessadas em vender ou trocar determinados produtos ou serviços encontrem indivíduos interessados em adquiri-los. Em essência, esta força reguladora, também chamada de *Lei da oferta e da demanda*, constitui a mola propulsora de todo o sistema e é responsável pelo equilíbrio dos agentes atuantes.

Ao longo do tempo, a expansão de suas fronteiras possibilitou que novos produtos e instrumentos financeiros surgissem afim de facilitar as transações comerciais e promover maior segurança e credibilidade ao mesmo. Seja pela troca direta – *escambo* – ou pela utilização de certos materiais que possuíam – e ainda possuem – aceitação universal por todos os povos (que comumente chamamos de *moeda*), sua participação na evolução da raça humana e na criação das bases fundamentais das quais nossa atual sociedade está enraizada é fato inegável.

A intensificação deste processo mostrou-se evidente com o advento da *internet* a partir do desenvolvimento da *Tecnologia da Informação* – TI – ocorrida maciçamente nas últimas décadas do século XX, onde os mercados alargaram ainda mais seus horizontes eliminando a necessidade de sua existência física, pois ele pode ser virtual, como os diversos sites de compra e venda existentes em tal universo.

De acordo com Kerr (2011, p. 03):

Mercado pode ser entendido como um processo pelo qual as pessoas interessadas em vender algum produto ou serviço encontram-se (não necessariamente fisicamente) com pessoas interessadas em comprar esse mesmo produto ou serviço.

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 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.

Segundo Fortuna (2011, p. 16) sistema financeiro pode ser entendido de forma bastante abrangente como “um conjunto de instituições que se dedicam, de alguma forma, ao trabalho

de propiciar condições satisfatórias para a manutenção de um fluxo de recursos entre poupadores e investidores”.

A “saúde” da economia global depende do bom funcionamento de cada sistema financeiro dos países integrantes, pois em virtude do atual sistema de comunicação global, onde informações são processadas em tempo real e distribuídas quase que instantaneamente, 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.

Aliás, 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 apagar 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.

Políticas monetárias ineficientes, falta de regras normativas mais rígidas, forte especulação financeira atuante no livre mercado etc., são alguns entre os vários fatores atribuídos as causas de tal crise e aos efeitos nocivos que ainda perduraram em nossos dias. Em especial, a ênfase que os telejornais têm dado a *especulação financeira* é algo interessante e constitui um dos elementos chaves deste trabalho.

De acordo com MELLO (2010) a palavra *especulador* possui uma conotação carregada de más impressões e enaltecida pela cobiça e pelo desejo do sucesso. Ainda segundo o autor, muitos também veem a figura do especulador como algo benéfico ao sistema capitalista e que, a sua ausência, acarretaria uma maior volatilidade em todo o mercado global, pois sua principal função é servir de conduto – ou canal – para que as novas informações sejam rapidamente refletidas nos preços dos ativos negociados. Certamente não existe escassez de opiniões sobre o assunto.

O fato de haver tais divergências, resulta da atuação dos diversos agentes atuantes nos mercados financeiros e de capitais – cada um com desejos e anseios específicos e objetivos diversos – e, principalmente, pelo papel do especulador como “*elemento amplificador*” desta

gama de sentimentos e perspectivas acerca sobre a influência de valores éticos e morais na busca por maiores lucros e ganhos em escala.

Ou seja, os mercados são invenções humanas, e as pessoas são falíveis. Os mercados nem sempre se autorregulam de maneira apropriada. São necessárias regras e normas de conduta regulatória e leis governamentais, para que se comportem adequadamente em termos de eficiência e equidade. (MELLO, 2010, p. 58).

1.1 Caracterização do Problema de Pesquisa

É sobre esta ótica que o presente estudo se desenvolveu a fim de analisar como o processo de especulação financeira contribuiu para alavancar os preços dos ativos, aqui representados pelos imóveis localizados na cidade de Monteiro – PB a partir da implantação da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) no ano de 2006. Cabe salientar que a partir desta data houve um frenético movimento de compra e venda de imóveis, abertura de novos loteamentos e aumentos expressivos nos preços dos alugueis cobrados que ainda perduram nos dias atuais.

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo Geral

O objetivo da pesquisa consiste em averiguar se este súbito aumento no valor dos imóveis e no preço dos alugueis cobrados se deu em virtude de um real desenvolvimento econômico-financeiro e social a partir da chegada da UEPB no ano de 2006 ou se este processo é fruto de especulação financeira – que têm como âncora a própria implantação da UEPB - por parte de “*determinados indivíduos*”, aqui caracterizados pelos proprietários dos imóveis locais, que detêm a maior parte dos imóveis disponíveis na cidade.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Analisar 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;

- Verificar este mesmo enfoque a partir das opiniões da sociedade monteirense levando em consideração que a mesma vivenciou o surgimento deste *boom* imobiliário até o atual estágio,
- Também avaliar o ponto de vista dos respectivos proprietários dos imóveis que são os principais responsáveis por “ditar” o nível geral preços dos imóveis e dos aluguéis praticados na cidade e se os mesmos utilizam parâmetros de avaliação consistentes e passíveis de verificação afim de justificar esta alta constante ao longo dos anos.

1.3 Justificativa

O ponto chave a se analisar é a súbita valorização do imóveis na cidade após a chegada da UEPB no ano de 2006 vista a “*esfera espiritual*” difundida por seus habitante após esta data. O mercado é constituído por elementos racionais e também irracionais visto que seus operadores não podem, em sua totalidade, serem a todo momento pragmáticos e categoricamente neutros aos eventos econômicos, pois estes possuem suas próprias concepções acerca das possíveis tendências a serem impostas e neste sentido, atuam antecipadamente e muitas vezes precipitadamente para garantir sua riqueza ou mesmo aumentá-la diante de novos fatos que possibilitem a obtenção de novos lucros.

A análise de tal conjectura é extremamente relevante à medida que os preços dos imóveis e dos aluguéis subiram – e ainda tendem a aumentar – constantemente sem que houvesse em contrapartida um expressivo aumento na renda das famílias. Assim, essa virtuosa tendência de alta possibilitou um elevado ganho financeiro por parte dos proprietários dos imóveis, enquanto que, diminuiu consideravelmente o poder aquisitivo dos respectivos inquilinos.

Torna-se relevante destacar que entre os principais prejudicados por este novo paradigma no setor imobiliário local, destaca-se a enorme gama de estudantes universitários residentes na cidade, onde os mesmos não possuem renda fixa para custear seus gastos mensais. 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.

Cabe salientar que não constitui objetivo dessa pesquisa desmerecer os méritos atribuídos a Universidade Estadual da Paraíba – UEPB – face a grande colaboração atribuída a mesma na expansão do ensino superior na região do cariri paraibano, que diga-se de passagem até então, era altamente carente deste tipo de ensino. A educação é fator chave para o desenvolvimento de um país visto que, a formação de uma nação cada vez mais culta e

esclarecida sobre os eventos cotidianos que a cercam possibilita não só minimizar os níveis de desigualdade social, como também ajuda a promover uma melhor distribuição da renda a todos.

1.4 Estrutura do Trabalho

Para responder ao objetivo proposto estruturamos o trabalho em três capítulos, a saber: o capítulo um, **Referencial Teórico**, está dividido em duas partes, onde a primeira abordará a estrutura do Sistema Financeiro Nacional e as entidades que o compõem a fim de esclarecer suas atribuições e seu papel em todo o sistema, descrevendo sua importância e o grau de participação no mercado nacional. Já a segunda parte abordará o conceito de crises financeiras, as principais variáveis recorrentes que podem explicar seu surgimento e um resumo dos principais eventos associados a este tema ocorridos nas últimas décadas.

O Capítulo dois, **A Origem da Contabilidade no Brasil**, explica sucintamente a origem da contabilidade no mundo – que remonta aos tempos mais primitivos, antes mesmo do surgimento dos primeiros mercados – e seu surgimento e desenvolvimento no Brasil que ganhou força com a chegada da Família Real em 1808. É de fundamental importância tal análise visto que a contabilidade é uma ciência que busca captar, registrar, acumular, resumir e interpretar os fatos que alteram a situação patrimonial, econômico e financeira das entidades a fim de fornecer relatórios e demonstrações com informações úteis ao processo de análise e tomada de decisões estratégicas. É a partir desse conhecimento que podemos melhor entender o processo de implantação da Universidade Estadual da Paraíba – UEPB – na cidade de Monteiro – PB e por que da implantação do curso de Bacharelado em Ciências Contábeis pela mesma no município.

O Capítulo três, **Análise dos Dados e Conclusões**, está dividido em duas etapas onde a primeira ir-se-á expor os dados quantitativos obtidos pelo questionário aplicado com estudantes e a sociedade em geral no município de Monteiro – PB. A ótica dessa sessão centra-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 UEPB em 2006 e se o mesmo é condizente com a realidade econômico-financeira da cidade. A segunda etapa consiste na análise dessa situação sob as percepções dos proprietários dos imóveis e como os mesmos atuam para intensificar esse processo. Também serão avaliadas as bases utilizadas pelos mesmos para mensurar o valor de seus ativos – imóveis – e como eles veem a atual situação econômico-financeira da cidade em relação ao período anterior à chegada da UEPB.

Os **Apêndices A e B** apresentam o modelo 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 e a sociedade monteirense e, em contraponto, os proprietários dos imóveis.

CAPÍTULO I

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. Sistema Financeiro

Segundo Pinheiro (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”.

Em analogia ao que representavam os grandes mercados da antiguidade aos povos neles atuantes, pode-se afirmar que os Sistemas Financeiros atuais constituem a cristalização da globalização do comércio entre as nações nele atuantes de forma extremamente eficiente e eficaz e em tempo real.

Mesmo com o desenvolvimento tecnológico dos meios de comunicação e do rápido acesso as informações úteis para a tomada de decisão, 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.

Assim, entende-se que para haver transparência e equidade nas transações entre os operadores é necessário que haja a intervenção de agentes e órgãos reguladores a fim de promover harmonia e equilíbrio entre ambos e evitar excessos de instabilidade nos mercados, o que acarretaria no colapso de todo o sistema.

É em virtude de tais discrepâncias que Pinheiro (2012 p. 29) afirma que “a criação de um banco central, para não falar das demais autoridades... decorre não da imposição do Estado, mas da própria economia que exige sua implantação e bom funcionamento”.

Apesar da solidez que sua estrutura deve transparecer aos usuários, esta 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 adaptar-se as novas circunstância vigentes.

Como já dito anteriormente, 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 Comerciais e Caixas Econômicas, Bancos de Investimento e Financiamentos, Sociedades de Investimento* e outros.

A existência de vários tipos de intermediários financeiros de acordo com Pinheiro (2008, p. 20) “se dá em função de vários tipos de desejos e circunstâncias específicas, nas quais se encontram os poupadores e investidores”.

O mesmo 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.

2.1.1. Sistema Financeiro Nacional

Já visto que um sistema financeiro pode ser conceituado como um conjunto (ou agrupamento) de instituições, mercados e instrumentos financeiros, analogamente, o sistema financeiro adotado no Brasil não fugiria de tal escopo.

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 deparava-se. Segundo BRITO (2005), a origem do sistema financeiro brasileiro deu-se com a chegada da Família Real em 1808 onde houve a mudança temporária da corte Portuguesa para nosso país, introduzindo importantes mudanças estruturais e conjunturais, como por exemplo, a abertura dos portos (possibilitando o livre comércio com outros países), a criação do Banco do Brasil que até 1964 – junto com a Superintendência da Moeda e do Crédito (Sumoc) – exerceria a supervisão e controle do mercado monetário e também, não menos importante, a permissão para instalação de bancos estrangeiros no país a fim de incentivar a entrada e fluxo de capitais estrangeiros.

O referido autor ainda discute sobre mais três fases que marcaram importantes eventos no progresso e desenvolvimento do sistema financeiro, descritos da seguinte forma (p. 03):

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.

2.1.1.1. Estrutura do Sistema Financeiro Nacional

De acordo com Kerr (2011) o *Sistema Financeiro Nacional* pode ser classificado em dois subsistemas onde em primeiro momento encontra-se o sistema normativo que é responsável pela definição das políticas e diretrizes que regem o sistema, além de fiscalizar suas aplicações. Tal sistema é composto por entidades normativas e supervisoras.

Em segundo plano, existem as entidades operacionais responsáveis pela intermediação financeira entre os agentes superavitários e os agentes deficitários. Assim, em síntese, destaca-se o papel decisivo dos órgãos normativos e supervisores no tocante ao controle e regulamentação dos mercados financeiros e de capitais, e logo em seguida, as entidades operacionais responsáveis pela distribuição de *poupança* e outros recursos aos agentes deficitários afim de suprir suas necessidades de capital e remunerar, da melhor forma possível, os agentes superavitários.

É nesta perspectiva que a economia se desenvolve a partir da interação eficiente entre seus agentes no intuito de produzirem produtos e serviços úteis a toda a sociedade, alocando racionalmente os recursos – que são altamente escassos – diante das expectativas e necessidades ilimitadas das nações. O gráfico abaixo exemplifica de forma clara a estrutura do sistema financeiro nacional e o nível hierárquico das respectivas instituições que o compõe.

GRÁFICO 01 – Estrutura do Sistema Financeiro Nacional



Fonte: Bráulio Wilker, (2013).

2.1.1.2. Entidades Normativas

a) Conselho Monetário Nacional – CMN

Constitui-se de órgão deliberativo máximo do Sistema Financeiro Nacional que de acordo com Kerr (2011, p. 15) estabelece como objetivo principal “a finalidade de formular a política da moeda e do crédito, objetivando o progresso econômico e social do país”.

Sua estrutura é composta pelo Presidente do Ministério da Fazenda, pelo Ministro do Planejamento, Orçamento e Gestão e pelo Presidente do Banco Central do Brasil. Dentre suas principais atribuições destacam-se:

1. Autorizar a emissão de papel-moeda e regular o valor interno da mesma;
2. Regular o equilíbrio do balanço de pagamentos do país;
3. Adaptar o volume dos meios de pagamento as reais necessidades da economia nacional, prevenindo ou corrigindo os surtos inflacionários e deflacionários;
4. Aprovar o orçamento monetário feito pelo Banco Central da República.

b) Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP

O Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP) foi criado pelo Decreto-Lei nº 73 de 21-11-1966 e é responsável por fixar diretrizes e normas de política de seguros privados, regular a constituição, organização, funcionamento e fiscalização das Sociedades Seguradoras, de Capitalização, Entidades abertas de Previdência Privada, Resseguradoras e Corretores de Seguros (PORTAL DO INVESTIDOR, 2013).

c) Conselho Nacional de Previdência Complementar – CNPC

Segundo Kerr (2011, p. 18) tal entidade tem a atribuição de “regular o regime de previdência complementar operado pelas entidades fechadas de previdência complementar (fundos de pensão)”. Sua criação data de 03-03-2010 pelo Decreto nº 7.123.

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 considerado um órgão intermediário entre o CMN (Conselho Monetário Nacional) e as demais instituições financeiras do país. De acordo com Pinheiro (2012, p. 51), os objetivos traçados pelo Bacen constituem-se em:

Zelar pela adequada liquidez da economia, manter as reservas internacionais do país em nível satisfatório, assegurar a formação de poupança em níveis apropriados e garantir a estabilidade e o aperfeiçoamento do sistema financeiro nacional.

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 redesconto¹ e empréstimos as instituições financeiras, operando também no mercado aberto e recolhimento do compulsório².

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

Tal plataforma constitui-se em uma das tecnologias mais avançadas presentes hoje no Brasil e nos demais países, e reflete a importância e o compromisso que as autoridades do sistema financeiro e monetário brasileiro têm em garantir a confiabilidade e credibilidade das transações e negócios entre seus participantes, além de fiscalizar em tempo real a veracidade e legalidade de tais negócios, corrigindo eventuais falhas ou fraudes que venham a ocorrer para garantir a autonomia do sistema e o acesso transparente a seus usuários.

Uma das grandes inovações desse sistema foi a implantação do sistema de **Transferência Eletrônica Disponível (TED)** que permite aos correntistas efetuarem transferências de recursos entre diversas instituições financeiras em tempo real, alavancando o fluxo de negócios e antecipando o efetivo pagamento das transações.

b) Comissão de Valores Mobiliários – CVM

¹Taxa de juros cobrada pelo Banco Central na emissão de empréstimos aos bancos comerciais afim de suprir eventuais necessidade de caixa ou débitos que venham a ocorrer por diversos motivos, ou até mesmo visando beneficiar setores específicos de suas diversas carteiras de crédito (PINHEIRO 2008).

² Instrumento de regulação monetário e financeira utilizado pelo Banco Central afim de controlar o fluxo de moeda no mercado a partir de depósitos compulsórios na respectiva conta de **reservas** que cada instituição financeira possui junto ao Banco Central. Tal medida garante a liquidez da moeda e controle da inflação em virtude do poder de multiplicação da moeda que as instituições financeiras e bancárias possuem.

Criada pela Lei 6.385 de 97-09-1976 constitui o mais importante órgão normativo relativo ao mercado de valores mobiliários. Kerr (2011, p. 19) afirma que a mesma é “responsável por regulamentar, desenvolver, controlar e fiscalizar o mercado de valores mobiliários do país”. Sua administração é formada por um presidente e quatro diretores nomeados pelo Presidente da República.

É vista como autarquia federal vinculada ao Ministério da Fazenda, porém sem subordinação hierárquica, posição esta ratificada pela Lei 10.411 de 26-02-02 a qual lhe confere personalidade jurídica e patrimônio próprio, inclusive autonomia financeira e orçamentária. (PORTAL DO INVESTIDOR, 2013).

Estimular a formação de poupança e sua aplicação no mercado mobiliário, proteger os títulos e investidores contra atos ilegais e emissões irregulares que venham a corromper a integridade e credibilidade de tal mercado, expandir e estimular as aplicações em ações de capital social de companhias abertas, coibir fraudes em geral e assegurar o acesso público as informações referentes aos títulos negociados e as companhias que os emitiram são algumas das atribuições da CVM previstas em lei (KERR, 2011).

c) Superintendência de Seguros Privados – SUSEP

Autarquia vinculada ao Ministério da Fazenda e administrada pelo Conselho Diretor – composto pelo Superintendente e mais quatro diretores – foi criada em 1966 pelo Decreto-Lei nº 73 a fim de atuar no controle e fiscalização da organização, funcionamento e operação dos mercados de seguros, capitalização, previdência privada aberta e resseguros, afirmando a execução da política traçada pelo CNSP (KERR, 2011).

d) Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC

Instituída pela Lei nº 12.154 de 23-12-09 é uma autarquia vinculada ao Ministério da Previdência Social, cabendo-a a tarefa de fiscalizar e supervisionar as atividades das entidades fechadas de previdência complementar e executar em seu âmbito as políticas para o regime de previdência complementar operado por essas entidades (KERR, 2011).

e) Instituições Financeiras

PINHEIRO (2012) em sua concepção sobre as instituições financeiras, descreve que as mesmas possuem tal denominação em virtude dos serviços proporcionados ao mercado e o sistema financeiro global, e sua personalidade legal encontra-se enquadrada sob a forma de (p. 53):

Pessoas jurídicas, públicas e privadas, que tenham como atividade principal ou acessória a coleta, a intermediação ou a aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira, e a custódia de valor de propriedade de terceiros.

Operações com ativos financeiros, seja na forma de venda, troca em benefício de seus clientes ou em suas próprias contas, administração de carteiras em fundos de investimento, valores mobiliários, cambio etc. caracterizam o seu ramo de atuação e a forma como dinamizam o mercado e injetam recursos na economia.

Já as instituições bancárias segundo Pinheiro (2012, p. 53) classificam-se em um:

Subsistema do sistema financeiro nacional... ao qual é dada a faculdade de emissão de moeda (escritural)... caracterizada pela captação de depósitos à vista ou a prazo, livremente movimentados por meio de cheques emitidos pelos clientes.

Além disso, são as principais responsáveis pela intermediação financeira entre os agentes econômicos superavitários e os deficitários, o que os coloca em posição de destaque no cenário econômico mundial como “pilares” do mecanismo operacional de toda a atividade econômica e financeira de um país.

Os Bancos Comerciais são instituições constituídas sob a forma de sociedade anônima e atuam das mais variadas formas desde, prestação de serviços - mediante cobrança de tarifas - como abertura de contas-corrente ou poupança, ordem de pagamento, desconto de cheques, transferência de fundos, como também em operações mais sofisticadas relacionadas a seu principal objetivo – concessão de crédito – como desconto de títulos, adiantamentos em conta corrente, crédito direto ao consumidor (CDC), crédito pessoal etc.

Há-se uma nova forma de concepção a atuação de tais entendidas previstas em lei denominada **Bancos Múltiplos** que de acordo com Pinheiro (2012, p. 56):

Surgiram através da Resolução nº 1.524 do Conselho Monetário nacional, de 21-9-1988... que podem operar simultaneamente... carteiras de banco comercial, de investimento, de crédito imobiliário, de crédito, financiamento e investimento, de arrendamento mercantil (leasing) e de desenvolvimento.

Tal aspecto introduziu um novo paradigma nacional em virtude da profunda mudança que provocou na estrutura de conglomerados e na redução burocrática, dando assim aos bancos um maior ganho de escala (em virtude do maior número de transações que o mesmo poderia ofertar), redução de custos, alavancagem operacional em suas agências e expansão de poder de mercado.

f) Banco do Brasil – BB

O Banco do Brasil possui características bastante distintas àquelas predominantes em sua origem. De acordo com Toledo Filho (2006, p. 15) tal entidade teve origem em 1808 “quando surgiu como banco emissor de moeda, já que com a vinda da família real portuguesa, as atividades comerciais aumentaram muito e passaram a demandar um meio circulante adequado”.

Assim como os bancos comerciais tradicionais, o BB constitui-se num enorme conglomerado financeiro que atua em diversas carteiras comerciais como, por exemplo, banco de investimentos, de financiamento, da corretora de seguros e títulos de valores mobiliários, entre outros (TOLEDO FILHO, 2006).

Mesmo em virtude de tais mudanças – a fim de torná-lo mais competitivo e rentável no atual mercado financeiro brasileiro – Fortuna (2011, p. 24) afirma que o Banco do Brasil ainda opera como “o principal executor da política oficial de crédito rural” além de outras operações que não são comuns aos bancos comerciais, mais sim de um parceiro principal do Governo Federal – em se tratando de serviços bancários – que dentre eles, o autor destaca:

1. Executar serviços de compensação de cheques e outros papéis;
2. Realizar pagamentos e suprimentos necessários a execução do Orçamento Geral da União;
3. Atuar como executor dos serviços bancários e quaisquer outros que sejam de sumo interesse do Governo Federal, inclusive suas autarquias;
4. Execução do serviço da dívida pública, atuando como intermediário financeiro etc.

g) Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES

O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social foi criado em 1952 como autarquia federal a fim de gerenciar o Programa de Reparcelamento Econômico – criado em

1951 pela Comissão Mista Brasil-Estados Unidos (EUA) afim de fomentar o processo de industrialização do país e estreitar os laços econômico-financeiros entre ambos os países (TOLEDO FILHO, 2006). Tal entidade é o principal instrumento do Governo Federal no apoio a investimentos de longo prazo que apoiam empreendimentos que contribuam para o desenvolvimento do país.

Toledo Filho (2006, p. 26) cita que “foram criadas em 1974 três subsidiárias para participação societária em empresas brasileiras: **Embramec** (bens de capital), **Fibase** (insumos básicos) e **Ibrasa** (bens de consumo)” as quais deram origem em 1982 a BNDES Participações SA – BNDES PAR – a partir da fusão de ambas.

Cabe salientar que o BNDES é um banco de segunda linha, ou seja, sua atuação é realizada por intermédio de outros agentes que são os bancos comerciais, de investimento e financeiros, onde estes atuam como principais comercializadores de produtos bancários oferecidos pelo mesmo.

Dentre os produtos e serviços mais populares está o *Finame* (Agência Especial de Financiamento Industrial) criada em 1964 onde Toledo Filho (2006, p. 25) afirma que a mesma atua como principal incentivadora do “setor de bens duráveis, tanto na produção como na comercialização”, principalmente no financiamento de máquinas e equipamentos.

A fim de ajustar-se as várias peculiaridades dos setores atuantes no sistema financeiro e garantir o suprimento de recursos das respectivas demandas, o Finame subdivide-se nas seguintes categorias: **Finame automático**, **Finame agrícola**, **Finamim**, **Finamex**, **Finame especial**, **Finame construção naval** e **Finame-leasing** (TOLEDO FILHO, 2006).

Para a consecução de tais objetos, o BNDES conta com vários fundos e programas especiais de fomento, onde destacam-se o FAT (Fundo de Amparo ao Trabalhador), captações externas e Patrimônio Líquido decorrente dos resultados de sua atividade.

h) Caixa Econômica Federal – CEF

Assim como o Banco do Brasil, a Caixa Econômica Federal atua como órgão auxiliar do Governo Federal na execução de sua política creditícia, tendo como função social o incentivo a programas e projetos nas áreas de assistência social, saúde, educação, trabalho, transportes urbanos e esporte (KERR, 2011).

Sua origem remonta o período colonial, mais especificamente em 1860 com a instalação da primeira caixa econômica oficial na cidade do Rio de Janeiro pelo imperador D. Pedro II.

Em seguida, várias caixas econômicas passaram a surgir nas demais províncias (atualmente Estados da Federação).

De acordo com Fortuna (2011, p. 26) “suas principais atividades estão relacionadas com a captação de recursos em cadernetas de poupança, em depósitos judiciais e a prazo, e sua aplicação em empréstimos vinculados, preferencialmente a habitação”.

Além de atuar como banco comercial da mesma forma que os demais, ela também atua em determinados setores exclusivos de sua competência, tais como:

1. Centralização do recolhimento e aplicação dos recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) a fim de indenizar empregados demitidos sem justa causa, além do seguro-desemprego para aqueles que não têm outras fontes de renda;
2. Monopólio sobre operações de penhor que de acordo com Toledo Filho (2006, p. 37) “o penhor tem sua função social com juros abaixo do mercado... o prazo vai até 84 dias, e a operação pode ser renovada até 99 vezes, com a quitação apenas dos juros”;
3. Também exerce monopólio dos serviços da loteria federal.

Vê-se o quão importante para o contínuo e saudável desenvolvimento de toda a economia é garantir o perfeito funcionamento de seus sistemas financeiros e manter mecanismos de segurança em caso de falhas que venham afetar determinados setores ou mesmo toda a estrutura operacional.

Os agentes envolvidos devem ter plena confiança na integridade, credibilidade e segurança de todo o processo, além da certeza que as operações serão liquidadas no prazo determinado e que seus ativos negociados estarão sempre à disposição dos principais interessados a fim de maximizar as atividades comerciais e promover continuamente a expansão dos mercados.

A transparência é outro aspecto de fundamental importância, pois os operadores devem garantir informações claras e íntegras sobre as empresas participantes e a qualidade dos ativos negociados, minimizando os riscos e assegurando aos participantes dados precisos que os auxiliem na tomada de decisões sobre seus portfólios e a manutenção dos mesmos.

O item seguinte abordará situações em que tais medidas preventivas, na grande maioria, não foram implementadas ou mesmo deixadas em segundo plano, o que propiciou margem para “cultivar” vícios impróprios e práticas desleais e incompatíveis com os códigos de conduta ética vigentes a serem observados para a atuação no mercado.

Discute-se também sobre dois pontos contraditórios que ainda ensejam com bastante vigor em encontros entre chefes de Estados e que se debate a muito tempo: a liberalização

financeira dos mercados é o ponto chave para erradicar ou mesmo minimizar crises financeiras recorrentes desde o século XX (na premissa de que os mercados são auto capazes de remodelarem-se e encontrar suas próprias soluções diante de certas “anomalias”) ou se esta é a grande vilã e causa principal para as constantes crises surgidas e a intervenção governamental - afim de regulamentar e inibir práticas ilegais e desleais – é a chave para manter o equilíbrio e garantir que os agentes atuem segundo as normas ditadas pelos órgãos normativos e promovam boas práticas perante toda a sociedade?

2.2. Crises Financeiras

É certo que a grande maioria das sociedades (atuais e extintas) já se deparavam com eventos não casuais de falta de recursos imediatos ou até mesmo a insuficiência destes a fim de suprir as necessidades iminentes. 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.

Isso tornou-se bastante evidente quando o homem passou do estágio de mero coletor para se estabelecer em lugares onde o acesso aos alimentos e demais recursos estavam à sua disposição e em maior abundância (início do sedentarismo), 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.

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.

Os indivíduos buscam incessantemente aumentar cada vez mais seu patrimônio, pois seu desejo de riqueza e ostentação de poder também aumenta de forma proporcional à medida que surgem novas possibilidades de obterem novos lucros, motivo este que foi amplamente

difundido afim de justificar a escravização, exploração, domínio de povos subjugados e sede de poder de certos homens.

As crises financeiras são um produto desta gama de motivos e sentimentos (muitas vezes irracionais) que mergulham o homem em sua ânsia de obter riqueza e prestígio, os quais o levam a adotar a irracionalidade em busca do sucesso pessoal.

De acordo com Pinheiro (2012, p. 120):

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.

Ainda segundo Nouriel Roubini e Stephen Mihm em seu livro, *A economia das crises*, apud Mello (2010, p. 231):

As crises, como vimos, são tão antigas e ubíquas quanto o próprio capitalismo. Elas surgiram com o capitalismo no começo do século XVII e, como as peças de Shakespeare, apresentadas pela primeira vez naquela época, nunca mudaram desde então. O cenário muda, como mudam os espectadores; entretanto, todo o restante – o elenco, a ordem dos atos e até as falas – permanece notavelmente consistente de uma crise para outra, século após século. (p. 289).

A incerteza, o medo, a euforia e finalmente o pânico constituem-se nos ingredientes desta intricada relação entre a racionalidade e a subjetividade. Em certo grau, a conduta profissional aliada a gestão eficiente dos ativos financeiros contrapõe-se ao desejo pessoal fragilizado pelas sucessivas perdas financeiras. 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.

Tal esfera de dúvidas e incertezas pode ser vista de forma clara em **O Encilhamento** descrito por Visconde de Taunay apud Mello (2010, p. 21):

Por sobre todos pairava uma ansiedade opressora, deliquescente, de esperanças e receios, como que fluido indefinível, elétrico, febril, intenso, que, emergindo do seio da multidão, a envolvia em pesada atmosfera com prenúncios e flutuações de temporal certo, inevitável, mas ainda distante, longe, bem longe – a fome do ouro, a sede da riqueza, a sofreguidão do luxo, da posse, do desperdício, da ostentação, do triunfo, tudo isso depressa, muito depressa, de um dia para o outro! Também nos rostos, quase todos alegres e desfeitos em riso, alguns não sombrios, mas preocupados e sérios, se expandia uma alacridade contrafeita, reflexo de sentimentos encontrados, a consciência de se estar empenhado até aos olhos num brinquedo, quando não jogo, perigoso, travado de riscos e desastres iminentes, mas atraente, sedutor, irresistível. Era o Encilhamento. (p.18).

Segundo Galbraith (1990) *apud* Mello (2010) o entendimento de tal processo encontra-se na análise da psicologia das massas onde o mesmo afim de caracterizar de forma clara e precisa as atitudes dos participantes os agrupou em dois tipos de agentes:

1. O primeiro grupo constitui-se daqueles que acreditam estarem participando de um novo paradigma onde os preços dos ativos continuarão a subir gradativamente e que os negócios tendem a se perpetuarem por tempo indefinido e assim deixam-se levar pelo ritmo do fluxo financeiro.
2. Já o segundo grupo mais seletivo é formado por indivíduos que acreditam entender o novo ritmo financeiro e atuam como especuladores afim de obter o máximo de retorno possível até que tal situação encontre-se insustentável e ocorra o colapso dos preços dos ativos (por estarem superavaliados) e o início da crise.

Nas palavras de Bauman (2008) *apud* Mello (2010, p. 34):

O conceito de “riscos” só faz sentido em um mundo rotinizado, monótono e repetitivo [...] mas o mundo “negativamente globalizado” não é assim [...] perigos não calculáveis aparecem em um ambiente que é, em princípio, irregular, onde as sequências interrompidas e não repetição de sequências se tornam a regra, e a anormalidade, a norma. A incerteza sob um nome diferente. (Págs.129 e 130).

Têm-se enfatizado o aspecto emocional afim de justificar tais comportamento “incompreensíveis” dos agentes operantes do mercado financeiro em épocas de turbulência e isto não é aleatório.

Economia e Psicologia têm unido esforços em pesquisas e análises sobre o comportamento das massas em situações anormais – em especial o estado de espírito de consumidores, investidores, corretores e analistas antes, durante e após a anomalia financeira.

David Cohen (2001) *apud* Mello (2010) estuda a psicologia do mercado de ações e afirma que os sentimentos e emoções dos participantes são tão intrínsecos e decisivos na tomada de decisões quanto os fatos econômicos iminentes. Para o autor, isso se deve ao fato das pessoas não estarem totalmente conscientes sobre o real significado para elas sobre o verdadeiro valor do dinheiro e investimentos realizados devido ao fato que estes podem caracterizar diversas percepções e estados de espírito afim de justificar os meios e fins de sua realização, como por exemplo, propósito divino ou lei inviolável a natureza humana ou mesmo algo necessário a sua sobrevivência, porém despido de simbolismo.

De acordo com Kindleberger (1996) *apud* Mello (2010, p. 25) “as crises financeiras estão associadas com os auge dos ciclos econômicos. Elas culminam em um período de

expansão da economia e levam em seguida a uma depressão”. O autor descreve que tais acontecimentos devem ser analisados não só pela ótica racional, mas o aspecto psicológico é fator fundamental para o completo entendimento dos diversos aspectos que surgem com as crises financeiras, onde as expectativas e o comportamento individual de consumidores e investidores determinam o início, o ápice e finalmente o desfecho de tal episódio.

Na citação de Kindleberger (1996) *apud* Mello (2010, págs. 25 e 26):

O que acontece, basicamente, é que alguns acontecimentos mudam o panorama econômico. Novas oportunidades de lucros são aproveitadas até o exagero, de uma forma tão próxima a irracionalidade que se transforma em mania. Quando a alta se torna excessiva, o sistema financeiro passa por um tipo de “aflição”, no curso da qual a corrida para reverter o processo de expansão pode tornar-se tão precipitada que se assemelha a um pânico. Na fase maníaca, pessoas ricas ou com crédito transformam seus bens em dinheiro ou tomam empréstimos para comprar ativos financeiros reais ou ilíquidos. No pânico, ocorre o movimento inverso, de ativos financeiros ou reais para dinheiro, ou reembolso do débito, com uma queda brusca nos preços dos produtos primários, casas, prédios, terras, ações, bônus – em síntese, seja qual for o objeto da mania. (p. 3 - 4).

Cabe salientar que de acordo com PINHEIRO (2012) uma crise financeira caracteriza-se pela falta de liquidez momentânea, enquanto que, uma crise econômica (mais grave e abrangente) está associada ao colapso do sistema em gerar riquezas e ao assolamento da economia como um todo.

No processo de globalização dos mercados e na interligação entre ambos (seja no aspecto informacional como financeiro), as crises e suas consequências alastram-se rapidamente e de tal forma que um pequeno “foco” em determinado país pode evoluir para um evento catastrófico de largas proporções a atingir diversos outros países em tempo real.

Segundo Pinheiro (2012, p. 120), o processo de 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”.

Nota-se então que diante da imprevisibilidade do momento exato de seu surgimento e os reais efeitos nocivos e destrutivos que venham a ocorrer, uma coisa é certa: seu desfecho será um desastre. De acordo com Galbraith (1990) *apud* Mello (2010) isso ocorre porque os integrantes do mercado irão corresponder a avalanche de quedas de preços dos ativos inversamente proporcional ao momento em que tais ativos encontravam-se em alta, ou seja, em um primeiro momento os investidores estão ávidos a comprar ativos financeiros para

consequentemente vendê-los por maior valor em outro momento. A medida que a crise se inicia e os preços tendem a cair, os investidores serão guiados por uma movimento contrário ao anterior tentando vender seus ativos antes que os preços caiam ainda mais e suas perdas sejam ainda mais significativas.

É neste sentido que Kindleberger (1996) *apud* Mello (2010) desenvolve seu pensamento sobre a especulação financeira predominante nesse estágio, classificando-a em duas categorias: os especuladores *insiders* e os *outsiders* sendo que o primeiro atua de forma mais nociva na desestabilização dos preços dos ativos contribuindo para a supervalorização dos mesmos. Já o segundo grupo é composto por indivíduos que muitas vezes são mais vítimas da própria especulação do que manipuladores propriamente dito, visto que compram ativos financeiros dos *insiders* por altíssimos preços e os revendem mais tarde (na maioria das vezes durante o período de recessão) por um preço muito abaixo do inicial.

Nas palavras de Kindleberger (1996) *apud* Mello (2010, p. 29):

Os *insiders* profissionais desestabilizam exagerando as altas e as quedas, enquanto os *outsiders*, amadores, que compram por preço alto e vendem por outro mais baixo, são menos manipuladores de preços do que vítimas da euforia, que os irá afetar mais tarde. Quando perdem, voltam às suas ocupações normais e economizam para depois voltarem a gastar, geralmente mais do que possuem (p.38).

Em virtude de tais práticas, os órgãos reguladores e o Governo buscam estabelecer medidas de regulação afim de coibir atitudes ilícitas e prejudiciais ao mercado e intensificar condutas éticas no intuito de melhorar a credibilidade e a confiabilidade dos ativos negociados e das empresas participantes, pois como se tem visto até aqui, a base do mercado gira em torno da confiança depositada pelos investidores nos administradores das companhias e multinacionais investidas.

2.2.1. A Crise de 1929 – *The Great Crash*

Considerada o ápice dos eventos mais traumáticos já ocorridos e o principal evento econômico do século XX, a grande depressão de 1929 pairou como uma praga sobre todas as finanças internacionais como que a “*Peste Negra*” sobre a Europa no século XIV.

Bernard Gazier em seu livro *A Crise de 1929* (2010, p. 07), relata:

Nem todos morriam, mas estavam todos contaminados... a Grande Crise dos anos 1930 foi um flagelo cego e generalizado: raros são os países ou grupos sociais poupados, e os mais fechados muitas vezes foram os mais atingidos. O desastre não partira dos Estados Unidos, o novo gigante industrial do mundo da época, gigante cujas perspectivas de desenvolvimento pareciam ilimitadas?

O desmoronamento dos negócios foi primeiro uma questão de números e especialistas; o crash da Bolsa de Valores de Nova York... foi acompanhado de longe pelo grande público, apesar dos suicídios de especuladores arruinados, atirando-se pelas janelas dos prédios de Manhattan, terem aparecido nas capas dos jornais. Enquanto se multiplicavam as falências e demissões, o pânico monetário e financeiro e as bancarrotas estatais... pouco a pouco outra realidade foi se impondo: a de uma monstruosa desordem material e humana. Locomotivas brasileiras consumiam café que não podia ser vendido nem a preços irrisórios, estoques se acumulavam, empresas fechavam suas portas; milhões de pessoas se viam sem emprego... reduzidas à espera das distribuições gratuitas de alimentos e agasalhos, levadas ao despejo, à mendicidade, à revolta.

O fim da Primeira Guerra Mundial (1914 – 1918) colocou os Estados Unidos – EUA - em um novo panorama econômico. De maior devedora, a economia norte-americana se transformou na principal credora da economia mundial. Enquanto que os países europeus estavam em fase de reconstrução após a guerra, os EUA saem ilesos do conflito e financiam recursos aos países mais afetados.

O processo especulativo inicia-se já nos anos de 1920, principalmente no setor de ações onde Mello (2010, p. 178) descreve que “era quase impossível comprar uma ação sem que o preço subisse logo em seguida, e os investidores ganhavam grandes fortunas”. Tal progresso invocava um espírito fortemente otimista na mente dos americanos que achavam estarem vivenciando uma nova era de prosperidade onde seu país não via mais limites em seu desenvolvimento e que novos e melhores padrões de vida eram iminentes.

Talvez a falência dessa nova percepção tenha sido um dos grandes propulsores da ampla disseminação 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.

O relato de Bernard Gazier mostra como o meio social em que o indivíduo está inserido e o padrão de vida adotado determinam a percepção e as ações dos mesmos nos mais variados relacionamentos com os fatos diários ou eventos habituais. Uma coisa é certa: ninguém estava pronto para tal empreitada e a consequência disso ainda ecoa pela história e nos dias atuais como que uma voz que recusa a se calar.

O fenômeno da especulação e sua amplitude para o encadeamento da crise e disseminação entre vários países é evidente e extremamente relevante como mostra Bernard

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”.

MELLO (2010) também enfatiza este aspecto mostrando a volatilidade dos preços das ações negociadas e a variação constante do fluxo de negócios realizados na bolsa de valores. O mesmo descreve que entre 23 e 24 de outubro de 1929 o volume de ações vendidas em baixa chegou a 13 milhões contra 3 milhões, considerado o normal diário. Os dias 28 de outubro (*Black Monday*) e 29 de outubro (*Black Tuesday*) foram os mais severos e decisivos com maiores volumes de ações em baixa combinados com maior declínio dos preços.

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.

De acordo com MELLO (2010) uma das linhas de pensamento que busca explicar as causas da crise de 1929, é a *corrente monetarista* que defende o declínio do consumo e do investimento como causa do evento. Seus seguidores afirmam que a grave falta de liquidez na economia em virtude de políticas restritivas a emissão de papel-moeda e da decisão dos bancos em aumentar suas reservas voluntárias fez com que os consumidores reduzissem seu consumo, resultando em enormes excedentes de produção muito além do que o mercado poderia consumir, acarretando conseqüentemente numa queda generalizada de preços. Isso contribuiu para o aumento da desconfiança dos acionistas e investidores nas empresas e sua conseqüente corrida para vender as ações antes que as perdas fossem ainda maiores.

Afim de buscar uma efetiva solução para a crise, em 1933 o então presidente norte-americano **Franklin Delano Roosevelt** põem em prática um série de medidas que estimulassem a economia que encontrava-se 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 afim de garantir a estabilidade dos preços e da moeda e evitar distúrbios e pânico financeiros decorrentes da liberalização econômica até então praticada.

2.2.2. A Crise da Dívida Soberana dos Anos 1980

Diferentemente do que ocorria no passado, as atuais crises modernas parecem estar presentes ao homem do século XX e XXI como os eventos climáticos e cataclísmicos intrínsecos a natureza e que ocorrem continuamente ao longo dos séculos, porém em momentos dificilmente previsíveis e determináveis. Tal incerteza potencializa seus efeitos e amplifica seu contágio sobre os países desenvolvidos e principalmente os países emergentes.

A crise da dívida externa que foi assunto predominante das manchetes nos anos 1980 é um ótimo exemplo do novo caráter ao qual tais turbulências financeiras agora se perpetuam. MELLO (2010) destaca o processo da globalização da economia como um dos principais instrumentos responsáveis por moldar essa nova “face” dos efeitos e contágio das crises financeiras atuais.

De acordo com Mello (2010, p. 185) “essa tendência se acentuou devido à diminuição de custos de transação para a mobilidade do capital... e também às significativas inovações difundidas no sistema financeiro”.

O autor também afirma que além deste processo, as mudanças ocorridas em tal década nos sistemas políticos e institucionais internacionais, com a conseqüente quebra de barreiras que impediam a expansão do comércio do fluxo de capitais foram primordiais no desenvolvimento do capitalismo e expansão de seu domínio sobre a economia global.

Assim as economias locais assumem novos papéis no processo de gestão de suas finanças e adquirem maiores responsabilidades sobre o equilíbrio de seus orçamentos diante do aumento da volatilidade do fluxo de capitais internacionais em função da facilidade e velocidade das informações dos mercados globais, que criam grandes expectativas nos investidores e aumentam a pressão emocional no sentido de os mesmos potencializarem seus ganhos e, em caso de perdas em virtude de deficiências endógenas ou exógenas em tais mercados, retiram seu capital para aplicar em outros mais atrativos, causando assim maior instabilidade e dificuldade para os respectivos governos gerirem de forma eficiente e eficaz suas economias.

O problema da dívida externa afetou principalmente os países emergente da América - Latina que tomaram enormes empréstimos (principalmente durante o início da década de 1970) afim de financiar grandes projetos de investimentos de longo prazo. MELLO (2010) afirma que durante a década de 1970 o enfoque dos economistas e gestores governamentais estava direcionado para o problema do rápido endividamento anual, enquanto que, na década de 1980 o viés era volume e perfil dos juros, face a capacidade de pagamento dos países.

O alarde começou a partir de 1982 quando em função do aumento da taxa de juros pelos países desenvolvidos – principalmente em função do segundo choque do petróleo em 1979, onde o preço do barril saltou de US\$ 13,60 para US\$ 30,03 gerando uma bolha inflacionária já que tais países não podiam abrir mão de tal insumo – o México declara moratória. Isso criou um ambiente de alta instabilidade e desconfiança por parte dos países credores que temendo novas moratórias adotam políticas mais restritivas quanto ao crédito e maior austeridade quanto ao refinanciamento das obrigações existentes.

Vale salientar que tais países emergentes – inclusive o Brasil – promoveram um amplo avanço econômico durante a década de 1970 atingindo altas taxas de crescimento anual devido a pesados investimentos em projetos de infraestrutura e na indústria de base afim de diminuir drasticamente a política de importações. Tais “milagres” só eram possíveis graças ao capital externo adquirido junto aos países desenvolvidos que nesse período adotaram uma ampla política expansionista de crédito sem haver necessariamente um rigoroso controle dos riscos de tais operações e efetiva análise da capacidade de pagamento dos países devedores.

Com isso, a “**bolha do crédito fácil**” estourou já no fim dos anos de 1970 e contagiou praticamente quase todas as economias internacionais nos anos de 1980. Para se ter ideia de tal endividamento, Aldcroft *apud* Mello (2010, p. 189) afirma que “os países em desenvolvimento tinham uma dívida global de \$ 70 bilhões, em 1970, \$ 167 bilhões, em 1975, \$ 751 bilhões, em 1981, \$ 1,5 trilhão, em 1990, e \$ 1,6 trilhão, em 1992. A América-Latina era responsável por 30% dessa dívida”.

Para MELLO (2010) a falta de maturidade no controle das finanças e na eficaz alocação dos recursos em setores estratégicos é uma das explicações plausíveis para o excessivo endividamento dos países emergente. Alinhado a tal motivo, o emprego de políticas macroeconômicas inconsistentes ao longo prazo e a corrupção política que favorece determinadas classes privilegiadas e deteriora a qualidade de vida das demais também são fatores determinantes para tal situação. O autor também evidencia a parcela de culpa dos credores para a insustentabilidade de tais operações onde a falta de mecanismos de controle culminou na insolvência dos países devedores.

Robert Devlin (1989) *apud* Mello (2010 p. 190) mostra que “os bancos privados estrangeiros transformaram-se em uma causa endógena de instabilidade, no ciclo da dívida da América-Latina, pois se expandiram no ciclo de alta e contraíram no ciclo de baixa”.

Em outras palavras, houve um grande ímpeto durante a década de 1970 para os bancos estrangeiros expandirem suas carteiras de crédito aos países necessitados de capital para

financiarem seus projetos. Em virtude dos problemas macroeconômicos nos anos de 1980, tais instituições financeiras alteraram sua política afim de evitar as iminentes perdas e se resguardarem ao máximo de sua respectiva parcela de culpa, cabendo aos países devedores suportar o exagerado custo da crise.

“Faltaram monitoramento e avaliação dos investimentos, controle adequado do volume emprestado e de sua destinação, e vigilância na concessão total de empréstimos” (ALDCROFT, 2001 *apud* MELLO 2010, p. 192).

Nota-se como fica claro em um regime capitalista a desigualdade social e econômica perpetrada por tal sistema, onde os países subdesenvolvidos são levados a arcar com os erros e políticas ridículas de países com economias mais adiantadas afim dos mesmos manterem seu poderio econômico-financeiro e militar. A influência norte-americana sobre a vida da “*periferia*” do capitalismo é um fato concreto que se observa mesmo antes da independência das colônias sul-americanas. Isto é ratificado pela célebre frase do ex-presidente norte-americano James Monroe “*América para os americanos*”.

2.2.3. A Crise do México - 1994 e 1995

Após uma drástica saída da crise da década de 1980 já comentada anteriormente, o México enfrenta nos anos 1990 outra crise caracterizada por políticas macroeconômicas ineficazes em meio a abertura de seu mercado a economia global. Este sensível processo, senão acompanhado de um rígido controle por órgãos reguladores competentes pode tornar-se numa poderosa armadilha para sucessivas instabilidades e recessão da economia como um todo.

Diante do assolamento da dívida externa que permaneceu como assunto econômico central até a década de 1990, o México adotou medidas que buscavam o controle da inflação e a estabilidade da moeda em razão da âncora cambial, abertura econômica, privatizações e desregulamentação e acordos entre o governo, o setor privado e sindicatos a respeito do aumento de preços e salários. (EDWARDS (1997) *apud* PINHEIRO 2012).

Mesmo com tais medidas, o país ainda encontrava-se em situação fragilizada e com um déficit em conta corrente em torno de US\$ 30 bilhões por ano. Segundo Pinheiro (2008 p. 127) “entre esses débitos, os mais problemáticos, a curto prazo, são os Tresobonos, que vencem à razão de US\$ 700 milhões por semana ao longo de 1995. Com isso o país não conseguiu honrar seus compromissos, entrando numa recessão”.

Não restringindo-se apenas no campo econômico, a crise mexicana também sofreu influências políticas a partir de movimentos separatistas iniciados na região de Chiapas que culminou no assassinato do candidato do partido do governo. Isso segundo PINHEIRO (2012) desencadeou uma grave desconfiança por parte dos investidores que temendo o agravamento da crise política atrelada as instabilidades econômicas e financeiras, resolveram retirar seus investimentos temendo uma nova moratória como a deflagrada nos anos 1980. Isso desencadeou uma fuga em massa de capitais do país comprometendo seriamente as suas reservas que atingiram, no final de 1994 a soma de US\$ 6 bilhões contra US\$ 25 bilhões no início do mesmo ano.

De acordo com Michel Camdessus (1995) *apud* Mello (2010) o processo de globalização dos mercados e a queda de barreiras econômicas que proporcionou uma maior integração entre os mesmos possibilitou inúmeras melhorias e expansão nunca antes vista em todo mundo. Porém, se os aspectos positivos foram fortemente alavancados, os pontos negativos também foram potencializados e o autor cita que (p. 196):

O aumento do fluxo de capitais de curto prazo tornou os países que participam dos mercados financeiros internacionais mais vulneráveis às oscilações do mercado; a globalização financeira aumentou a velocidade das crises e o contágio de outras economias.

A forte desvalorização de sua moeda – o *peso* – em virtude de tais circunstâncias já era algo iminente ao mercado, apesar de ninguém imaginar que sua queda seria tão drástica e em tão pouco tempo: desvalorização de 50% em dezembro de 1994.

PINHEIRO (2012) ainda cita outro aspecto relevante para a insolvência do país que está atrelada ao desenvolvimento de seu sistema bancário, onde o mesmo cita que tal sistema (p. 128) “havia sido nacionalizado em 1982 e, nos anos 1990, foi privatizado, sendo seus compradores, em muitos casos, grupos vinculados a empresas, sem muita experiência bancária”.

2.2.4. A Crise do Brasil – 1999

Desde a década de 1980, o Brasil sofria com o problema da inflação elevada e da dívida externa. Havia forte instabilidade monetária devido a enormes déficits públicos incompatíveis com produção de ativos remuneráveis e gestões públicas ineficazes que culminaram em diversos planos monetários insustentáveis.

Tal sonhada estabilidade e sucesso no controle inflacionário só foi possível em 1994 com o implemento do Plano Real que de acordo com Pinheiro (2012, p. 136) “baseou-se no conceito de “bandas cambiais” (intervalos restritos de variação do preço do dólar)”. O autor ainda afirma que (p. 136) “para sua sobrevivência era necessária e imprescindível a realização de reformas políticas, fiscais, tributárias, entre outras, que... foram deixadas em segundo plano, expondo o Brasil a uma situação econômico financeira vulnerável”.

A adoção do Plano Real foi realizada em três fase segundo MELLO (2010) onde em sua primeira fase “ortodoxa” foi feito o ajuste fiscal, seguindo para a segunda fase “heterodoxa” com a adoção do URV (unidade real de valor) como unidade de conta e finalmente a transição do URV para o Real.

Porém tal sistema se viu em colapso quando um conjunto de fatores macroeconômicos combinados com fortes turbulências internacionais recentes promoveram um súbito de fuga de capitais em meados dos anos de 1999, atrelados a fatores conjunturais da própria economia brasileira.

Segundo PINHEIRO (2012) as recentes crises internacionais combinadas com a alta desconfiança dos investidores nos países emergentes conduziram numa fuga maciça de capitais da economia brasileira, forçando o governo a desindexação do real em relação ao dólar e a adoção do regime de câmbio flutuante.

Tal fato exógeno ainda não é suficiente para entender aos fatos determinantes da crise que sucedeu-se em 1999, sendo necessário também enfatizar aspectos endógenos da economia interna brasileira que são frutos dos anos de escalada inflacionária, onde a sociedade convivia com patamares de variação de preços na casa dos dois dígitos mensais.

Tais problemas estruturais são destacados por PINHEIRO (2012) onde o mesmo enfatiza o déficit público elevado e incompatível com sua capacidade de produção e consumo, déficit fiscal de 8% do PIB, altas taxas de juros que culminaram no rápido aumento da dívida pública federal e dos Estados membros e altas taxas de desemprego que segundo o autor saltaram de (p. 137) “5,3%... para quase 8% no momento mais profundo da crise cambial”.

Outra linha de pensamento a respeito sobre a deterioração dos fundamentos macroeconômicos na economia brasileira como causa primária da crise de 1999 encontra-se nos trabalhos desenvolvidos por Cardoso e Helwege destacados no artigo *Crise Monetária Brasileira de 1999: Uma Análise Econométrica Realizada Com Base Em Elementos Teóricos*

De Modelos De Crises Monetárias De Primeira E Segunda Geração publicado pela **Anpec**³ onde autores exploram a teoria dos *Déficits Gêmeos* sobre a argumentação de Krugman (1979), enfatizando o ajuste fiscal adotado pelo governo que possibilitou uma valorização da moeda e permitiu a entrada abundante de produtos importados no país, equilibrando a oferta e demanda por tais produtos, enquanto que, as altas taxas de juros permitiam altos retornos aos investidores, garantindo uma maciça entrada de capitais estrangeiros no país.

Tal perspectiva constitui-se do grande propulsor da crise que se seguiria, pois tal regime cambial promoveu uma rápida elevação do déficit público, tanto em virtude da falta de competitividade das empresas nacionais frente a concorrência dos produtos importados gerando enormes saldos negativos na balança comercial, como também da impossibilidade de manutenção dos juros sobre os títulos públicos em virtude do déficit fiscal que não gerava um nível adequado de arrecadação para manter a consistência de tal sistema. Quando tal realidade foi notável a vista dos investidores, estes acabaram redirecionando o fluxo de capitais para outros mercados menos voláteis, o que conseqüentemente desencadeou a rápida turbulência que se consubstanciou na crise seguinte.

O respectivo artigo citado anteriormente também explora as ideias de Goldfajn (2000) sobre a ótica da desvalorização cambial promovida pelo governo após a sucessão de tais fatos e se esta se realizou em virtude de objetivos econômicos face a realidade econômica em que o país se encontrava ou se foi feita por falta de opção governamental?

A interpretação adotada caminha no sentido de que tal crise já era “parcialmente” prevista pelos agentes atuantes, principalmente o setor privado, que adotaram de acordo com Goldfajn (2000) *apud* Mello (2010, p. 201) “um comportamento prudente” frente os fatos econômicos no âmbito nacional e internacional que se desenrolavam. Isso garantiu ao governo uma maior flexibilidade para promover reformas e alterações na taxa cambial sabendo assim que os principais e estratégicos setores internos – seja na esfera privada como na esfera pública – não seriam seriamente afetados.

Ao contrário de outros países, o Brasil segundo Goldfajn *apud* Mello (2010, p. 201) obteve um desempenho macroeconômico durante o período da crise “melhor do que o esperado, pois não houve descontrole inflacionário, o crescimento do PIB não entrou em colapso e o governo não foi obrigado a reestruturar sua dívida”.

³ Associação Nacional dos Centros de Pós-Graduação em Economia – Anpec – fundada em 1973 é uma entidade que desenvolve atividades de pesquisa e formação em nível de pós-graduação na área de Economia que reúne atualmente 25 centros de excelência acadêmica de diversos Estados do Brasil.

2.2.5. A crise do Subprime – 2008

Desde o *Great Crash* da Bolsa em 1929, não houve outro evento de natureza econômico-financeira de maior dramaticidade que contaminasse todo o mercado global e afetasse intensamente todos os países como foi a chamada *Crise do Subprime* que ganhou as primeiras páginas dos jornais e noticiários internacionais por diversas semanas. Viu-se que mesmo após as diversas “turbulências” ocorridas anteriormente e os mecanismos criados para combatê-las, ou mesmo, amenizar seus efeitos foram totalmente ineficazes diante dos eventos catastróficos que se seguiram.

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 outro 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.

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 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.

Segundo Mello (2010, p. 211):

(...) 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 (2010) chama a atenção para um aspecto peculiar do mercado financeiro: sua constante evolução e criação de novos mecanismos e instrumentos financeiros afim de viabilizar os negócios e diminuir os riscos inerentes a este processo. Em tal crise, nota-se o surgimento de novos ativos como forma de difundir e dinamizar a captação e aplicação dos recursos em tempo real. A autor ainda afirma que (p. 214) “o mercado financeiro global absorveu rapidamente esses novos instrumentos, incorporando-os a seus mecanismos de crédito e de investimento”.

O uso de tais instrumentos promovia uma alta alavancagem nas transações correntes já que os mesmos poderiam ser repassados – ou melhor, revendidos - a outros investidores ou instituições financeiras, obtendo ótimos ganhos e o melhor, distribuindo o risco de tal operações para os futuros compradores, ou seja, o vendedor não responsabilizava-se pelo real risco intrínseco a tal ativo.

A sistemática desta complexa engenharia financeira é explicada por Pinheiro (2008) e por Borça Junior e Torres Filho (2008) da seguinte maneira: os devedores ansiosos recorrem aos bancos para tomarem empréstimos afim de adquirirem seus imóveis a partir da transferência de contratos de hipoteca de forma que, o credor (banco) possa reaver o imóvel caso o tomador não honre a dívida. Como os empréstimos *Subprime* não tinham garantias pelo governo federal americano, os bancos o financiavam a partir dos recursos obtidos pela venda de títulos no mercado de ações.

Assim após a transferência dos contratos de hipoteca, os bancos os direcionavam para um único fundo de investimento denominado **mortgage pool** que emitia cotas (*tranches*) de diferentes classes de acordo com risco a elas inerente, visto que, quanto maior fosse o risco maior seria o retorno sobre tal cota.

As primeiras cotas que assumiam as perdas em virtude da inadimplência dos devedores que a constituíam eram chamadas de Capital (*equity*) ou “Lixo Tóxico” (*toxicwaste*) e seus cotistas recebiam uma remuneração mais elevada para compensar tais perdas, onde tal mecanismo funcionava como ponto de equilíbrio para os demais cotista do fundo que possuíam cotas menos voláteis que estas. O risco desses investimentos eram classificados por agências de *rating* (empresas de classificação de risco de investimentos) que utilizavam nomenclaturas para atribuir as cotas seus respectivos riscos de acordo com informações obtidas sobre histórico financeiro, grau de inadimplência da cota e cálculos probabilísticos sobre o real retorno a curto

e longo-prazo, além da análise do nível de provisionamento sobre créditos de liquidação duvidosa.

Assim as cotas eram divididas em três grandes grupos, sendo as de menor risco classificadas como **AAA**, **AA** e **A** e as que representassem maiores riscos (médio risco) classificadas como **BBB**, **BB** e **B**. Caso as perdas excedessem as expectativas previstas, a responsabilidade era repassada para o próximo nível sucessivamente.

As cotas com melhor *rating* eram vendidas diretamente no mercado de título, enquanto que, as de médio e grande risco eram direcionadas para outro fundo denominado CDO (*Collateralised Debt Obligations*) que era formado não são por títulos imobiliários, mas também por diversos outros como, por exemplo, títulos da dívida pública, recebíveis de cartão de crédito, de financiamento de automóveis etc. O intuito deste processo era diluir ao máximo o risco dessas hipotecas e obter um carteira com melhores classificações de *rating* e assim obter um maior retorno sobre as mesmas, já que sua comercialização individual seria precária e de difícil aceitação por grande parte dos investidores.

Isso possibilitava uma ampla disseminação do risco de crédito entre os envolvidos de forma que, os ativos menos líquidos tornaram-se mais atraente com a combinação de diversas carteiras e conseqüentemente as obrigações sobre a mesma eram transferidas no momento em que eram negociadas.

Segundo Cintra e Cagnin (2007) *apud* Borça Junior e Torres Filho (2008, p. 14):

As combinações foram realizadas de modo que alguns desses ativos lastreados nas hipotecas subprime acabaram re-classificados como de excelente risco ou como grau de investimento. O re-empacotamento das hipotecas de alto risco, com anuência das agências de classificação de risco de crédito, viabilizou sua aquisição pelos investidores com menor aversão ao risco, mas também pelos investidores institucionais, tais como os fundos de pensão e as companhias de seguro, que observam regras de prudência.

Afim de solucionar o problema das cotas *equity*, as instituições financeiras foram forçadas a constituírem novas empresas especializadas em investimento estruturado denominadas SIV (*Structured Investment Vehicles*) que de acordo com Pinheiro (2012 p. 155) “(...) tinham como objetivo emitir títulos de curto-prazo (*Commercial Papers*) para dar liquidez ao capital de giro das empresas norte-americanas”. Os títulos emitidos eram lastreados nas hipotecas de alto risco, sendo esta a maior dificuldade de tal operação pois os títulos tinham duração de três a seis meses, enquanto que, tais hipotecas tinham em prazo de vigência de trinta anos. A solução para este impasse seria a implantação de contínuos programas de colocação e

resgate desses títulos no mercado. Assim de acordo com Pinheiro (2012, p. 155) “unindo as rentabilidades elevadas das cotas com as taxas de juros baixas dos *Commercial Papers*, as SIV transpareciam para o investidor grande atratividade de soluções de liquidez”.

Os prazos de tais empréstimos também eram um fator determinante, pois Pinheiro (2012) afirma que, em média, sua vigência era de aproximadamente 30 (trinta) anos sendo que, os dois primeiros eram bastante vantajosos para os tomadores em face das baixas taxas de juros em regime de prestações fixas, enquanto que, após tal período, as taxas operavam em regime flutuante e reajustadas por um indexador do mercado – que diga-se de passagem, encontrava-se cada vez mais mergulhado em uma *bolha especulativa* prestes a “*estourar*” – fazendo com que a inadimplência aumentasse consideravelmente.

Tal volatilidade possibilitou o uso cada vez mais frequente de uma sofisticada técnica financeira afim de renovar dívidas onerosas e transformá-las em novas obrigações mais ajustadas a capacidade de liquidez do respectivo devedor: a **securitização** de acordo com Pinheiro (2012, p. 155) é definida como “(...) 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”. Em outras palavras, é a troca de uma dívida “velha” ou anterior por uma nova.

A euforia tomou conta do mercado e cada vez mais, consumidores inadimplentes “*securitizavam*” suas dívidas na premissa que o alto valor de suas residências possibilitaria obter condições mais favoráveis junto aos bancos dos quais solicitavam cada vez mais novos empréstimos para satisfazer suas necessidades de consumo exacerbado.

Segundo Borça Junior e Torres Filho (2008) em seu artigo *Analisando a Crise do Subprime*, ou autores afirmam que:

(...) As instituições financeiras, mediante a utilização de modelos do tipo Originação & Distribuição (O&D), atuavam como originadores das operações ao concederem financiamentos imobiliários e, simultaneamente, como distribuidores do risco ao securitizarem tais créditos e vendê-los no mercado de capitais a investidores institucionais – fundos de pensão, companhias de seguro, *hedge funds* etc. Havia, nesse sentido, não apenas maior grau de alavancagem das instituições financeiras, mas também a disseminação dos riscos em escala sistêmica (p. 8).

Isto se perpetuou durante os anos de 1997 até o começo de 2006 quando houve o aumento da taxa de juros pelo FED (Banco Central Americano) afim de conter o consumo e controlar a inflação. Consequentemente os devedores começaram a não honrar seus compromissos em virtude do aumento das parcelas dos financiamentos obtidos, o que repercutiu em um significativo aumento no nível de inadimplência. Ao final do mesmo ano,

nota-se um desaquecimento no mercado imobiliário e consequentes quedas de preços no imóveis que inviabilizou o processo de securitização.

Os atrasos das prestações atingiram não somente as cotas *Equity*, mas também as outras categorias que compunham os CDO. Sem informações claras sobre os prejuízos com que arcariam, os investidores começaram a resgatar suas aplicações sobre esses fundos e deixaram de renová-las junto às SIV... Mas a crise se agravou de maneira expressiva com o pedido de concordata do Lehman Brothers, que... não recebeu intervenção estatal. (PINHEIRO 2012, p. 156 e 157).

Mello (2010, p. 214) afirma: “o mercado financeiro global absorveu rapidamente esses novos instrumentos, incorporando-os a seus mecanismos de crédito e de investimento... A alavancagem exagerada foi outra característica da “febre de financiamento”. Assim a alta complexidade desses novos instrumentos financeiros, atrelada a falta de maturidade dos mesmos agiram como fortes elementos desnorteadores que impossibilitaram aos investidores enxergarem os seus reais riscos, assim como alterou o estado de espírito do mercado que agora, encontrava-se mergulhado em uma atmosfera de desconfiança e incertezas que causaram a fuga maciça de capitais deste fundos e uma feroz corrida aos bancos para a retirada dos recursos em virtude das sucessivas falências que se noticiavam diariamente.

JUNIOR E FILHO (2008) acreditam que as raízes da crise do *subprime* encontram-se fundamentas nesta desaceleração da venda de imóveis que em sua essência era a mola mestra de todo o sistema engendrado. Os bancos e demais instituições participantes não se dariam ao trabalho de criar, desenvolver e gerenciar os instrumentos financeiros já aqui abordados se a demanda pela aquisição de tais casas não fosse suficientemente expressiva para sustentar esse mercado. É obvio notar que a medida que houvesse um retrocesso neste ciclo, as cadeias acima seriam seriamente afetadas em virtude de sua base não possuir rigorosas estruturas após a ocorrência de eventos “torrencialmente” impactadores.

De fato, o excesso de liquidez contribuiu para o desenvolvimento e desenrolar de tal “bola de neve” o que já deveria ter sido previsto antecipadamente pelas autoridades governamentais afim de mitigar seus efeitos nocivos visto a experiência obtida com outras crises já vivenciadas anteriormente. Retomando as palavras já citadas neste trabalho do estudioso David Cohen *apud* Mello (2010), o dinheiro é algo que as pessoas ainda não entendem o seu real significado e isto permite que sentimentos mais primitivos possam preencher esta lacuna emocional. Esta falta de significado e real percepção sobre seu papel na vida do homem, segundo o autor, pode ser determinante na caracterização e classificação do consumidor final e

se este poderá ter uma tendência mais prudente e conservadora a respeito da administração de suas finanças ou se este possui um perfil mais arrojado e avesso ao risco em contrapartida de futuros ganhos.

Cabe destacar que o contágio de tal crise afetou diversos países, inclusive o Brasil, de formas diferenciadas em função da participação de suas economias e instituições financeiras nesse mercado. Mello (2010, p. 217) destaca que o impacto da crise foi devastador e que:

Contribuiu para a falência de grandes bancos e empresas do setor financeiro, causou a perda de trilhões de dólares de riqueza dos consumidores, forçou os governos dos países (principalmente nos Estados Unidos e na Europa Ocidental) a assumirem compromissos de resgate também na casa de trilhões de dólares, e provocou sérios impactos recessionistas nas economias dos países industrializados e emergentes.

O autor ainda destaca a dificuldade de cobertura de tais prejuízos frente as receitas públicas atuais, visto que os países trabalham com orçamento equilibrado em função de seus gastos já previstos, o que demandaria singular aumento na carga tributária para fazer jus a tais “crateras” financeiras. Vê-se como a crise desestabiliza a economia como um todo e afeta os mais diversos setores, gerando desemprego, capacidade ociosa, retração do consumo e de toda a atividade comercial (varejista e atacadista) e industrial do país.

As soluções adotadas foram a aprovação de “excêntricos” pacotes econômicos na casa dos US\$ bilhões afim de salvar as instituições financeiras e imobiliárias de um colapso com o qual só pode ser evidenciado na crise de 1929. Em se tratando de crises passadas, a rápida intervenção das autoridades governamentais na contenção dos efeitos de tais turbulências constitui elemento decisivo para discriminar umas das outras. Entende-se que o governo e seus líderes aprendem mais com erros passados do que o mercado propriamente dito, daí nota-se seu importantíssimo papel para o desenvolvimento saudável do comércio internacional e sua responsabilidade no combate de eventos e circunstâncias que possam contribuir negativamente na relação poupadores x investidores e na credibilidade das instituições intermediárias.

Tal 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 especulação financeira no setor imobiliário na cidade de Monteiro – PB após a chegada da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) e a implantação do curso de Ciência Contábeis. 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.

O capítulo 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*. Tal interdisciplinaridade forma a base estrutural essencial para a quantificação dos recursos produzidos e avaliação da qualidade e dos riscos que os mesmos estão envolvidos, possibilitando a criação de mecanismos de controle e contenção, afim de proteger os ativos de eventuais perdas e estabelecer diretrizes a respeito da forma de organização operacional e gerenciamento financeiro das entidades privadas e públicas.

CAPITULO II

3. A Origem da Contabilidade no Brasil

Os indícios sobre a origem da contabilidade remontam aos tempos mais primitivos onde os homens desenhavam em cavernas seus rebanhos e instrumentos para a caça. Por puro instinto de sobrevivência, praticavam (mesmo sem ao menos imaginar o real significado de tais atos) uma contabilidade rudimentar. A necessidade de entender claramente tudo o que estava a sua disposição e de que forma tais recursos e objetos poderiam colaborar para a sua sobrevivência sempre foi um fato marcante na história da humanidade que, ao longo dos séculos tornou-se a essência da vida moderna.

Palhares e Rodrigues (1990) *apud* Agostini e Carvalho (2011, p. 3) descrevem que os “primeiros indícios de atividades comerciais surgiram a 4500 a.C., onde civilizações da Mesopotâmia como, por exemplo, *assírios*, *caldeus* e *sumérios*, se dedicaram a agricultura e fizeram surgir cidades e desenvolver atividades comerciais”.

De acordo com o Portal da Contabilidade em seu artigo, *História da Contabilidade*, foi graças a intensificação das práticas comerciais que o processo contábil desenvolveu-se e adquiriu novas ferramentas afim de evidenciar todas as variações ocorridas no patrimônio das sociedades e empresas e fornecer informações úteis para a tomada de decisões estratégicas.

O controle surgiu com a abertura das primeiras administrações particulares, onde o registro minucioso dos fatos contábeis passou a 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.

É durante a Idade Média que a contabilidade ganha maior força com o desenvolvimento do mercantilismo por todo o globo através da grande expansão marítima e o descobrimento de novas rotas para o comercio internacional. Iudícibus (2009) *apud* Agostini e Carvalho (2011, p. 3 a 4) relata tais fatos históricos que marcaram esse período da seguinte forma:

É assim, fácil de entender, passando por cima da Antiguidade, por que a Contabilidade teve seu florescer, como disciplina adulta e completa, nas cidades italianas de Veneza, Gênova, Florença, Pisa e outras. Estas cidades e outras da Europa fervilhavam de atividade mercantil, econômica e cultural, momento a partir do século XIII até o início do século XVII. Representaram o que de mais avançado poderia existir, na época, em termos de empreendimentos comerciais e industriais incipientes. Foi nesse período, obviamente, que Pacioli escreveu seu famoso *Tractatus de coputis et scripturi*, provavelmente o primeiro a dar uma exposição completa e com muitos detalhes, ainda hoje atual, da Contabilidade.

Não só na esfera privada, mas também a administração pública sentiu a necessidade do uso das refinadas técnicas contábeis para o efetivo controle do patrimônio público e instrumentos eficazes que garantissem a arrecadação por parte dos contribuintes.

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.

AGOSTINI e CARVALHO (2011) afirmam que a necessidade de adoção de métodos de controle e gerenciamento dos negócios locais foi peça fundamental para o desenvolvimento da contabilidade brasileira. Com a abertura da então colônia portuguesa para o mundo, os comerciantes se viram obrigados a administrar seus negócios e companhias através de conhecimentos e técnicas financeiras mais refinadas e apuradas, em lugar do puro empirismo que predominava em tais empreendimentos.

Os gastos públicos também foram outro grande fator para o desenvolvimento e expansão da prática contábil no Brasil, vista o vertiginoso aumento das despesas do governo, exigindo assim um melhor controle de tais contas, sendo implantado para este fim um órgão denominado **Erário Régio** ou o **Tesouro Nacional e Público** composto por um presidente com funções de Inspetor Geral, um contador e procurador fiscal.

De acordo com REIS; SILVA e SILVA (2007, p. 2), o método das partidas dobradas foi adotado por tal órgão para a escrituração contábil das operações e relatórios financeiros a partir de decreto pelo então imperador regente D. João VI que dispõe a seguinte mensagem:

Para o método de Escrituração e fórmulas de Contabilidade de minha real fazenda não fique arbitrário a maneira de pensar de cada um dos contadores gerais, que sou servido criarem para o referido Erário: - ordeno que a escrituração seja mercantil por partidas, por ser a única seguida pelas nações mais civilizadas, assim pela sua brevidade, para o manejo de grandes somas como por ser mais claras e a que menos lugar dá a erros e subterfúgios, onde se esconde a malícia e a fraude dos prevaricadores.

Evidente se torna a importância da existência de um bom sistema de escrituração, controle e análise dos fatos e dados contábeis, visto que tal conjuntura não se pode perpetuar se não houver tal rigor. Até então, os estudos sobre a ciência contábil estavam restritos os grandes

centros comerciais europeus, incentivados pela magnitude de suas práticas comerciais com os demais países.

Outro ponto de extrema importância para a história da contabilidade no Brasil deve ser destacado:

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. O guarda-livros, como era conhecido antigamente o profissional de Contabilidade, era um profissional ou empregado incumbido de fazer os seguintes trabalhos da firma: elaborar contratos e distratos, controlar a entrada e saída de dinheiro, através de pagamentos e recebimentos, criar correspondências e fazer toda a escrituração mercantil. Exigia-se que estes profissionais tivessem domínio das línguas portuguesa e francesa, além de uma aperfeiçoada caligrafia. (REIS; SILVA; SILVA. 2007. p.04).

A partir deste novo paradigma, começa-se uma nova fase no aperfeiçoamento profissional da categoria com o advento das primeiras *Aulas de Comércio* no Brasil em 1810 a partir de decreto do imperador D. João VI. Foi só em 1902 que efetivamente fundou-se a primeira escola de contabilidade no Brasil representada pela *Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado*. Nota-se assim a forte influência de Portugal sobre o Brasil principalmente no período colonial, onde medidas adotadas na metrópole eram posteriormente replicadas na então colônia.

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.

Com o advento da Lei nº 11.638/2007 e da MP nº. 449/2008, posteriormente convertida na Lei nº 11.941/2009 a contabilidade no Brasil avança a novos patamares e quebra antigas barreiras que limitavam o seu natural aperfeiçoamento. Hoje ela caminha para um universo

mais amplo, de forma que os processos e demonstrações contábeis possam ser compreendidos por diferentes usuários em diversos países.

A internacionalização do comércio global, atrelado ao desenvolvimento tecnológico da ciência da computação possibilita que transações sejam efetuadas em tempo real entre os operadores de tal mercado. Sendo assim, é vital que as informações fornecidas aos usuários sejam compreendidas por todos, independentemente da localidade geográfica, língua de origem e cultura financeira a qual o respectivo gestor financeiro está enraizado e por estes é influenciado.

A unificação da “*língua contábil*” é a nova etapa pela qual a ciência da contabilidade percorre hoje o século XXI e esta será o novo diferencial para os respectivos profissionais que consolidarão o diversos fatos econômicos e financeiros em seus relatórios a fim de produzir informações úteis aos seus usuários na tomada de decisões que sensibilizarão não apenas uma empresa ou mesmo uma grande corporação, mais sim toda a economia dos países integrantes. O papel do contador torna-se imprescindível para a continuidade de tal processo e a garantia de sua credibilidade e integridade nas relações entre os agentes.

As normas internacionais de contabilidade conhecidas como *International Financial Reporting Standard* (IFRS) constituem-se o elo de ligação de todo este processo e também representam a fase de transição desta nova era das finanças internacionais, predominantemente caracterizada pela uniformidade das demonstrações contábeis, promovendo maior e melhor interação entre os usuários, o que alavanca exponencialmente o fluxo de negócios e transações diárias, além de reduzir consideravelmente os custos com elaboração de relatórios financeiros, gerando eficiência e eficácia para as organizações em escala global.

É nesta perspectiva que Agostini e Carvalho (2011, p. 9) ressaltam os benefícios deste processo ao passo que “essa convergência é muito significativa para o Brasil, identifica um grande passo para a valorização da contabilidade em termos que os setores financeiros ganharam mais eficiência e a economia ficará mais valorizada”. É diante desta nova perspectiva que vemos o quão importante é o papel do profissional de contabilidade nesta nova conjectura mundial diante de sua missão institucional de não só mais suprir a alta administração com informações úteis e primordiais para a tomada de decisão nos negócios, 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 de outras ciências

econômicas como, por exemplo, **economia, administração, finanças** etc., afim de que suas decisões reflitam um análise aguçada sobre todas as variáveis envolvidas nas atividades, garantindo segurança, confiabilidade e transparências aos principais usuários.

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. É com este propósito de melhorar a qualidade do ensino da profissão contábil e de desenvolver uma cultura de gestão e controle empresarial fundamentada em sólidas bases científicas em lugar do puro conhecimento empírico no que diz respeito a administração de empresas, que a Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) implantou no ano de 2006 na cidade de Monteiro – PB o *Campus VI* juntamente com o curso de Bacharelado em Ciências Contábeis segundo a RESOLUÇÃO/UEPB/CONSUNI/014/2006 (PROJETO POLÍTICO PEDAGÓGICO – CURSO CIÊNCIAS CONTÁBEIS. 2013).

É diante das necessidades e expectativas postas pela sociedade – em especial o interior do Estado da Paraíba – que a UEPB acata tal desafio e promove um intenso processo de expansão do ensino superior a fim de atender tais premissas e colaborar para o desenvolvimento da educação em regiões carentes. A evolução da profissão contábil – como já destacado anteriormente – está atrelado com a rápida globalização vivida e sentida neste últimos anos. As informações são processadas e repassadas aos gestores quase que imediatamente visto que a tomada de decisão tem de ser ágil em virtude da ampla concorrência, seja em âmbito nacional como também no ambiente empresarial internacional.

O profissional de contabilidade deve conhecer profundamente as novas ferramentas gerenciais para atuar de forma eficiente no exercício de suas atribuições neste novo século marcado pelo dinamismo econômico, tecnológico e social. O mero aspecto legal e tributário que antes caracterizava a imagem do contador dá lugar ao papel mais voltado a análise gerencial das entidades, participando ativamente do processo decisório e de todo planejamento estratégico das organizações em quaisquer níveis das atividades administrativas.

Este cenário competitivo que ora se apresenta em constante processo de transformação exige cada vez mais das organizações a necessidade de romper com o passado, deixar de lado procedimentos tradicionais e criar o diferencial da novidade e soluções criativas para apoiar o empresário e as empresas e, é neste contexto que se insere desde já o Contador. (PROJETO POLÍTICO PEDAGÓGICO – CURSO CIÊNCIAS CONTÁBEIS. 2013, p. 6).

O paradigma atual implica também uma profunda mudança e constante atualização nas grades curriculares dos cursos de *Ciências Contábeis* com o intuito de formar egressos capazes de atender a atual demanda do mercado, alinhados as novas exigências e competências profissionais pretendidas e fundamentados nos mais valorosos princípios éticos e códigos de conduta vigentes.

Ao implantar tal curso no município de Monteiro – PB, a UEPB junto com a comissão organizadora objetivaram adequar o perfil dos futuros egressos as mais diversas competências e exigências definidas pelas empresas e organizações privadas e governamentais. Dentre tais, destacam-se formar cidadãos com ampla visão interdisciplinar da atividade contábil, elaboração e desenvolvimento de relatórios gerenciais e sistemas de informação contábil que possibilitem suprir os usuários com informações úteis e precisas para o efetivo e eficiente controle das atividades e na tomada de decisões estratégicas dos negócios, além de avaliar a rentabilidade e viabilidade de novos projetos e a perspectiva da continuidade das operações a longo prazo diante dos fatos contábeis e econômicos que alteram sensivelmente o equilíbrio patrimonial das mesmas. (PROJETO POLÍTICO PEDAGÓGICO – CURSO CIÊNCIAS CONTÁBEIS. 2013).

A valorização acadêmica aliada ao desenvolvimento profissional do ser humano constitui-se de importante elemento chave para o progresso de toda uma nação. É evidente notar que o mercado tende a preferenciar profissionais com tais requisitos afim de garantir credibilidade, transparência e integridade dos negócios e de todos os envolvidos. Não poderia tal perspectiva ser diferente para a sociedade empresarial monteirense diante da implantação do *Campus VI* da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) e principalmente, pelo curso de *Bacharel em Ciências Contábeis*.

Nota-se que após a implantação do Campus VI 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 e o setor de lanchonetes foram amplamente sensibilizados positivamente diante da enorme demanda de novos alunos que ingressam na universidade anualmente.

O setor empresarial também compartilhou tais expectativas em virtude da formação de uma nova “mão-de-obra” mais especializada e aberta às novas ideias e tendências internacionais. É fácil perceber que o empresário monteirense é altamente carente desse tipo de serviço, mais precisamente de serviços de consultoria financeira e análise a avaliação de projetos a curto e longo prazo.

Um ponto importante a que se analisar é a súbita valorização do imóveis na cidade após a chegada da UEPB no ano de 2006 vista a “*esfera espiritual*” difundida por seus habitante após esta data. Como já analisado anteriormente no tópico – **crises financeiras** – o mercado é constituído por elementos racionais e também irracionais visto que seus operadores não podem, em sua totalidade, serem a todo momento pragmáticos e categoricamente neutros aos eventos econômicos, pois estes possuem suas próprias concepções acerca das possíveis tendências a serem impostas e neste sentido, atuam antecipadamente e muitas vezes precipitadamente para garantir sua riqueza ou mesmo aumentá-la diante de novos fatos que possibilitem a obtenção de novos lucros.

Esta nova realidade pode ser aferida a partir de dados estatísticos e sua análise antes e após a chegada do Campus. De acordo com dados levantados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2013), o número de empresas atuantes cadastradas era aproximadamente 406 unidades em 2006, enquanto que em 2010 esse número chegou a 612 unidades com cerca de 1.723 pessoas assalariadas contratadas e cerca de 2.286 pessoas atuantes no geral com renda média mensal de 1,4 salários mínimos.

No ano de 2011 houve uma redução desse número para 526 unidades atuantes, porém o número de assalariados aumentou para 1.822 pessoas com renda média de 1,7 salários mínimos. Outro fator de suma importância é a evolução do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) que registrou um aumento em 2010 de 184%(0,628) em relação ao ano de 1991 - 0,341 - e de cerca de 139% em relação ao ano de 2000 - 0,452 - (IBGE, 2013).

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 UEPB, 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.

O fato é que direta ou indiretamente, o Campus VI trouxe ao município de Monteiro uma inegável colaboração ao seu desenvolvimento não só na esfera educacional, mas também a todos os demais setores, influenciado positivamente o fluxo de negócios e alavancando maiores e melhores empreendimentos para toda a cidade, seja na zona urbana como também no ambiente rural. Tais informações serão analisadas mais profundamente no capítulo a seguir através da análise dos dados obtidos pela pesquisa em campo com a aplicação de um questionário.

4. Metodologia

No tocante a metodologia, pode-se dizer que a pesquisa científica é caracterizada pela análise minuciosa do objeto de estudo a fim de compreender com total exatidão suas características e principais efeitos na vida de toda a sociedade. Tal estudo pressupõe que o pesquisador, além de um profundo conhecimento teórico sobre o problema de pesquisa, tenha a sua disposição métodos e ferramentas adequadas que o auxiliem a obter as respostas desejadas. A adoção de uma metodologia coerente com a pesquisa em questão é de fundamental importância para o sucesso da mesma.

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

Como todas as ciências utilizam métodos científicos em suas análises é primordial o entendimento sobre o que viria a ser método? Segundo a teoria de Hegenberg (1976) *apud* Lakatos (1991, p. 39), método viria a ser o “caminho pelo qual se chega a determinado resultado, ainda que esse caminho não tenha sido fixado de antemão de modo refletido e deliberado”.

Silva (2010, p. 14) ratifica essa ideia da seguinte forma:

Como a atividade científica procura a verdade, o uso do método facilita a sistematização dos objetivos pretendidos, bem como a segurança, a economia e a racionalidade para alcançar os fins desejados... Pesquisar com método não implica ter uma atitude reprodutora, pelo contrário, é procurar cultivar um espírito crítico, reflexivo, amadurecido, contribuindo para o progresso da sociedade.

O estudo em pauta caracteriza-se por uma pesquisa exploratória cujo ponto chave foi avaliar como o desenvolvimento da educação universitária na cidade provocou certas “distorções” na percepção de valor monetário com relação ao setor imobiliário, promovendo um verdadeiro *boom* neste ramo, acompanhado de um aumento generalizado no preço dos imóveis e também dos aluguéis como um todo.

Para avaliar tal perspectiva, utilizou-se um questionário composto por 21 (vinte e uma) perguntas – de caráter objetivo e subjetivo - que foi aplicado com uma amostra de 60 (sessenta) pessoas entre elas, estudantes universitários – que totalizou cerca de 42 pessoas - e a sociedade em geral - que totalizou cerca de 18 pessoas - a fim de quantificar tais fatos e estabelecer uma correlação entre as diversas variáveis analisadas.

Outro questionário composto por 22 (vinte e duas) perguntas – de caráter objetivo e subjetivo - também foi aplicado com os proprietários de imóveis – que contemplou uma amostra

de 10 pessoas – a fim de questionar tal aumento generalizado no valor do imóveis e nos preços dos aluguéis cobrados e se estes tiveram profunda correlação com a implantação da UEPB na cidade.

Para Silva (2010, p. 60) “questionário é um conjunto ordenado e consistente de perguntas a respeito de variáveis que se deseja medir ou descrever”. É neste sentido que se entende seu papel chave em tal pesquisa, pois consubstanciará como principal instrumento de coleta de dados a serem verificados. Sua utilização proporciona maior otimização neste processo à medida que os entrevistados podem respondê-lo em momento oportuno as suas atividades diárias, eliminando a necessidade de marcar horários com os mesmos.

Além disso, ele proporciona maior facilidade de preenchimento em virtude da maioria das perguntas serem de caráter objetivo, tornando 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”.

A pesquisa desenvolveu-se a partir do paradigma *quantitativo e qualitativo* utilizando como método de pesquisa os métodos *indutivo e monográfico*, ou seja, através da mensuração dos fatos avaliados e da correlação entre os mesmos, busca-se entender se há uma relação direta entre tais contrapontos (valorização imobiliária x implantação da UEPB) a partir da amostra em estudo, de forma que os resultados obtidos possam estabelecer um conceito ou juízo de valor coerente para tal situação. O fim maior deste estudo foi evidenciar se houve um real desenvolvimento 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 2006.

Tal pesquisa de campo também está fortemente atrelada a outro tipo de pesquisa denominada *pesquisa-levantamento* que de acordo com Silva (2010, p. 56):

Consiste na coleta de dados referentes a uma dada população com base em uma amostra selecionada, de forma clara e direta dos quais se objetiva saber o comportamento. A pesquisa-levantamento utiliza técnicas estatísticas e análise quantitativa e permite a generalização dos resultados obtidos para o total da população.

Os questionários foram analisados a partir do método da estatística descritiva que consiste em avaliar o número de vezes que determinada variável se repete em torno da pesquisa, possibilitando enxergar certas características da população em análise e sua correlação com outros dados relevantes extraídos da mesma. Assim pode-se traçar uma linha de pensamento fundamentada em tal análise estatística e obter conclusões ponderáveis sobre o universo em estudo.

CAPÍTULO III

5. Análise dos Dados e Conclusões

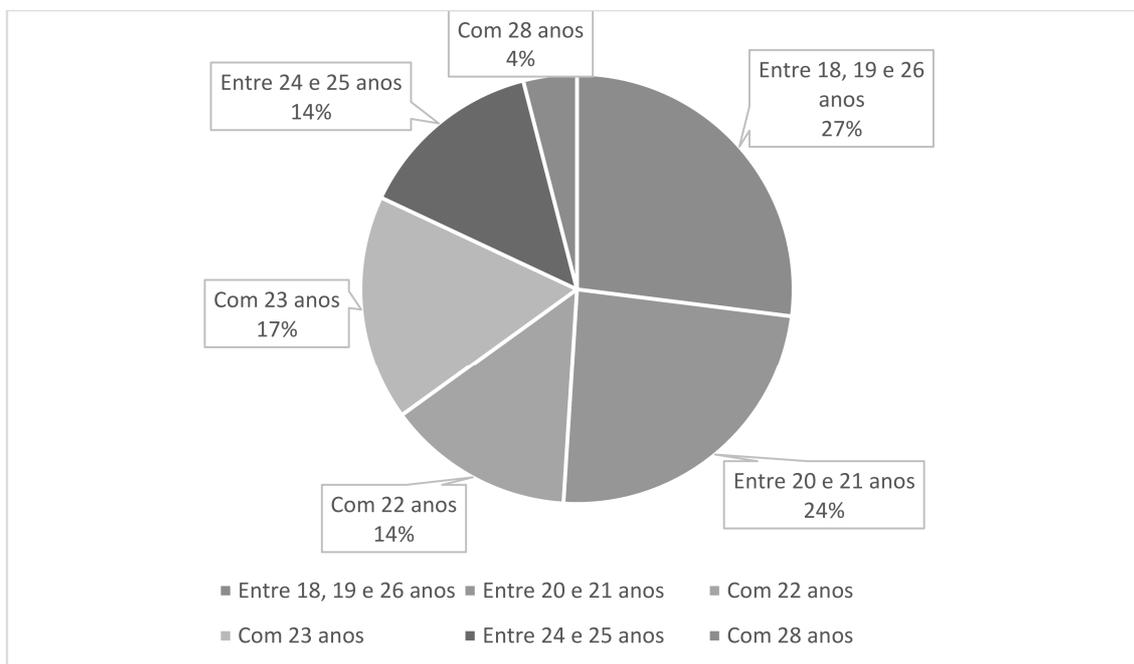
Neste capítulo serão analisados os dados obtidos através de questionários aplicados com estudantes da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) e de outros centros de ensino superior, profissionais autônomos e assalariados e a sociedade monteirense em geral. Além disso, também serão analisadas as percepções sobre o mercado imobiliário local sob a ótica dos proprietários dos imóveis a fim de verificar se a valorização constante destes imóveis e do preço dos aluguéis cobrados condiz com a atual realidade econômica da cidade ou se tal evento é fruto de *especulação financeira* praticada pelos mesmos após a chegada da UEPB.

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

A amostra selecionada foi composta por 60 (sessenta) participantes, dentre os quais 70% é formada por estudantes universitários do campus VI da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) e estudantes de outras instituições de ensino superior, enquanto que 30% é composta por profissionais autônomos e assalariados e a sociedade monteirense em geral. Cabe salientar a importância da opinião destes últimos para este estudo, pois suas perspectivas enquadram-se numa análise bastante profunda das variações de preços que ocorreram nos últimos anos, à medida que (em sua maior parte) vivenciaram o nascimento desse novo paradigma e seus reflexos na economia local e o impacto no custo de vida do cidadão monteirense.

Os estudantes que participaram dessa pesquisa afirmaram terem entre 18 (dezoito) e 28 (vinte e oito) anos, sendo que 27% da amostra possuem idade entre 18, 19 e 26 anos, 24% afirmaram ter entre 20 e 21 anos, 14% disseram ter entre 24 e 25 anos. Alunos com 22 anos somaram 14%, enquanto que, 17% afirmaram ter 23 anos e apenas 4% com idade de 28 anos. O gráfico abaixo elucida com maior clareza esta análise:

GRÁFICO 02 – Faixa Etária dos Estudantes Avaliados

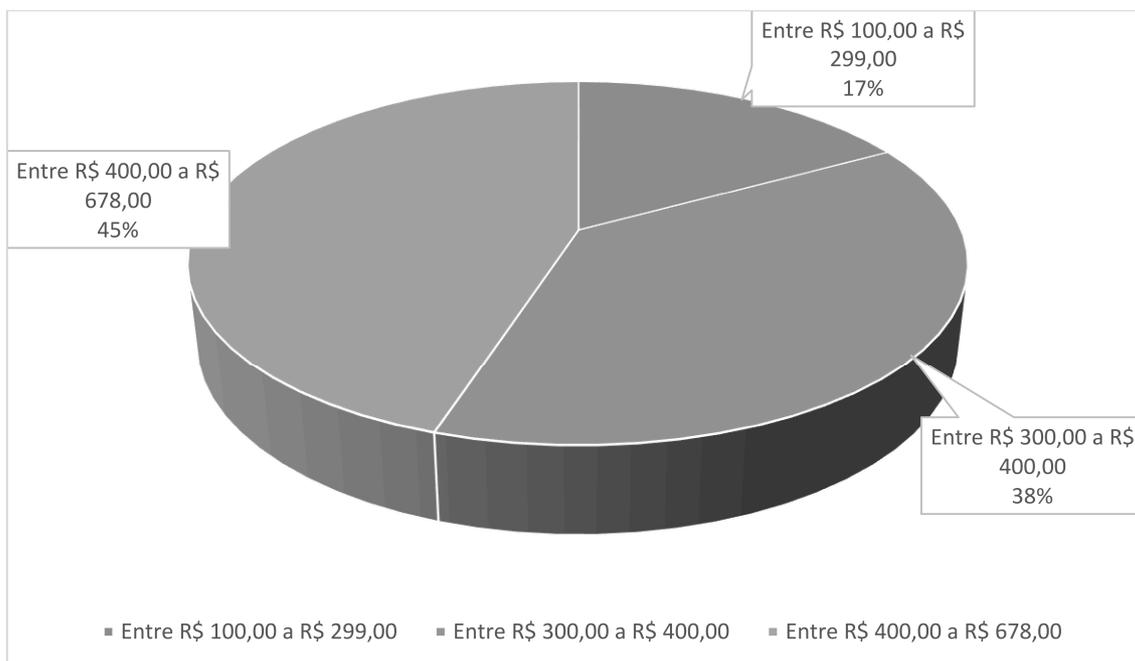


Fonte: Próprio autor

A variação dos preços dos imóveis, atrelada ao aumento dos respectivos aluguéis interfere diretamente no orçamento das famílias, reduzindo seu poder de compra, tendo em vista que não houve paralelamente um proporcional aumento em seus rendimentos mensais. No caso dos estudantes universitários este aspecto chama ainda mais atenção uma vez que a sua grande maioria não possui uma renda fixa e na maioria dos casos, recebem ajuda de seus familiares e de bolsas de estudos quando contemplados.

Em nossa amostra, 45% dos estudantes responderam que possuem uma renda mensal de até um salário mínimo, enquanto que, 38% afirmaram receber mensalmente entre R\$ 300,00 e R\$ 400,00 e 17% dos estudantes declararam ter renda mensal entre R\$ 100,00 e R\$ 299,00. Vê-se que relevante parcela da amostra em ênfase recebe menos de um salário mínimo, demonstrando o quanto tais indivíduos são diretamente afetados pelas oscilações nos preços dos aluguéis. Outro ponto a ser destacado é o fato de que quando questionados sobre a renda mensal, todos afirmaram que além da ajuda de familiares, também contam com bolsas de estudo que servem como um complemento financeiro para o custeio dos gastos incorridos.

GRÁFICO 03 – Renda Mensal dos Estudantes Avaliados



Fonte: Próprio autor

Já a amostra relacionada com os profissionais autônomos e assalariados e a sociedade monteirense em geral mostrou que 50% afirmaram ter uma renda mensal de até um salário mínimo, enquanto que 44% afirmaram ganhar mensalmente em torno de até R\$ 1.000,00. Isso mostra que grande parte da população na cidade de Monteiro – PB sobrevive com apenas um salário mínimo, o que corrobora com a incompatibilidade dos preços dos imóveis e dos aluguéis posto que, a faixa de renda local estar nivelada em um baixo patamar.

Os demais indivíduos entrevistados – que em sua maioria é constituída de professores universitários – afirmaram possuir um renda mensal acima de dois salários mínimos, o que representa 6% da amostra. Cabe salientar que a grande maioria desses profissionais 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. Sendo assim, seu impacto na economia local não é relevante a ponto de haver uma alteração significativa nos níveis de renda per capita da cidade.

Cabe salientar uma linha de pensamento a ser explorada sobre este aspecto. De acordo com dados obtidos pelo Instituto de Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2013), o município de Monteiro – PB no ano de 2011 (última estatística levantada) possuía 523 empresas atuantes com cerca de 2.321 pessoas empregadas com salário médio mensal de 1,7 salários

mínimos. Isso mostra que o fluxo econômico local é determinado pela renda média da maior parte da população monteirense, onde os mesmos planejam seus orçamentos de acordo com seus rendimentos mensais que não ultrapassam substancialmente este patamar.

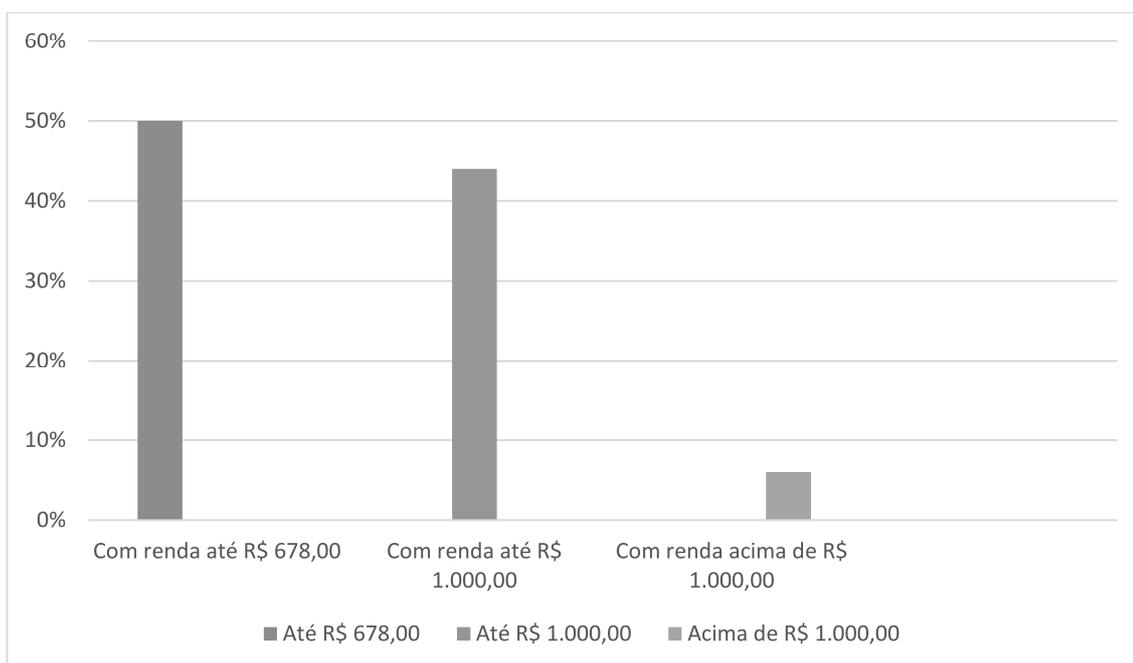
Sendo assim, os setores econômicos locais atuarão de forma a atender as necessidades de seus participante a partir da realidade financeira dos mesmos. Contraditoriamente a este fato, o que se observa é uma profunda distorção de tais preceitos nos últimos anos, destacando-se a valorização constante do valor dos imóveis e dos preços do aluguéis cobrados sem haver significativo aumento na renda per capita dos habitantes.

Com a implantação da UEPB e conseqüente chegada de novos profissionais como, por exemplo, professores universitários que possuem salários mensais acima do patamar anteriormente citado, 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 contraponto, os proprietários desses imóveis – que serão analisados no decorrer deste capítulo – gradativamente absorviam esse novo paradigma que se impôs rapidamente logo após a instalação da UEPB, 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.

Assim, apesar do número de tais profissionais não ser capaz de sensibilizar o índice médio de renda per capita do município – a fim de justificar um significativo aumento do mesmo nos últimos anos – sua participação sobre tal “inflação imobiliária” é altamente relevante a fim de entendermos as causas deste evento que se encontram enraizado não em um fator específico, mas na combinação de vários elementos que propiciaram e ainda promovem a manutenção desse sistema.

GRÁFICO 04 – Renda Mensal dos Profissionais Entrevistados



Fonte: Próprio autor

O tipo de imóvel mais habitual entre os estudantes são as casas residenciais que alojam cerca de 55% dos mesmos com faixa de aluguel que varia entre R\$ 100,00 a R\$ 300,00 por mês. Cabe destacar que entre R\$ 100,00 a R\$ 200,00 mensais enquadram-se cerca de 39%, enquanto que, 61% afirmam que o valor de seu aluguel varia em torno de R\$ 201,00 a R\$ 300,00 onde nesses casos (em sua grande maioria) os imóveis são ocupados por dois ou mais alunos que dividem as despesas de forma proporcional a todos, o que possibilita que os mesmos assumam um maior valor mensal em função de um imóvel que melhor atenda às suas necessidades.

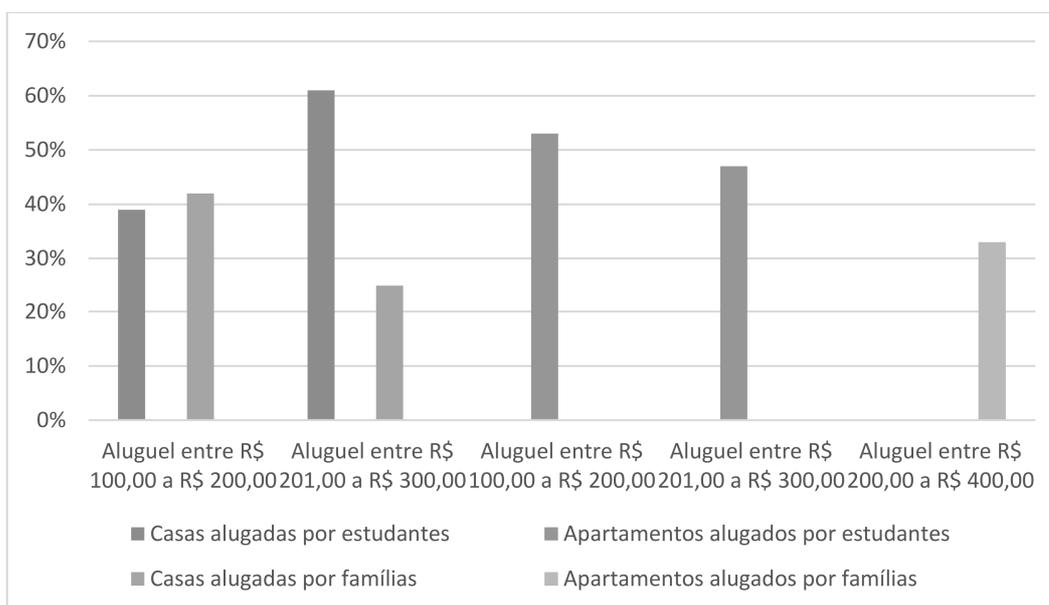
Com relação aos apartamentos, cerca de 45% dos alunos residem neste tipo de imóvel onde em sua grande maioria (em torno de 53%) possuem um aluguel que varia entre R\$ 100,00 e R\$ 200,00 por mês – podendo compartilhá-lo com outro aluno (ou não) de acordo com os gastos incorridos. Já os demais, cerca de 47%, usufruem de apartamentos com valor de aluguel que varia entre R\$ 201,00 a R\$ 300,00 onde (na maior parte desses casos) o imóvel é compartilhado com duas ou mais pessoas.

Com relação aos demais participantes, 67% desses profissionais residem em casas residenciais sendo que, 42% assumem um aluguel mensal que varia entre R\$ 100,00 a R\$ 200,00, enquanto que, 25% afirmam pagar entre R\$ 201,00 e R\$ 300,00 por mês. Cabe salientar que a renda mensal de tais indivíduos é aproximadamente um salário mínimo mensal, o que

implica num gasto exorbitante entre 22% a 37% com aluguel em relação a sua renda líquida. Apenas profissionais com renda acima de R\$ 1.000,00 afirmaram residir em imóveis com valor de aluguel acima de R\$ 300,00.

Em relação aos apartamentos, cerca de 33% dos demais profissionais afirmaram residir nesse tipo de imóvel onde a média dos preços dos alugueis varia em torno de R\$ 200,00 a R\$ 400,00.

GRÁFICO 05 – Proporção de Moradia entre Estudantes x Famílias



Fonte: Próprio autor

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 alugueis cobrados. Cerca de 57% dos entrevistados afirmaram estarem de acordo com valor cobrado em razão das características do imóvel no qual residem, porém, cerca de 43% dos demais concluíram não estarem satisfeitos com o respectivo imóvel em razão do valor do aluguel cobrado. Dentre os pontos destacados, o tamanho do imóvel não adequado as suas necessidades, pouca ventilação e má iluminação, localização distante da universidade e do centro da cidade, falta de pavimentação e saneamento dos bairros onde os mesmo estão localizados foram as principais divergências apontadas pelos entrevistados e que deveriam ser revistos pelos respectivos proprietários.

Interessante se torna a análise desse enfoque à medida que se entende o grau de influência de certas “ideologias” sobre o comportamento e o pensamento crítico de uma

população. A concentração de poder e riqueza nas mãos de poucos indivíduos – que constitui a mola mestra do sistema capitalista no qual nossa sociedade está enraizada – possibilita aos mesmos impetrarem no mercado seus anseios e concepções acerca da condução do mesmo de forma a obterem o maior retorno financeiro com o mínimo de perdas possíveis.

Suas ideias acabam disseminando-se rapidamente e logo transformam-se em parâmetros que são adotados por todos os participantes afim de também ganharem altos retornos. Nota-se que grande parte da população monteirense absorveu esta influência em virtude não poder atuar – ou mesmo não possuir os meios adequados para isso – de forma adversa a estes abruptos aumentos dos imóveis. Em vez disso, o seu caráter passivo contribuiu positivamente para que tais ideais fossem amplamente difundidos de forma que os próprios aceitassem esta nova realidade e se adequassem aos novos tempos. Nada podem fazer a não ser acompanhar as novas tendências.

Para os indivíduos que residem em imóveis alugado – que são os mais prejudicados - apesar de atestarem um aumento descontrolado no nível geral dos preços dos imóveis nos últimos anos, nada podem fazer a não ser negociar com os proprietários a permanência de um determinado preço por um maior período de tempo possível para que possam se ajustar financeiramente a novos reajustes iminentes, ou mesmo procurem outros imóveis com preços mais acessíveis – que a cada dia tornam-se cada vez mais escassos.

Este aspecto torna-se bastante relevante ao analisarmos o nível de reajustes nos preços dos alugueis que vem ocorrendo nos últimos anos. Com relação aos estudantes, cerca de 67% dos entrevistados afirmaram que houve um reajuste no valor dos alugueis cobrados pelos proprietários e que tal variação caminhou entre R\$ 50,00 a R\$ 100,00 com relação ao valor cobrado anteriormente sem que houvesse respectivamente alguma melhoria ou ajuste aos pontos destacados no parágrafo anterior. Cerca de 33% dessa mesma amostra respondeu que ainda não houve nenhum reajuste com relação ao valor acordado inicialmente, mas que acredita que tal valor logo estará passivo de alteração em razão das tendências atuais.

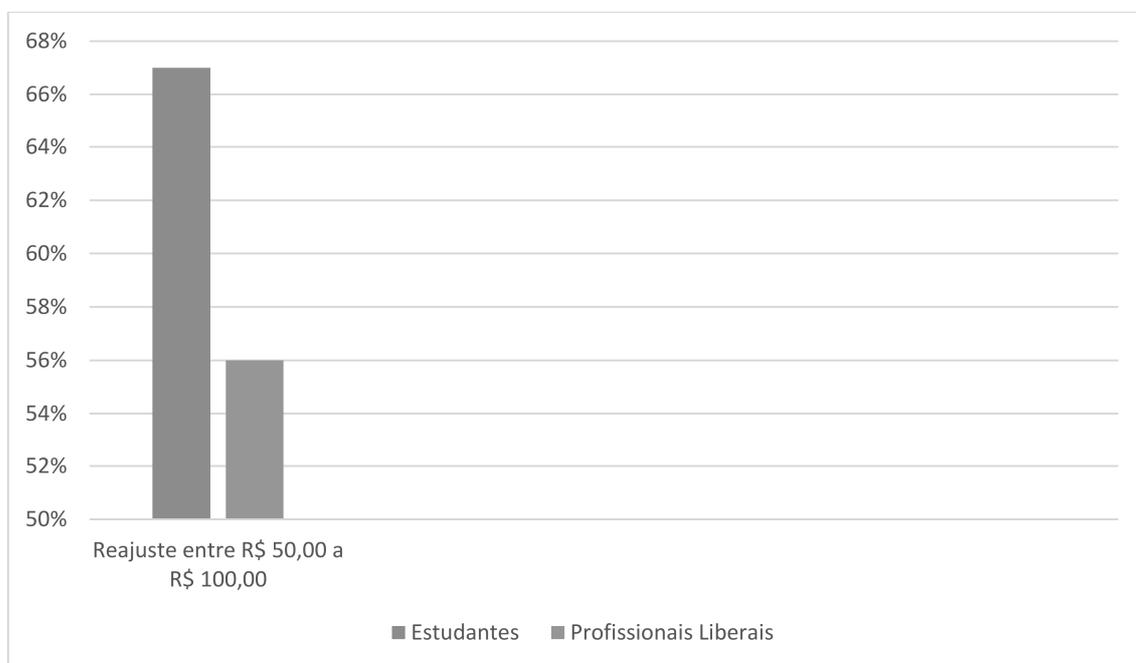
Já os demais profissionais entrevistados afirmaram que houve também um reajuste no valor de seus alugueis em torno de 56% dos casos na faixa de R\$ 50,00 a R\$ 100,00 e em alguns casos chegando até R\$ 200,00 sem que também houvesse qualquer melhoria nas condições do imóvel. Em torno de 44% responderam que ainda não houve reajuste com relação ao acordo inicial feito entre as partes.

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 vê-se 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.

GRÁFICO 06 – Reajustes Ocorridos nos Preços dos Aluguéis



Fonte: Próprio autor

Com relação sobre a opinião pública se a implantação do Campus VI da UEPB contribuiu (ou não) para o desenvolvimento da cidade, os estudantes foram unânimes nesse aspecto afirmando fervorosamente o grande incentivo que a UEPB trouxe para o desenvolvimento econômico financeiro e social. Outro aspecto relevante é que 88% desses estudantes acreditam que os imóveis locais não teriam essa súbita valorização caso a UEPB não tivesse sido implantada na cidade.

Os profissionais liberais também compartilham essa mesma opinião, onde 94% afirmaram que a vinda da UEPB trouxe bons resultados e crescimento para a cidade como um

todo. Cabe também salientar que os mesmos 94% também reforçaram que os imóveis em geral não teriam essa valorização caso a UEPB não houvesse sido implantada.

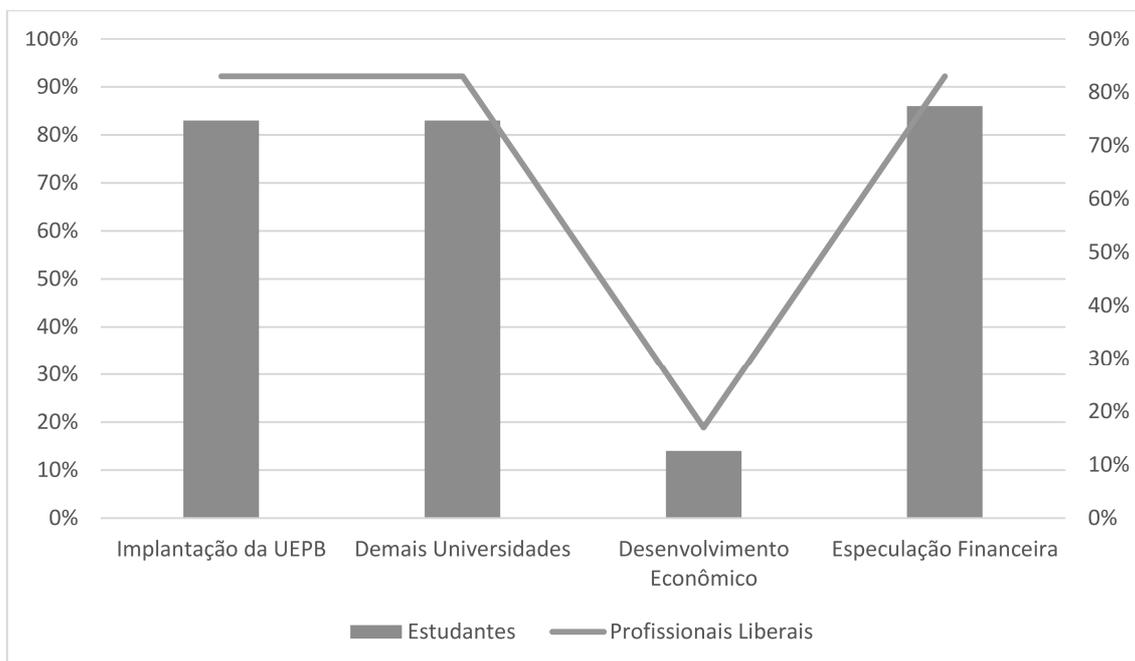
Porém, apesar de terem este ideal mútuo, torna-se claro que o atual estágio de desenvolvimento na cidade de Monteiro – PB não condiz com o atual nível de preços dos imóveis e dos alugueis cobrados. É evidente e clara tal afirmação quando se observa os resultados obtidos com a presente pesquisa onde 83% dos estudantes reafirmam este conceito e atribuem as causas desta realidade “distorcida” não só a chegada da UEPB, mas também a outras instituições de ensino superior que se instalaram na cidade recentemente.

Paralelamente a tal informação, é interessante observar que quando questionados se esta nova realidade no ramo imobiliário local é fruto de um real desenvolvimento econômico ou se suas causas estão atreladas a uma forte *especulação financeira* ao longo dos anos, 86% corresponderam a segunda hipótese.

Da mesma forma, os profissionais entrevistados também seguiram esta mesma linha de raciocínio, ou seja, em sua grande maioria (cerca de 83%) também afirmaram que o atual estágio de desenvolvimento da cidade não condiz com esta nova realidade imobiliária e que segundo os mesmo as principais causas estão relacionadas à instalação de centros de ensino superior na cidade – UEPB e demais instituições.

Mutuamente, 83% dos entrevistados afirmaram que há uma forte especulação financeira nos imóveis em Monteiro – PB que surgiu e se intensificou em meados de do ano de 2006 após a chegada da UEPB.

GRÁFICO 07 – Desenvolvimento Econômico x Especulação Financeira



Fonte: Próprio autor

Tais pontos de vista constituem conceitos inegáveis sobre a percepção da população monteirense a respeito deste novo patamar imobiliário que vivenciamos nos últimos anos desde a chegada da UEPB. A educação é ponto chave para formamos uma nação mais crítica e analítica sobre os novos paradigmas que se impõem a todo o momento. É certo que grande parte da população tem plena consciência sobre as causas deste evento e como o mesmo surgiu e se desenvolveu ao longo do ano de 2006 até os dias atuais. Muitos ainda reforçam que isso se perpetuará por muitos anos a fio, sem ao menos imaginar quando tudo poderá “romper-se” como acontece – e já ocorreu – na grande maioria das crises financeiras assistidas.

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.

Porém tal conjectura deve também estar atrelada a outros investimentos chaves para toda a economia como, por exemplo, o comércio varejista e atacadista, setor de prestação de serviços, indústria de base e de produção de bens de consumo duráveis e não-duráveis etc.

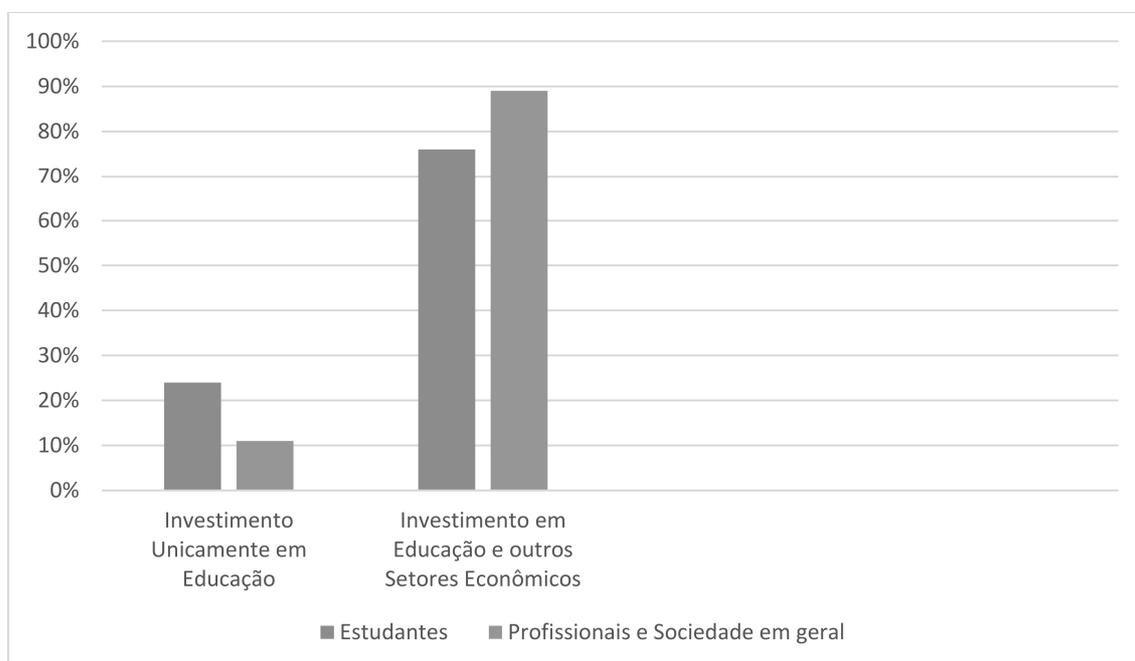
Tal pesquisa neste sentido também buscou evidenciar perante a amostra em análise, se o investimento unicamente em educação é (ou não) fator suficiente para justificar esse aumento

generalizado no nível de preços dos imóveis e dos aluguéis cobrados na cidade de Monteiro – PB.

Dentre os estudantes avaliados, 76% afirmaram que essencial é o investimento contínuo no desenvolvimento do ensino básico e superior para todos, porém apenas ele não justifica tal valorização que vem ocorrendo ao longo dos anos. Para eles, deveria ter ocorrido paralelamente a chegada das universidades melhores investimentos, tanto do poder público como também da classe empresarial local, nas áreas do comércio varejista – que é uma das principais atividades que movimenta a economia local – e também na implantação de indústrias de bens de consumo duráveis e não-duráveis.

Semelhantemente, os demais profissionais e a sociedade monteirense em geral também trilham nesta mesma perspectiva, onde 89% também afirmaram que além do investimento em educação de nível superior, também deveria ter ocorrido melhoras no comércio varejista local e outros setores a fim de haver uma contínua expansão da economia local e melhor distribuição dos benefícios a toda a sociedade.

GRÁFICO 08 – Investimento em Educação x Outros Setores Econômicos



Fonte: Próprio autor

5.2. Análise dos Questionários Aplicados com os Proprietários de Imóveis na Cidade de Monteiro – PB.

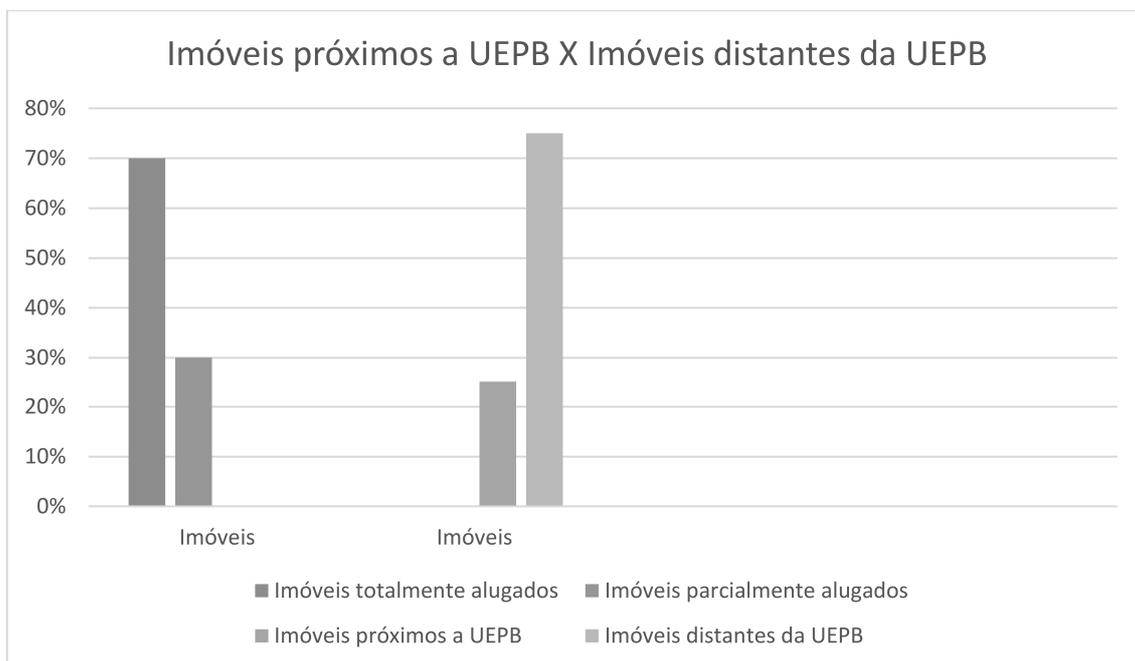
De grande importância para o presente estudo constitui a análise deste paradigma sob o olhar dos proprietários dos imóveis, visto que, a atuação destes colabora diretamente para a manutenção desse sistema e evolução do nível geral dos preços no ramo imobiliário. A concentração de grande parte dos imóveis da cidade nas mãos de poucos indivíduos é um fato extremamente relevante à medida que estes começam a “ditar” os preços a serem praticados no mercado local, de forma a obterem o maior retorno possível, sem haver qualquer análise de infraestrutura do imóvel, localização, porte do município e entre outros.

Esta pesquisa abordou um grupo de 10 (dez) indivíduos que possuem imóveis na cidade a fim de colher informações úteis sobre como esses agem no ramo imobiliário local e como sua atuação colabora para o aumento generalizado no nível geral dos preços dos imóveis locais, que vêm ocorrendo de forma intensa desde a chegada da Universidade Estadual da Paraíba – UEPB.

O número de imóveis observados somou um total de 75 (setenta e cinco), o que proporcionalmente nos mostra uma média de aproximadamente 7 (sete) imóveis para cada um dos entrevistados. Cabe salientar que boa parte dos participantes afirmaram possuírem mais imóveis além destes abordados nesta pesquisa. O motivo dessa subavaliação está no fato de que os demais imóveis estão registrados em nome de terceiros como, por exemplo, esposa, filhos, irmãos etc., daí o fato de apenas registrarem esse pequeno número para fins de análise. Outro fato que chama bastante atenção é que as operações de compra e venda de imóveis na cidade são quase que, em sua totalidade, realizadas por meio de **contratos particulares de compra e venda**, onde os mesmos não possuem amparo legal, ou seja, não substituem a escritura pública do imóvel, e dessa forma a grande maioria dos imóveis encontram-se registrados em nome de antigos proprietários – muitos deles já falecidos – e não dos atuais.

Cerca de 70% dos participantes afirmaram estarem totalmente alugados seus respectivos imóveis, enquanto que, 30% disseram que boa parte dos imóveis encontravam-se alugados. Destes, em torno de 25% encontram-se próximos a UEPB ou não tão distantes da mesma em contraponto a 75% que encontram-se bem mais afastados ou distante do campus.

GRÁFICO 09 – Imóveis próximos a UEPB x Imóveis distantes da UEPB

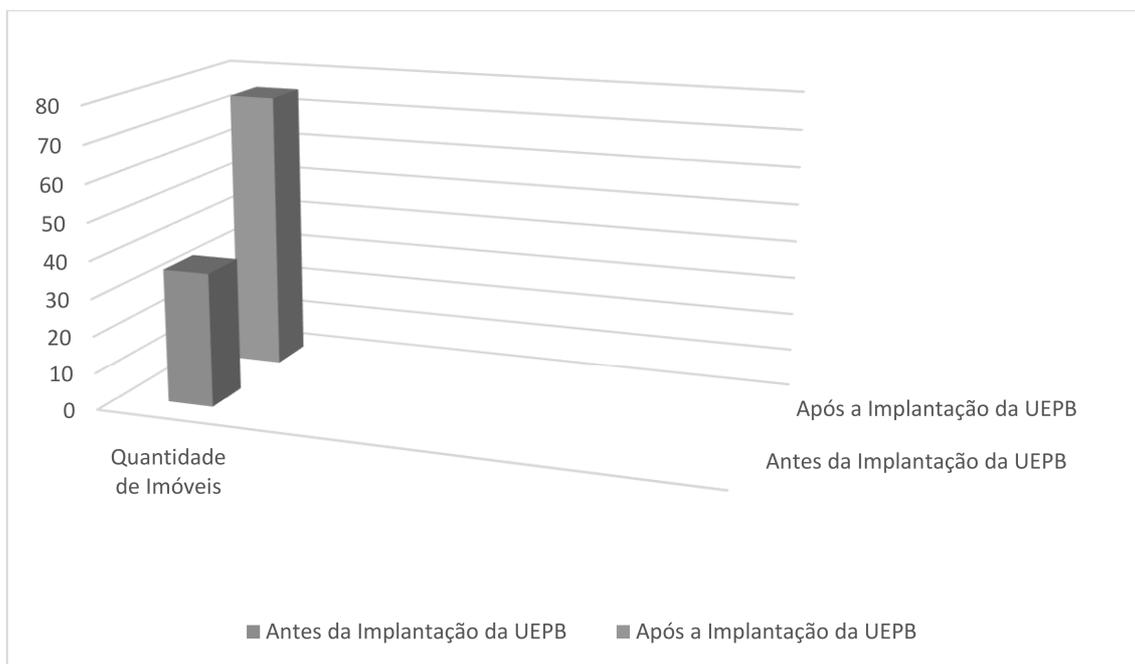


Fonte: Próprio autor

Há uma unanimidade em respeito à contribuição dada pela UEPB ao setor imobiliário e a toda a economia da cidade, pois após sua chegada houve um verdadeiro “*frenesi*” em relação a construção de novas casas e apartamentos, abertura de novos loteamentos e entre outros. Isso pode ser constatado a partir do número de imóveis declarados pela amostra antes da chegada do campus que – levando em conta as ressalvas citadas anteriormente – somava cerca de 36 (trinta e seis) imóveis, ou seja, um aumento de aproximadamente 108% em relação ao número atual apresentado.

Outro fato relevante é a expectativa de crescimento constante deste ramo e a disposição dos entrevistados a adquirirem (ou construírem) novos imóveis a fim de formarem um patrimônio cada vez mais sólido e seguro e garantirem uma “*aposentadoria*” duradoura e fonte de renda para seus familiares, onde 100% deste afirmaram compartilharem desse ideal.

GRÁFICO 10 – Aumento do Patrimônio dos Proprietários após a Implantação da UEPB

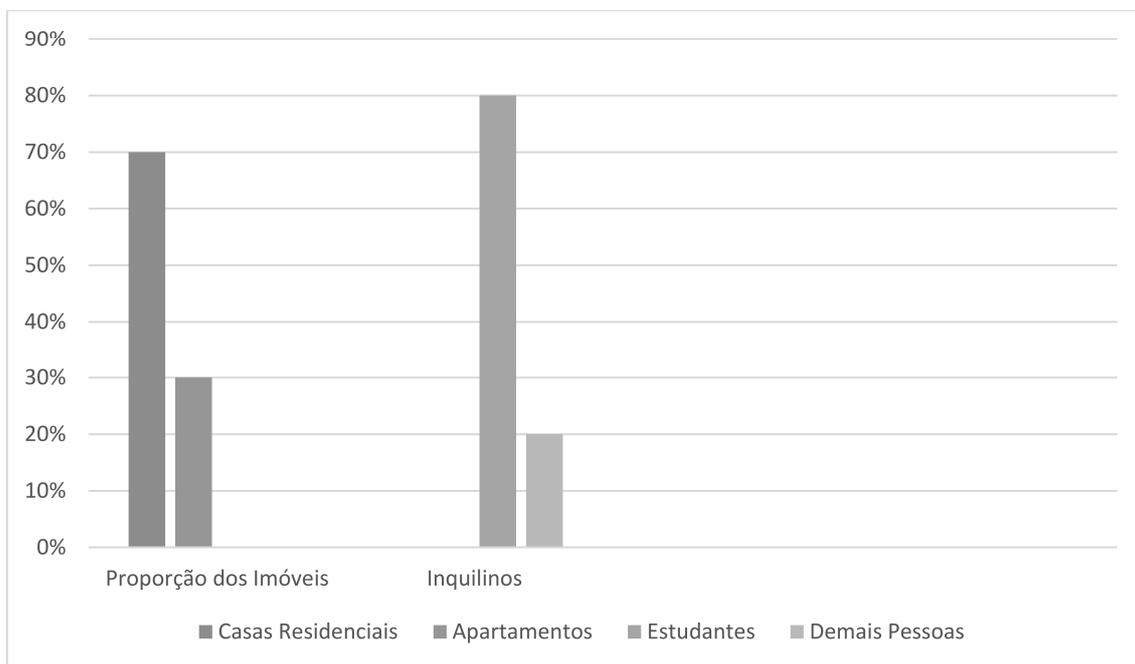


Fonte: Próprio autor

A maior parte dos imóveis constitui-se de casas residenciais – cerca de 70% do total da amostra – enquanto que 30% constituem-se em apartamentos ou quitinetes. Em relação aos inquilinos cerca de 80% são formados por estudantes (seja da UEPB ou de outras instituições de ensino superior) onde a média do valor dos aluguéis dos imóveis próximos a UEPB gira em torno de R\$ 300,00 a R\$ 400,00 enquanto que os imóveis localizados em bairros mais afastados – ou distantes do campus – possuem um valor de aluguel em torno de R\$ 200,00 a R\$ 300,00.

Ao serem questionados sobre o gradativo aumento de preço dos aluguéis que vêm ocorrendo ao longo dos últimos anos, todos afirmaram que os atuais preços são condizentes com o atual estágio de desenvolvimento da cidade e que a implantação do Campus VI da UEPB foi um fator chave para a súbita valorização dos preços dos imóveis e também dos aluguéis, pois segundo os mesmos a universidade trouxe significativas melhorias para a economia local e o desenvolvimento da região.

GRÁFICO 11 – Proporção dos Imóveis x Proporção de Inquilinos



Fonte: Próprio autor

Crerios pessoais, perspectivas próprias, busca por maiores lucros são alguns dentre os vários fatores utilizados pelos entrevistados para mensurar o valor de seus respectivos imóveis a atualizá-los quando conveniente. Vê-se que a *especulação financeira* é muito mais real do que se pensa e afeta de forma generalizada toda a sociedade monteirense. A âncora desse cenário “vicioso” é a chegada da UEPB como ponto de partida e elemento justificativo desta “inflação” do setor imobiliário local.

Para se ter ideia, o presente estudo buscou analisar o preço dos imóveis antes e após a chegada da UEPB a fim de medir o grau de aumento dos mesmos a partir do conhecimento de que esse novo paradigma origina-se não de uma avaliação criteriosa com base em dados verídicos e condizentes com a realidade econômica do município, mas sim da atuação de indivíduos que possuem grande parte dos imóveis disponíveis, o que possibilita aos mesmos ditarem e engendrarem o nível de preços a ser praticado conforme suas preferências.

Cerca de 60% dos entrevistados disseram que antes da chegada da UEPB, os respectivos imóveis eram avaliados em torno de R\$ 30.000,00 (considerando o imóvel com características básicas) e após a chegada do campus, os mesmos são avaliados em cerca de 53.000,00 (dado obtido através da média aritmética dos resultados analisados), ou seja, um aumento de aproximadamente 77% nos últimos 7 (sete) anos desde a implantação da universidade. O restante da amostra – cerca de 40% - afirmou que seus imóveis se valorizam numa faixa que

varia entre R\$ 35.000,00 (anteriormente a UEPB) a R\$ 62.500,00 (preço obtido através da média aritmética dos resultados analisados).

Cabe salientar que tais indivíduos mostraram (em sua grande maioria) não entenderem claramente sobre o que significa *especulação financeira* ou mesmo se sua atuação contribui diretamente para perpetuar este quadro. Estes são guiados pelas forças de mercado e pelas novas tendências que surgem ao longo dos anos. Dessa forma, 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.

É interessante destacar que não se constatou qualquer relação entre tais eventos analisados com algum curso específico oferecido pelo respectivo campus, ou seja, a chegada da própria universidade já se consubstancia fator suficiente 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. Nas palavras de Galbraith *apud* Mello (2010, p. 29) “embutida em uma situação de mania especulativa encontra-se uma futura e inevitável queda... Quando ocorrer, terá o semblante sinistro do desastre”.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Crises financeiras, surtos especulativos, euforia e tantos outros termos utilizados para explicar ou ao menos caracterizar eventos que apresentam aspectos anormais a realidade cotidiana são bastante difundidos atualmente em virtude do processo de globalização e desenvolvimento constante dos meios de comunicação global.

Em virtude disso, a instabilidade financeira no mercado reflete-se rapidamente nos preços dos ativos e título de valores mobiliário e outros instrumentos financeiros negociados, de forma a potencializar o contágio desses efeitos a todos os países integrantes, afetando-os de acordo com seu grau de participação ou nível de eficiência de suas políticas econômicas contra tais situações.

No presente estudo, este gama de fatores racionais e irracionais incidentes no mercado local constitui o ponto central de toda a temática da pesquisa. Os elementos psicológicos e comportamentais dos indivíduos atuantes são fatores determinantes no processo de mensuração dos ativos de forma que estes afastam o preço de mercado intrínseco e passa-se a valorá-los pela consciência econômica de custos e retornos.

O elemento chave e ponto de partida deste episódio é a chegada da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) que configura-se como fato justificativo para os respectivos proprietários dos imóveis para toda a mudança ocorrida no cenário econômico-financeiro na cidade de Monteiro – PB e em especial, no setor imobiliário local marcado por altas crescentes e contínuas nos preços dos imóveis e dos aluguéis cobrados a partir da especulação financeira praticada pelos mesmos.

Em nosso estudo, os imóveis foram o objeto desse movimento especulacionista à medida que o número e volume de pessoas aumentava gradativamente na cidade, seja por novos profissionais como professores universitários e, principalmente, por novos estudantes que passaram a residir na cidade, o que aumentou substancialmente a demanda por casas e apartamentos o que alavancou exponencialmente os preços dos mesmos.

Neste sentido, a contribuição ao desenvolvimento educacional e social trazido pela UEPB é fato inegável e cabe destacar que não é objetivo deste trabalho desmerecer seus méritos – que diga-se de passagem, são louváveis e plausíveis. A principal finalidade posta aqui foi evidenciar os reais motivos que motivaram tal exacerbada distorção dos preços de tais ativos afim de esclarecer a sociedade como surgiu, se desenvolveu e ainda tende a ser perpetuar em nossa atual realidade esse intrincado sistema onde todos os participante colaboram, direta ou indiretamente, para sua manutenção.

REFERÊNCIAS

AGOSTINI, Carla. A Evolução da Contabilidade: seus avanços no Brasil e a Harmonização com as Normas Internacionais / Carla Agostini & Joziane Teresinha de Carvalho. Disponível em: <http://www.iptan.edu.br/publicacoes/anuario_prodcientifica/arquivos/revista1/artigos/Artigo_Carla_Joziane.pdf>. Acesso em 22 de Agosto. 2013.

ANPEC. Associação Nacional dos Centros de Pós-Graduação em Economia. Crise Monetária Brasileira De 1999: Uma Análise Econométrica Realizada Com Base Em Elementos Teóricos De Modelos De Crises Monetárias De Primeira E Segunda Geração. Disponível em: <<http://www.anpec.org.br/encontro2003/artigos/C11.pdf>>. Acesso em 27 de Junho. 2013.

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

AVERBUG, André. A Crise Brasileira de 1998/1999 – Origens e Consequências / André Averbug & Fabio Giambiagi. Disponível em: <http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes_pt/Galerias/Arquivos/conhecimento/Td/Td-77.pdf>. Acesso em 28 de Junho. 2013.

BRITO, Osias Santana de. Mercado financeiro / Osias Brito. – São Paulo: Saraiva, 2005.

CARVALHO, David Ferreira. A crise financeira dos EUA e suas prováveis repercussões na economia global e na América Latina: uma abordagem pós-minskyana. Disponível em: <<http://www.ppge.ufrgs.br/akb/encontros/2010/05.pdf>>. Acesso em 21 de Junho. 2013

FORTUNA, Eduardo. Mercado financeiro: produtos e serviços / Eduardo Fortuna. – 18ª ed. rev, e atual. Rio de Janeiro: Qualitymarck, 2011. 1024p.

GAZIER, Bernard, 1950. A crise de 1929 / Bernard Gazier, tradução de Julia da Rosa Simões. Porto Alegre, RS: L&PM, 2010. 128p. (Coleção L&PM POCKET, V. 761).

GONTIJO, Claudio. Raízes da crise financeira dos derivativos subprime. Disponível em: <<http://web.cedeplar.ufmg.br/cedeplar/site/pesquisas/TD/TD%20342.pdf>>. Acesso em 08 de Agosto. 2013.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/home.php>>. Acesso em 10 de Agosto. 2013.

JUNIOR, Gilberto Rodrigues Borça. Analisando a Crise do Subprime / Gilberto Rodrigues Borça Junior & Ernani Teixeira Torres Filho. Disponível em:<<http://sistemas.mre.gov.br/kitweb/datafiles/IRBr/ptbr/file/CAD/LXIII%20CAD/Economia/Ernani%20Torres/Torres%20e%20Bor%C3%A7a%20%20Entendendo%20a%20Crise%20do%20Subprime.pdf>>. Acesso em 21 de Julho. 2013.

KERR, Roberto Borges. Mercado financeiro e de capitais / Roberto Borges Kerr. – São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2011.

LAKATOS, Eva Maria. Metodologia Científica / Eva Maria Lakatos, Mariana de Andrade Marconi. 5. ed. 2. reimpr – São Paulo: Atlas, 1991.

MARINHO, Pedro Lopes. O Sistema Monetário Internacional: uma interpretação a partir do conceito de hegemonia mundial. Disponível em:<http://www.uesc.br/dcec/pedrolopes/artigo_prof_pedro_lopes_sistema_monetario.pdf>. Acesso em 24 de Junho. 2013.

MELLO, Pedro C. de. Crises financeiras: quebras, medos e especulações do mercado / Pedro C. de Mello & Humberto Spolador. – 3. Ed. – São Paulo: Saint Paul Editora, 2010.

MELO, Carlos. A crise cambial brasileira de 1999, a literatura de seus protagonistas e a compreensão dos fatos. Disponível em:<<http://revistas.pucsp.br/index.php/aurora/article/view/4174/2824>>. Acesso em 30 de Junho. 2013.

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

PORTAL DA CONTABILIDADE. História da Contabilidade. Disponível em:<<http://www.portaldecontabilidade.com.br/tematicas/historia.htm>>. Acesso em 18 de Agosto. 2013.

PORTAL DO INVESTIDOR. Estrutura do Sistema Financeiro Nacional – SFN. Disponível em:<http://www.portaldoinvestidor.gov.br/menu/Investidor_Estrangeiro/o_mercado_de_valor_es_brasileiros/Estrutura_Funcionamento.html>. Acesso em 8 de Junho. 2013.

PROJETO POLÍTICO PEDAGÓGICO. CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS/ CCHE/ UEPB. 2010. [Mimeo].

REIS. Aline de Jesus. A História da Contabilidade no Brasil / Aline de Jesus Reis & Selma Leal da Silva. Disponível em:<<http://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=historia%20da%20contabilidade&source=web&cd=7&sqi=2&ved=0CFAQFjAG&url=http%3A%2F%2Fwww.revistas.unifacs.br%2Findex.php%2Fsepa%2Farticle%2Fdownload%2F299%2F247&ei=R8X2UeCJNlu09gTU74DQBA&usg=AFQjCNGyUcZzHN3beBnZ3tngPyOfnY8o0g&bvm=bv.49784469,d.eWU&cad=rja>>. Acesso em 16 de Agosto. 2013.

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.

SILVA. José Pereira da. Gestão e análise de risco de crédito / José Pereira da Silva. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

SOBRAL. Lilian. As 10 maiores reservas de ouro do mundo. Disponível em:<<http://exame.abril.com.br/economia/noticias/as-10-maiores-reservas-de-ouro-do-mundo-2#1>>. Acesso em 24 de Junho. 2013.

TOLEDO FILHO, Jorge Ribeiro de. Mercado de Capitais Brasileiro: um introdução/ Jorge Ribeiro de Toledo Filho. São Paulo: Thompson Learning, 2006.

WILKER. Bráulio. Sistema Financeiro Nacional. Disponível em:<<http://www.bwsconsultoria.com/2011/05/sistema-financeiro-nacional.html>>. Acesso em 22 de Junho. 2013.

**APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO APLICADO COM ESTUDANTES
UNIVERSITÁRIOS E A SOCIEDADE EM GERAL NA CIDADE DE MONTEIRO - PB.**

**PESQUISA SOBRE A ESPECULAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA NA CIDADE
DE MONTEIRO - PB, APÓS A IMPLANTAÇÃO DO CAMPUS VI DA
UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA – UEPB.**

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 do Campus VI da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) contribuiu para o desenvolvimento da cidade de Monteiro – PB

Sim Não

12) Você acredita que os imóveis locais teriam esta valorização caso a UEPB 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 UEPB não tivesse sido implantada em nossa cidade? Este valor era, provavelmente, praticado antes da chegada da UEPB em 2006?

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 no Campus VI, 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?

Bacharelado em Ciências Contábeis;

Licenciatura em Letras;

Licenciatura em Matemática.

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

Implantação do Campus VI da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB);

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 Monteiro – 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 monteirense 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 MONTEIRO - PB.

PESQUISA SOBRE A ESPECULAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE MONTEIRO - PB, APÓS A IMPLANTAÇÃO DO CAMPUS VI DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA – UEPB.

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 Estadual da Paraíba (UEPB)?

Sim Não

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

Sim Não Em parte

6) Qual faixa abaixo corresponde à média do valor dos aluguéis dos imóveis próximos a UEPB?

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

7) Qual faixa abaixo corresponde à média dos demais imóveis?

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) Quantos imóveis, aproximadamente, você possuía antes da chegada da UEPB em 2006?

9) Na sua opinião, a implantação do Campus VI da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) contribuiu para o desenvolvimento da cidade de Monteiro – PB

Sim Não

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

Sim Não

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

Casas Apartamentos

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

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

Sim Não

14) 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.

15) Com relação aos cursos lecionados no Campus VI, 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?

Bacharelado em Ciências Contábeis;

Licenciatura em Letras;

Licenciatura em Matemática.

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

Implantação do Campus VI da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB);

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.

19) 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.

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

Sim Não

21) 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 Monteiro – PB?

Sim Não

22) 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 monteirense 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.