**REFERÊNCIAS DO TRABALHO – DESMASCARANDO A BOLHA IMOBILIÁRIA NO BRASIL:**

**Parte 1: A falsa demanda e seus distratos (Subprime I):**

Distratos entre 20% e mais de 60% das vendas brutas:

As referências foram os relatórios oficiais das construtoras que divulgam os distratos (maioria **omite**). Para acessar estes relatórios, pesquisar no site de cada construtora, dentro da página de RI (Relação com Investidores). No relatório da PDG do 3T2013 poderá ser identificado que o total de distratos do período foi superior a 60% das vendas brutas. No da Rossi referente ao 4T2012 e total 2.012, você identificará distratos totais para o ano equivalentes a 42% das vendas brutas. Já quanto a distratos no patamar mínimo (ainda totalmente absurdo em qualquer negocio), consulte a quantidade de distratos da MRV em relação a unidades vendidas no relatório do 3T2013 (eles não reajustam o valor distratado, cálculo deve ser pela quantidade).

PDG cancelou 43 empreendimentos em 6 meses: na matéria abaixo, consta esta informação, inclusive acrescentando que o total de distratos da PDG em 2.013 será de mais de R$ 2 bilhões, boa parte graças a estes cancelamentos, que a própria reportagem relaciona com a bolha imobiliária brasileira. Outro ponto é que a PDG pode aumentar ainda mais o número de empreendimentos cancelados: <http://www.infomoney.com.br/pdgrealty/noticia/3150477/pdg-pode-cancelar-projetos-bilhoes-meio-temores-bolha-imobiliaria>

Sobre a Rossi vendendo terreno para sobreviver: esta informação já consta nos balanços da Rossi desde, no mínimo, o 1T13. Segue uma notícia recente, em que eles ainda estão tentando vender terrenos para concorrentes, para sobreviver:

<http://www.blogrelatorioreservado.ig.com.br/>

Sobre a Viver vendendo terreno para sobreviver: a notícia do link abaixo comemora a venda de terrenos pela Viver para outras empresas, uma vez que fez subir o valor da Ação, que conseguiu chegar a R$ 1. A comemoração é porque está venda daria uma sobrevida para esta construtora. <http://www.infomoney.com.br/viver/noticia/2676994/viver-salta-quase-apos-venda-terrenos-por-315-milhoes>

Quanto a Gafisa ter sido obrigada a vender sua “galinha dos ovos de ouro”, a Alphaville, para poder equacionar dívidas geradas por distratos monstruosos da sua empresa Tenda: a notícia do link, comemora a sobrevida que foi dada a Gafisa por esta venda e informa que boa parte do montante recebido ajudará a equalizar sua pendências financeiras: <http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2013/12/1383383-gafisa-conclui-venda-de-70-do-alphaville.shtml>

CEF e BB fornecendo empréstimos com condições muito favoráveis para não deixarem construtoras quebrarem: sobre renegociação da Gafisa com BB quanto a dívidas, segue notícia de dívida refinanciada para vencer daqui a alguns anos, no montante de R$ 300 milhões (sobre condições, ver relatório oficial da Gafisa): <http://exame.abril.com.br/negocios/noticias/gafisa-aprova-abrir-credito-imobiliario-de-r-300-mi-com-bb>. Em condições similares, empréstimo de R$ 600 milhões de CEF para PDG, para ajudar a cobrir o rombo de caixa dela, consta nesta notícia sobre o rebaixamento de rating de crédito da PDG pela S&P: <http://www.standardandpoors.com/ratings/articles/pt/la/?articleType=HTML&assetID=1245354531417>

**Parte 2: A super-inadimplência (subprime II):**

Notícia sobre a CEF ter 20% de inadimplência no MCMV faixa 1: mediante uma Ação na justiça, a revista Veja conseguiu acesso a informação sobre o índice de inadimplência do MCMV faixa 1 junto a CEF (20% de inadimplência, maior que os 16% de inadimplência durante o subprime americano): <http://veja.abril.com.br/noticia/brasil/divida-sufoca-familias-do-minha-casa-minha-vida>

Notícia sobre rebaixamento do rating da CEF pela Moody´s: nesta notícia, a CEF não foi a única empresa pública a passar por este rebaixamento: <http://brasileconomico.ig.com.br/noticias/moodys-rebaixa-ratings-da-caixa-bndes-e-bndespar_130046.html>

Notícia de que a CEF sozinha responde por 70% a 75% de todo o crédito imobiliário: destaque para comentário do presidente da CEF de que o crescimento desta participação foi muito elevado, saindo de R$ 5 bilhões de contratações / ano em 2.003 para R$ 78 bilhões em 2.013. <http://www.seebt.com.br/index.php/imprensa/noticias/1402-presidente-da-cef-espera-participacao-de-outros-bancos-no-credito-imobiliario>

**Parte 3: Super-especulação, o anabolizante da bolha:**

Notícias sobre quedas de 35,5% no preço de lançamento, 30% no preço de entrega e super-estoques em Brasília, com alto volume de distratos por investidores: São várias notícias relacionadas, em sequencia:

Notícia de Set/2013 – queda de até 30% nos preços dos imóveis novos em Brasilia: <http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2013/09/01/internas_economia,385651/especuladores-sao-penalizados-pela-retracao-do-mercado-imobiliario.shtml>

Notícia de Dez/2013 – estoque 30% maior que 2 anos atrás, queda de 50% nos lançamentos de 2.012 para 2.013. Descontos de até R$ 300 mil em imóveis prontos. Link: <http://g1.globo.com/distrito-federal/noticia/2013/12/construtoras-queimam-estoque-de-imoveis-no-df-dizem-corretores.html>

Notícia de Dez/2013 – especulação leva a queda de 35,5% nos preços de lançamentos em Brasília:

www1.folha.uol.com.br/mercado/2013/12/1391790-especulacao-leva-a-queda-de-preco-nos-lancamentos-de-imoveis-em-brasilia.shtml

Notícia de queda de 25% no preço de imóvel em SJC na entrega e depois, aumento de 300% na oferta de imóveis alugados:

Preços de imóveis novos caíram 25% em 2 anos, em alguns casos, queda de até 30%: <http://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2013/05/preco-dos-imoveis-cai-25-em-sao-jose-em-dois-anos-revela-creci.html>

Aluguel teve aumento de oferta de 300% em 2013: <http://www.aconvap.com.br/noticias/sao-jose-tem-aumento-de-300-na-oferta-de-locacao/3599.html>

Em São Paulo, vendas de 1 dormitório com super-crescimento e focadas em investidores: neste link de trabalho anterior, todos os outros links para notícias e memórias de cálculo que comprovam esta informação:

<http://defendaseudinheiro.com.br/a-bolha-imobiliaria-em-sao-paulo/>

**Parte 4: A ilusão do eterno crescimento de preços:**

Evolução das vendas de imóveis usados em São Paulo: acessada a página oficial do CRECI SP, depois a opção de relatórios de pesquisas mensais. Em cada arquivo, coletada a informação sobre “Venda projetada”, no total de apartamentos mais casas e planilhado para se obter o gráfico da evolução anual. No caso de 2.013, somado até o último mês apresentado (Novembro/2013). Segue o link com acesso a página do CRECI SP: [www.crecisp.org.br](http://www.crecisp.org.br)

Variação do preço do M2 do CRECI SP: acessados os mesmos relatórios mencionados acima, especificamente do mês de dezembro de 2.011 e 2.012, mais o mês de novembro/2013 (último relatório publicado). No caso de novembro/2013, usado o valor médio do M2 acumulado dos últimos 12 meses findos em novembro/2013. Não foram consultados dados de anos anteriores, pois esta informação não foi localizada nos relatórios correspondentes.

Evolução do preço anunciado do M2 pelo FIPE zap: acessada página [www.zap.com.br](http://www.zap.com.br) e depois a opção imóveis e índice FIPE zap. Feita consulta para cidade de São Paulo e capturados os percentuais acumulados do mês de dezembro de cada ano, com exceção do ano de 2.013, onde foi utilizado o percentual de novembro/2013, para compatibilizar com a evolução de vendas do CRECI SP.

Informação de que FIPE ZAP tem maiores percentuais de valorização onde tem menos anúncio (exemplo de Curitiba com 20 anúncios no zap): esta informação pode ser verificada em consulta direta ao site do zap, mas para dados mais completos incluindo análise, consulte: <http://www.opequenoinvestidor.com.br/2014/01/imoveis-fipezap-2/>

**Parte 5: Super-estoques e quedas de preços / empregos:**

Super-estoque de 25 meses em Salvador gerando aumento de desemprego de quase 50%: Nesta notícia, são bastante claros que a causa para aumento tão elevado no desemprego foi o super-estoque que praticamente paralisou a construção civil em Salvador: <http://www.bahiatodahora.com.br/destaques-esquerda/noticia_destaque2/queda-nas-vendas-leva-construtoras-a-reduzir-o-ritmo-em-salvador-situacao-e-preocupante>

Super-estoque de 23 meses em Curitiba, apesar de descontos de 30% em Fev/13 terem subido p/ 35% em Nov/13: Nestas notícias, fica claro que tivemos algumas construtoras abandonando a cidade, reduzindo muito os preços para se livrarem dos encalhes e com isto, também prejudicando muito aos investidores que ficaram sem sua margem esperada... Seguem links:

Fev/2013: Estoque de imóveis sem vender aumentou demais, chegando a aproximadamente 2 anos de vendas, descontos promocionais das construtoras de 10% a 30%:

<http://www.gazetadopovo.com.br/economia/conteudo.phtml?id=1347279>

Nov/2013: Estoque de imóveis de quase 2 anos. Construtoras estão apostando em feirões, com descontos de até 35% e condições como entrada de apenas 10%:

<http://www.gazetadopovo.com.br/economia/conteudo.phtml?tl=1&id=1426349&tit=Gigantes-do-setor-saem-de-fininho>

Estoque de imóveis novos mais usados de 3 e 4 dormitórios em São Paulo, equivale a mais de 4 anos de vendas: aqui a referência é trabalho anterior, onde constam todos os cálculos, links, etc.: [www.defendaseudinheiro.com.br/a-bolha-imobiliaria-em-sao-paulo](http://www.defendaseudinheiro.com.br/a-bolha-imobiliaria-em-sao-paulo)

**Parte 6: Os sinais negativos do mercado financeiro:**

Informação sobre evolução em 2.013 para Ações das Construtoras que compõem o índice IMOB da BOVESPA: estas informações estão disponíveis para qualquer pessoa acessar diretamente na página da BOVESPA, no entanto, como referência foi utilizado levantamento feito pelo usuário c/ nickname “geléia” que estão disponíveis no endereço: <https://dl.dropboxusercontent.com/u/86920768/Fechamento%20do%20IMOB%202013.pdf>

Informação de que o valor de mercado de 12 de 17 construtoras pesquisadas está inferior ao patrimônio liquido: reportagem da revista Infomoney, que inclusive relaciona este fato com a bolha imobiliária brasileira. Segue o link : <http://www.infomoney.com.br/mercados/acoes-e-indices/noticia/3145047/acoes-construtoras-bovespa-refletem-temida-bolha-imobiliaria>

Gráfico com evolução do IFIX (Índice de Fundos de Investimento Imobiliário – BOVESPA): o gráfico extraído foi exatamente o desta página, com exceção do título que foi colocado em destaque, assim como circulado e explicada a queda contínua em 2.013: <http://www.bmfbovespa.com.br/indices/EvolucaoMensal.aspx?Indice=IFIX&idioma=pt-br>

Informação que o prejuízo liquido consolidado das construtoras com Ações na BOVESPA em 2.012 foi superior a R$ 1 bilhão: esta informação foi extraída de relatório preparado por uma consultoria que extraiu todos os dados dos relatórios oficiais disponibilizados pelas construtoras. Segue o link com a notícia: <http://g1.globo.com/economia/negocios/noticia/2013/04/construtoras-tem-prejuizo-e-estoque-de-imoveis-sobe-43-em-2012.html>

Demais informações sobre resultados das construtoras: dados extraídos dos relatórios oficiais das construtoras, mesmos endereços e formas de acesso que constam na parte 1 de referências.

**Parte 7: Os danos já gerados para economia:**

Gráfico com dados da inflação nos últimos anos: utilizado o índice de inflação oficial do Brasil, o IPCA, calculado pelo IBGE.

Gráfico com evolução do PIB do consumo: utilizados dados oficiais do IBGE com o PIB do consumo em cada ano. Especificamente para 2.013, utilizado o PIB do consumo correspondente aos últimos 4 trimestres encerrados em 3T2013 (Set/2013), de forma a trazer a informação anualizada mais adequada para esta comparação.

Gráfico que compara renda per capta, preço de venda e aluguel do M2:

Dados sobre evolução da renda real (descontada inflação) extraídos de relatório PED (pesquisa de emprego e desemprego) do DIEESE, com dados até Out/13 (última pesquisa disponibilizada), da região metropolitana de São Paulo, conforme link abaixo (utilizada TABELA 09, que disponibiliza arquivo protegido do Excel e capturada a coluna “Renda dos ocupados”, calculando variação anual). No caso de 2.013, capturada a variação de renda real até Outubro (último mês disponível) :

<http://www.dieese.org.br/analiseped/mensalSAO.html>

Informações sobre preço do M2 para venda e aluguel extraídas do site Zap, selecionando a cidade de São Paulo e alternadamente as opções de “Venda” e “Aluguel”, sendo que foram extraídos os dados referentes a variação acumulada até Dezembro de cada ano que consta no gráfico apresentado, com exceção para o ano de 2.013, onde foi utilizado o acumulado até Outubro para compatibilizar com dados de renda (última pesquisa de renda disponível foi a de Out/2013). Endereço: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/>.

**Parte 8: O falso crescimento sustentável da economia:**

Comparação do PIB brasileiro do 3T13 com o das maiores economias do Mundo: <http://economia.estadao.com.br/noticias/economia-brasil,brasil-tem-o-menor-resultado-do-pib-entre-as-maiores-economias-do-mundo,171661,0.htm>

Em 2.013, balança comercial brasileira regista o pior resultado em 12 anos:

<http://g1.globo.com/economia/noticia/2014/01/balanca-comercial-registra-em-2013-pior-resultado-em-doze-anos.html>

Em 2.013, vendas de Natal do varejo foram as mais fracas dos últimos 11 anos:

<http://www.infomoney.com.br/negocios/noticia/3121235/vendas-varejo-natal-sao-mais-fracas-dos-ultimos-anos>

Em 2.013, Brasil registra a maior saída de dólares desde 2.002:

<http://agenciabrasil.ebc.com.br/noticia/2014-01-08/brasil-registra-em-2013-maior-saida-de-dolares-desde-2002>

Pior geração de empregos formais para o período de Janeiro a Novembro em 10 anos:

<http://oglobo.globo.com/economia/geracao-de-emprego-no-ano-ate-novembro-a-pior-em-dez-anos-aponta-caged-11124875>

Inflação no Brasil, o dobro da média do G20:

<http://www.bbc.co.uk/portuguese/noticias/2013/10/131014_inflacao_ocde_pai.shtml>

Brasil tem a maior taxa de juro real (descontada a inflação) do Mundo:

<http://www.jb.com.br/economia/noticias/2014/01/15/brasil-tem-o-maior-juro-real-do-mundo/>

Ameaça de redução de rating do Brasil:

<http://www.valor.com.br/financas/3387798/ameaca-ao-rating-do-brasil-volta-preocupar-e-dolar-tem-leve-alta>

Vendas de veículos tem a primeira queda em 10 anos:

<http://g1.globo.com/carros/noticia/2014/01/venda-de-veiculos-cai-cerca-de-1-em-2013-diz-fenabrave.html>

**Parte 9: A desinformação do mercado imobiliário:**

IPEA – déficit habitacional cresceu no caso da menor renda: segundo este levantamento oficial feito pelo IPEA para o período de 2.007 a 2.012 (período de nossa bolha imobiliária), o déficit habitacional cresceu: <http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=20706>

Previsão de que o PIB brasileiro irá crescer menos em 2.014 que em 2.013: nesta reportagem, além da previsão de que o PIB vai crescer menos, temos ainda a previsão de inflação maio. Quanto a previsão de aumento da SELIC, foi menor do que a que se concretizou. <http://veja.abril.com.br/noticia/economia/mercado-eleva-perspectiva-para-pib-e-inflacao-mas-mantem-selic>

Referências dos preços de imóveis no Brasil comparados a outros países: a recomendação aqui é acessar este site, criado recentemente e que traz já um grande volume de comparações, demonstrando que os imóveis no Brasil estão muito mais caros que outros similares no Exterior, inclusive em países com renda per capita, distribuição de renda, etc., muito superiores aos do Brasil. [www.estamosricos.com.br](http://www.estamosricos.com.br)

Informações de que o SECOVI SP omite o estoque de imóveis com mais de 36 meses do lançamento: esta informação não consta nas notícias publicadas nos jornais, quando o SECOVI SP comunica sobre a “normalidade” dos estoques em São Paulo, em linha com a média histórica. É necessário consultar ao relatório do próprio SECOVI em sua última página. Todos os relatórios contém esta informação. IMPORTANTE: em virtude de falta de caixa das construtoras, a grande maioria das obras tem levado mais de 36 meses até ser entregue, portanto, muitas vezes temos um grande estoque de imóveis entregues que tem ficado fora das “estatísticas” do SECOVI SP. Segue como amostra, um dos relatórios do SECOVI SP, verificar nas últimas páginas, no glossário. <http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/pmi-novembro-2013.pdf>

Demais referências da parte 9: as demais referências são relacionadas a temas abordados anteriormente e já citados aqui.