



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO RIO DE JANEIRO

**Crédito Imobiliário para Pessoas Físicas no
Brasil**

Bruno Loures de Araújo Penna

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS - CCS

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO

Graduação em Administração de Empresas

Rio de Janeiro, Novembro de 2015.



Bruno Loures de Araújo Penna

Crédito Imobiliário para Pessoas Físicas no Brasil

Trabalho de Conclusão de Curso

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado ao programa de graduação em Administração da PUC-Rio como requisito parcial para a obtenção do título de graduação em Administração.

Orientador: Luiz Eduardo Brandão

Rio de Janeiro, Novembro de 2015.

“Aqueles que mais cedo estão em condições de fruir sua compensação, mais cedo terão gosto pelo trabalho.” Adam Smith.

Agradecimentos:

A conclusão desta importante etapa, e tudo o que ela representa simbolicamente, não seria possível sem as pessoas as quais agradeço aqui:

À minha família, por todo apoio, compreensão e incentivo ao longo desta trajetória, que forneceram esta oportunidade e de diversas outras que trilharam meu caminho até aqui.

À memória do meu avô, Sebastião Ribeiro Loures, e da minha avó, Maria Francisca Araújo Penna, que contribuíram e foram responsáveis pela minha formação e da minha família.

À amigos e namorada, Daniella Siqueira, por tornarem tudo mais fácil e prazeroso nesta caminhada. Ao meu orientador, Luiz Brandão, pela confiança depositada, direções apontadas e apoio ao longo do trabalho.

Resumo

Loures, Bruno. Crédito Imobiliário para pessoas físicas no Brasil. Rio de Janeiro, 2015. Número de páginas p. 42. Trabalho de Conclusão de Curso – Departamento de Administração Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

Este trabalho busca identificar a importância do crédito imobiliário para o desenvolvimento econômico e social do país, relatando o conceito, a história e problemas enfrentados no Brasil, além de mapear os tipos de operações existentes no mercado brasileiro para pessoas físicas.

Palavras-Chave:

Crédito Imobiliário, financiamento habitacional, instituições financeiras, mercado imobiliário.

Abstract

Loures, Bruno. Crédito Imobiliário para pessoas físicas no Brasil. Rio de Janeiro, 2015. Pages number p. 42. Trabalho de Conclusão de Curso – Departamento de Administração Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

This paper seeks to identify the importance of home loans for economic and social development of the country, reporting the concept, history and problems faced in Brazil. In addition it provides a survey on the types of real estate financing operations available in the Brazilian market for individuals.

Key-Words:

Home Loans, housing finance, financial institutions, real estate market.

Sumário

1 Introdução	8
1.1. Introdução ao tema e ao problema do estudo	8
1.2. Objetivo do estudo	10
1.3. Objetivos intermediários do estudo	10
1.4. Delimitação e foco do estudo	10
1.5. Justificativa e relevância do estudo	11
2 Contextualização	12
2.1. Mercado Imobiliário Brasileiro	12
2.2. Déficit Habitacional	13
2.3. Sistema Financeiro da Habitação	14
2.4. Sistema de Financiamento Imobiliário	18
2.5. Importância do Crédito	19
3 Crédito	22
3.1. Conceito de Crédito	22
3.2. Os cinco C's do crédito	23
3.2.1. Caráter	23
3.2.2. Capacidade	24
3.2.3. Capital	25
3.2.4. Colateral	26
3.2.5. Condições	26
4 Crédito Imobiliário	28
4.1. Operações de Crédito Imobiliário para Pessoas Físicas no Brasil	29
4.1.1. Financiamento da Casa Própria	29
4.1.2. Home Equity	30
4.2. Crescimento do Crédito Imobiliário no Brasil	33
4.3. Necessidade de aprimoramento	35
5 Conclusão	39
6 . Referências Bibliográficas	41

Lista de Figuras

Figura 1: Fluxograma para o cálculo do déficit habitacional	14
Figura 2: Evolução de unidades financiadas pelo SFH.....	16
Figura 3: Evolução do Crédito x PIB - Brasileiro de 1998 até 2014	20
Figura 4: Comparação do Crédito x PIB do Brasil e países selecionados - em percentagem do PIB de 2013	20
Figura 7: Evolução do Financiamento Direto no Brasil de 1964 a 2014.....	30
Figura 8: Comparativo de linhas de crédito e respectivas taxas de acordo com as principais instituições desse nicho.....	32
Figura 5: Participação relativa das modalidades de crédito direcionado Brasil – Janeiro/2008 e Dezembro/2013.....	33
Figura 6: Crédito Imobiliário (% do PIB) de diversos países e evolução desse crédito no Brasil.....	35

Lista de Tabelas

Tabela 1: Destinação e Captação de Recursos – Mercado de Crédito Brasileiro - 1996	19
Tabela 2: Variação real do saldo do crédito imobiliário. Base de Janeiro/2008 e Dezembro/2013.....	34
Tabela 3: Comparação de taxa real de juro do Brasil com outros países	36

1 Introdução

1.1.Introdução ao tema e ao problema do estudo

O mercado imobiliário de todos os países tem importância significativa nas respectivas economias locais. Primeiramente, por envolver o setor de construção civil, que é a área que possui maior capacidade de elevar a taxa de emprego, de alavancar a produção e a renda, seja no curto ou médio prazo (Fundação Getúlio Vargas, 2007). Segundo, porque o investimento em ativos imobiliários envolve significativo volume de recursos, sendo que a aquisição da casa própria tipicamente representa o maior investimento que uma pessoa faz ao longo da vida. De acordo com Ball (1996), esse mercado é também um indicador do crescimento urbano, pois a demanda desse setor habitacional tem impacto nas mudanças populacionais e na demanda por outros produtos e serviços, como o setor moveleiro e o mercado de bens e serviços.

No Brasil, não é diferente, e esse mercado também é caracterizado por gerar desenvolvimento do espaço urbano nas cidades e possibilitar maior qualidade de vida para a sociedade. Por outro lado, dados os significativos valores envolvidos em transações imobiliárias, é fundamental ter um sistema financeiro aprimorado e harmônico com opções de crédito para que as pessoas tenham a capacidade de financiar a aquisição da casa própria e fazer outros investimentos pessoais.

Nos últimos anos, o Brasil tem registrado aumentos consideráveis em operações de crédito imobiliário, em 2014 alcançou 9,1% do PIB ante, 4,1% em 2010 (Assis, 2015). O sistema de crédito, que tem sido o grande impulsionador da geração de emprego e renda, é fundamental para estruturação e a consolidação do mercado imobiliário. O crédito imobiliário é peça fundamental para esse processo de desenvolvimento econômico e humano de um país. Financiar imóveis é apoiar a construção do patrimônio de uma nação.

Por outro lado, fomentando ainda mais esse mercado, as pessoas físicas ou jurídicas podem utilizar o imóvel próprio para realizar uma operação de crédito. Essa é uma das principais formas de captação de recurso em países desenvolvidos e, por isso, poderá se tornar uma nova tendência do mercado brasileiro também.

Por outro lado, o excesso de crédito para as pessoas físicas foi um dos fatores determinantes para a crise imobiliária de 2008 ocorrida nos Estados Unidos. Nesse caso, os clientes recebiam o recurso no ato do crédito e pagavam em parcelas calculadas a uma determinada taxa, e como garantia, hipotecavam suas casas para o banco originador. Com o aumento das taxas de juros, a baixa capacidade financeira dos clientes, e o aumento expressivo dessa linha de financiamento, houve um forte aumento da inadimplência dos créditos adquiridos, o que fez com que os credores executassem as garantias, levando os imóveis a leilão. Com o aumento da oferta no mercado imobiliário local, o princípio básico da economia – quanto maior oferta menor demanda – veio à tona fazendo com que os preços dos imóveis desabassem causando uma recessão na economia dos EUA, afetando também o resto do mundo.

Exposto o fato da importância do crédito imobiliário nos Estados Unidos, que corresponde quase 70% do PIB, e o crescente aumento desse mercado no Brasil, é relevante para a população que tome conhecimento desses tipos de operações e as consequências que lhe podem causar, principalmente, nas crises quando as pessoas perdem o poder de barganha e as taxas de juros podem variar abruptamente.

O Brasil encontra-se hoje em uma grave crise política e econômica afetando todos os setores, desde as grandes e pequenas empresas a pessoas físicas. A alta da inflação e do dólar (maior paridade nos últimos 12 anos) faz com que o país e sua população reduzam os investimentos e o consumo de bens e serviços. À medida que a recessão se agrava, o valor do dinheiro fica cada vez mais caro no mercado assim como o crédito e a taxa de juro, chegando a percentuais exorbitantes.

O crédito imobiliário é, no momento, a principal modalidade de empréstimo para pessoa física devido à prática de menores taxas, além de servir como peça fundamental no processo de desenvolvimento econômico do país (Schreiber, 2014). O déficit habitacional no Brasil ainda é severo apesar das diversas políticas habitacionais para as classes mais necessitadas.

Dessa forma, este estudo traz uma análise do crédito imobiliário para pessoas físicas, exemplificando os tipos de operações existentes no mercado, o risco que podem causar e a importância desse mercado no Brasil. As fontes desses recursos de crédito também serão analisadas, bem como também a produção de crédito imobiliário no mercado brasileiro em comparação a outros países.

1.2.Objetivo do estudo

Identificar e mapear os tipos de operações de crédito imobiliário para pessoas físicas existentes no mercado brasileiro.

1.3.Objetivos intermediários do estudo

Para atingir o objetivo final do estudo, foram estabelecidos objetivos intermediários que servem como auxílio e guia para o conteúdo estudo.

Primeiramente, levantar as características do crédito, identificando também as variáveis para análise e os riscos adquiridos.

Após isto, devem-se caracterizar os mercados financeiros em relação à área imobiliária, apresentando os sistemas financeiros vigentes, quais suas atribuições e como são utilizados para obter *funding* no setor.

Continuando, é necessário identificar as diferenças do crédito imobiliário em relação ao crédito comum, como as garantias, suas formas de pagamentos, prazos e taxas de juros.

Por fim, o objetivo é analisar o crédito imobiliário no Brasil, confrontado com de outros países, demonstrando a capacidade que este mercado ainda possa crescer.

1.4.Delimitação e foco do estudo

O estudo será delimitado ao crédito imobiliário para pessoas físicas no Brasil.

Os sistemas de amortização de financiamento imobiliário utilizados serão citados, mas não serão objeto de análise.

Os tipos de operações de crédito imobiliário para pessoa jurídica não serão analisados, tampouco comentados, pois suas abrangências e particularidades não atendem ao foco do estudo.

Por fim, o estudo não contemplará a variação da inadimplência destes créditos para pessoas físicas, assim como para quais classes que são designados devido à falta de informações bibliográficas e artigos.

1.5. Justificativa e relevância do estudo

A relevância deste estudo se justifica uma vez que o crédito imobiliário representa quase 10 % do Produto Interno Bruto (PIB) Brasileiro. Portanto, em números absolutos, representa quase 500 bilhões de reais no ano de 2014 (Assis, 2015).

Considerando ainda que as áreas que compõe o crédito (análise, comercial, formalização, cobrança) são o “patrimônio” de uma instituição no que tange a lucratividade, este estudo procura encontrar características dos créditos relativos à área imobiliária e, com isso, ampliar o leque de operações que os tomadores podem realizar, permitindo que as pessoas tenham maiores conhecimento e saibam definir, com mais sabedoria, a articulação dos seus passivos.

A relevância deste trabalho abrange estudiosos do comportamento humano relativo à tomada de crédito como também profissionais da área financeira. Aqueles que trabalham no mercado de ações, pessoas físicas ou jurídicas (bancos, *assets*, empresas) que acompanham ou investem, obtendo conhecimento na área imobiliária.

É relevante também para os jovens, pois podem não saber de uma nova tendência no mercado que, inclusive, é pouca explorada como o crédito imobiliário. Portanto, o estudo é focado para todas as pessoas que desconhecem essa área e aqueles que necessitam de melhores condições de crédito.

2 Contextualização

2.1. Mercado Imobiliário Brasileiro

O Brasil possui um dos maiores mercados imobiliários na América Latina devido, principalmente, ao maior tamanho físico em relação aos seus vizinhos e também da sua economia. De acordo com a revista Exame, dos oito países da América Latina que respondem por 92 % do PIB da região, o Brasil é o primeiro dando contribuição de 39 % do total (Assis, 2015). Ainda assim, o setor demonstra grande potencial de crescimento especialmente pelo aumento da disponibilidade de financiamento, crescimento populacional, expansão de renda familiar e déficit habitacional, estimado em 6,2 milhões de moradias, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

De acordo com o relatório do mesmo instituto, o setor imobiliário passou por grandes transformações na última década, apenas no período de 2005 a 2010, captou cerca de 8,7 bilhões de dólares apenas com recursos primários de ofertas públicas de ações.

Aprofundando o estudo no que tange ao crescimento desse mercado, Borges e Vasconcellos (1974), acreditam que a melhoria das condições habitacionais possui relação com o aumento da produtividade das pessoas no trabalho. Pesquisas feitas por estes autores indicam que a habitação tem influência direta sobre o comportamento individual e social, bem como interfere na estrutura psicológica das pessoas, ou seja, as pessoas procuram sempre moradia que lhe atendam às necessidades básicas assim como cobiçarão condições melhores de conforto, segurança, área de lazer, fazendo que a demanda sempre seja retilínea.

Os programas governamentais como “Minha casa Minha Vida” e os depósitos compulsórios, recolhido pelo Banco Central, no qual os Bancos podem optar em liberar parte destes recursos bloqueados para o crédito imobiliário, financiando empreendimentos na área habitacional, demonstra-se a preocupação e os investimentos que impulsionam cada vez mais o aprimoramento e crescimento do setor.

2.2.Déficit Habitacional

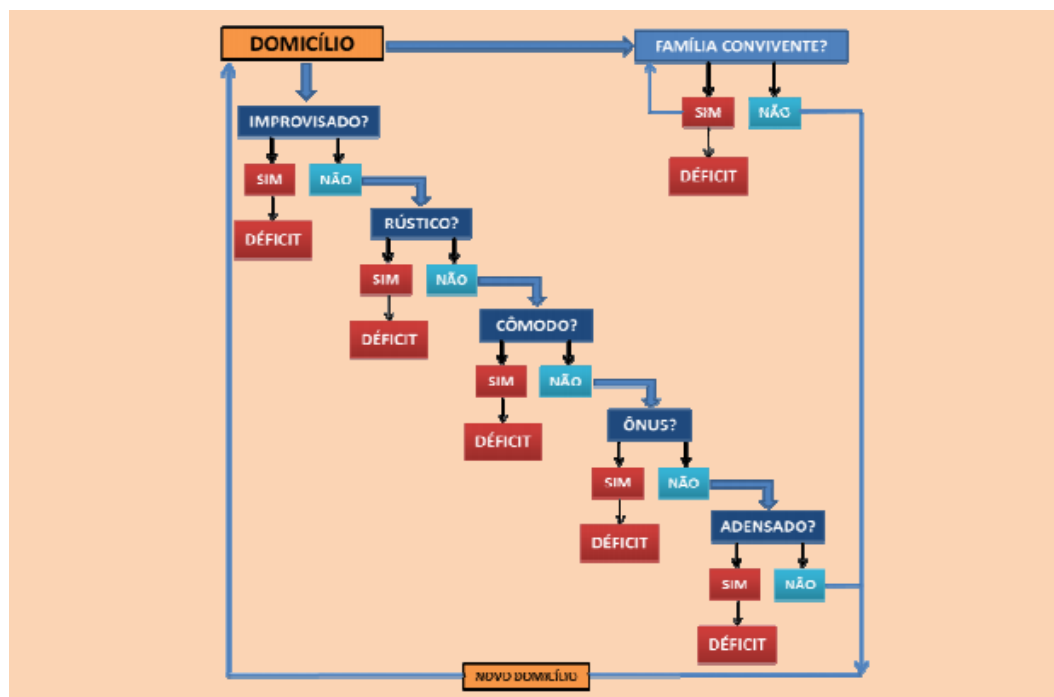
De acordo com a Fundação João Pinheiro (2005), o conceito de déficit habitacional não tem relação direta com a necessidade de expansão de habitações de interesse social. O déficit está diretamente relacionado a deficiências de estoques de moradias, seja por necessidade de substituição de moradias precárias, ou pela existência de mais de uma família habitando a mesma unidade, correspondendo assim, à necessidade de reposição de unidades inadequadas para moradia e ao atendimento à demanda não solvável nas condições dadas de mercado. Entretanto, o déficit pode ser definido por dois aspectos componentes:

- a) Déficit por reposição de estoque: Refere-se aos domicílios rústicos, no qual deveria ser acrescida parcela devida à depreciação domicílios. Segundo o IBGE, domicílios rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, trazendo riscos de contaminação por doenças e condições de insalubridade.
- b) Déficit por incremento deficiente do estoque: Refere-se aos domicílios improvisados, parte da coabitação familiar (domicílios com mais de uma família), além de dois tipos de domicílios alugados: os fortemente adensados e aqueles em que famílias com renda familiar de até três salários mínimos pagando 30 % ou mais da sua renda para o locador.

Prado e Pelim (1993) definem o déficit habitacional como uma noção contrária de uma moradia adequada: não deve ser desprovida de redes de esgoto, água, não pode ser improvisada, como prédios em construções, pontes e viadutos, entre outros atributos que tornem a impossibilidade de uma moradia decente.

A figura 1 demonstra, de forma esquemática, os requisitos para o enquadramento para o déficit habitacional. Para o cálculo e estimativa do déficit, há uma hierarquia dos componentes, que são mutuamente excludentes (exceto para famílias coniventes), ou seja, que em cada domicílio, independente de se enquadrar em um ou vários critérios de déficit, é contado apenas uma única vez (exceto para os coniventes).

Figura 1: Fluxograma para o cálculo do déficit habitacional



Fonte: Fundação João Pinheiro, 2010.

No Brasil, o déficit habitacional é quase totalmente composto por famílias de baixa renda, hoje formado por cerca de seis milhões de moradias. Segundo a Fundação Getúlio Vargas (FGV), 73% das famílias que estão no déficit têm até três salários mínimos.

Mesmo com os incentivos governamentais e o programa “Minha Casa, Minha Vida” ter reduzido em cinco anos o déficit habitacional do país em 8%, o número de famílias de baixa renda sem condições adequadas de habitação continuará crescendo, conforme a população se expande. Nessa mesma pesquisa, foi estimado que a demanda por habitação de baixa renda deva alcançar 20 milhões de unidades em 2024.

2.3. Sistema Financeiro da Habitação

Em face da necessidade de maiores investimentos habitacional, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foi criado em 1964, pelo Governo Federal, com o objetivo de “facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria”. As grandes inovações instituídas pelo sistema foram: (i) a correção monetária dos

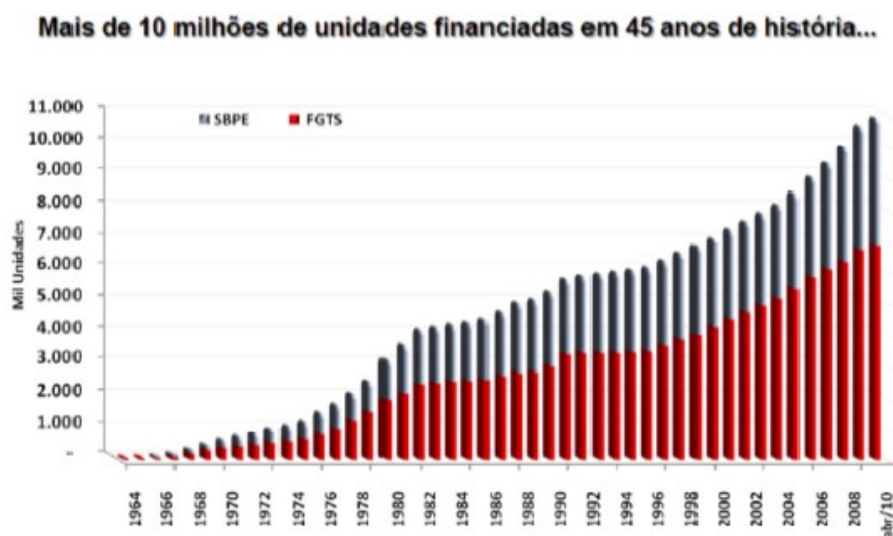
ativos e passivos, a qual garantia a rentabilidade real das aplicações dos poupadores; (ii) criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), responsável por estabelecer condições gerais do financiamento e de intermediar na aplicação e captação desses recursos.

As cadernetas de poupança e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) foram os instrumentos selecionados para captação de recursos para esse sistema. As cadernetas têm como objetivo de captar poupança voluntária das pessoas/famílias aplicados a uma taxa que variam em diferentes períodos. O FGTS é um fundo de indenização trabalhista, na forma de poupança compulsória, cujas arrecadações são descontadas na folha salarial. Com os recursos arrecadados, os destinos dessas aplicações geridas pelo BNH, são destinados à concessão de crédito à habitação e ao financiamento de saneamento básico e infraestrutura urbana.

Ao BNH cabia, entre outras, funções, apresentar incentivos à formação de poupança a serem encaminhadas ao sistema, estabelecer condições gerais dos financiamentos do SFH, como prazo, taxa e juros, condições de pagamento e retorno dos financiamentos aos cofres públicos, bem como estimular, de forma especial, a iniciativa privada nas construções de habitações de interesse social na aquisição da casa própria.

As motivações para investir ou obter um imóvel próprio chegaram a proporções nunca vistas na época, como exemplo, o prazo de financiamento, podendo chegar a 30 anos. Desde a sua implementação, o SFH estava sendo visto como um sucesso por todos devido o grande aumento de unidades habitacionais financiadas: de 8 mil em 1964, para 627 mil em 1980. A Figura 2 ilustra a evolução de unidades financiadas pelo SFH.

Figura 2: Evolução de unidades financiadas pelo SFH



Fonte: ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança)

Apesar do excelente desempenho ao longo da existência, o SFH apresentou algumas falhas ocasionadas por fatores externos que influenciaram negativamente o programa. A alta da inflação e a insuficiência da estrutura de financiamento para a população de baixa renda foram alguns deles. Néri e Carvalho (1999) relatam que os elevados valores do imóvel, em contraste com o prazo máximo do término do contrato, comprometiam excessivamente o orçamento mensal das famílias de baixa renda, o que inviabiliza a demanda dessas pessoas por investimentos habitacionais adequados.

Os objetivos sociais e econômicos do BNH não eram coerentes entre si e foram aos poucos perdendo amplitude e importância, em razão da sua incompatibilidade com a lógica financeira do Banco, que fazia concessões a “retórica” empresarial para garantir uma certa eficácia no desempenho junto aos setores populares (AZEVEDO, 1996).

Segundo Rebelo (1997), os principais atributos que ocasionaram a perda da força do SFH, assim como as principais falhas, foram:

- a) Taxa de juros fixas: a taxa de correção dos financiamentos era indexada às variações salariais enquanto que o principal da dívida era indexado à Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional (ORTN). Os prejuízos com este saldo chegaram a R\$ 50 bilhões para o Fundo de

Compensação de Variações Salariais (FCVS), determinando a extinção do BNH em 1986.

- b) Falta de comunicação entre o Sistema Financeiro Habitacional e os demais segmentos do mercado de capitais: não existia outro canal de investimento/captação para o desenvolvimento habitacional.
- c) Instabilidade Congênita do sistema: a captação do recurso era realizada no curto e médio prazo e o financiamento era no longo prazo, havendo assim, incerteza dos depósitos nos fundos de financiamento do crédito habitacional.
- d) Caráter pró-cíclico: Nas recessões, as pessoas tendem realizar saques da poupança para realizar o pagamento de dívidas/custos.

É importante ressaltar que os fatores externos, como a crise econômica, entre 1980 e 1990, acarretaram o substancial enfraquecimento do sistema e sua inadimplência. O arrocho salarial, queda do poder aquisitivo, elevação da inflação e das taxas de juros são exemplos reais deste tipo de problemas que ocorreram na época.

Em função desta imperfeição, o SFH passou por profunda reestruturação, redistribuindo funções entre vários órgãos do governo devido à extinção do BNH. O Sistema de Financiamento Imobiliário foi criado para contornar a crise e retomar o crescimento e, investimento, do financiamento habitacional do Brasil.

Contudo, apesar das dificuldades e falhas do sistema, o SFH passou por modificações e aperfeiçoamentos importantes, e ainda continua existindo. A principal mudança foi a sanção da Lei 10.391, que introduziu o conceito de patrimônio de afetação no mercado imobiliário. O patrimônio de afetação consiste na adoção de um patrimônio próprio para cada empreendimento, passando desta maneira a ter sua contabilidade própria separada da contabilidade da incorporadora ou construtora. Esta medida faz com que o imóvel em construção não tenha qualquer comunicação com os demais bens, direitos e obrigações dos responsáveis, ocorrendo assim, maior segurança e transparência aos gestores, investidores e compradores dos imóveis.

2.4.Sistema de Financiamento Imobiliário

Como complemento ao SFH, o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) foi criado em 1997, pela Lei 9.514. O principal objetivo foi o de estimular o crédito imobiliário, incentivar novos empreendimentos comerciais e residenciais e obter segurança jurídica com a introdução da alienação fiduciária na garantia real.

A grande novidade deste novo sistema é que a captação de recursos se dará no mercado financeiro, não dispondo de um *funding* cativo ou taxa de juro pré-determinados. Neste caso, terá o mercado financeiro primário (originador dos contratos hipotecários) e secundário (onde são negociadas as carteiras resultantes no processo anterior) com os principais instrumentos para a securitização: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI). Partindo assim, para um sistema baseado em contratos menos restritos, regras mais clara, e potencialmente com mais atrativos para as instituições originadoras dos créditos.

De acordo com Rudge (1997), as aplicações do SFI podem ter destinações e origens diversas conforme a tabela 1:

Tabela 1: Destinação e Captação de Recursos – Mercado de Crédito Brasileiro - 1996

Recursos do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI	Destinação dos recursos	<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento Urbano • Equipamentos Urbanos • Produções de Habitações • Produção de Imóveis Industriais • Comercialização de Imóveis • Manutenção e Melhoramentos
	Captação dos Recursos	<ul style="list-style-type: none"> • Caderneta de Poupança • Poupança Vinculada • Debêntures • Certificados de Créditos Imobiliários • Letras Hipotecárias • Repasses de recursos oriundos de agências de fomento • Quotas de Fundos de Investimentos Imobiliários • Recursos Externos • Mercado Secundário de Crédito Imobiliário FGTS • Orçamentárias • Diversos (Empréstimos externos, doações, etc.)

Fonte: (Rudge, 1997)

Portanto, o SFI teve como objetivo de ampliar e melhorar o sistema de habitação antes existente, atingindo as famílias de baixa renda e também fomentar o comércio imobiliário seja na indústria comercial, industrial ou residencial.

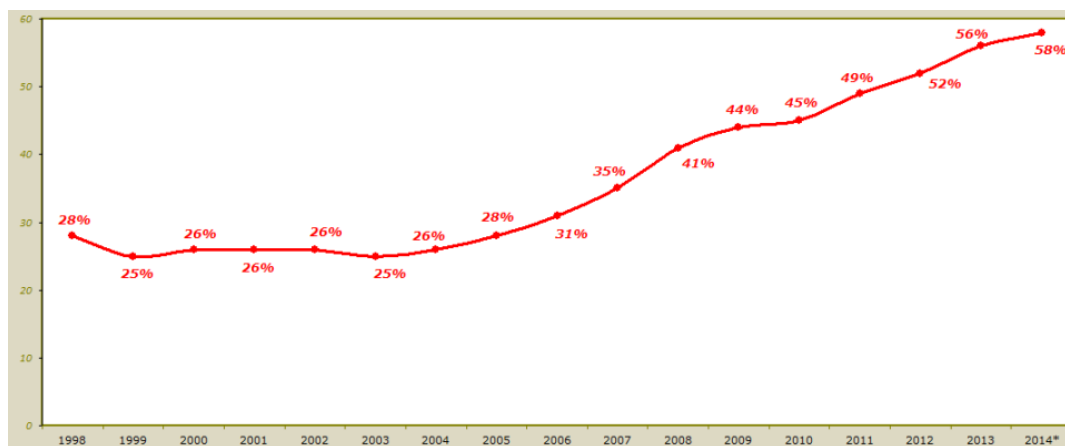
2.5. Importância do Crédito

O crédito possui papel fundamental na economia e no desenvolvimento de um país, uma vez que é essencial ao financiamento do consumo das famílias e do investimento em um produto. A ampliação do mercado de crédito é, indiscutivelmente, uma das razões que explicam o crescimento da economia brasileira. Em questões de valores, a relação crédito/PIB no Brasil era de 52% em 2012, passando para 58% em 2014, conforme ilustrado pela Figura 3.

Um dos principais fatores para este crescimento foram as várias modalidades de crédito que foram criadas, aperfeiçoadas e ampliadas ao longo desse período, como o próprio crédito imobiliário, os cartões de crédito, crédito

consignado e outros. A retomada do crescimento econômico, recuperação do mercado formal, nível de desemprego controlado e política de aumento do salário mínimo são exemplos que contribuirão para essa evolução.

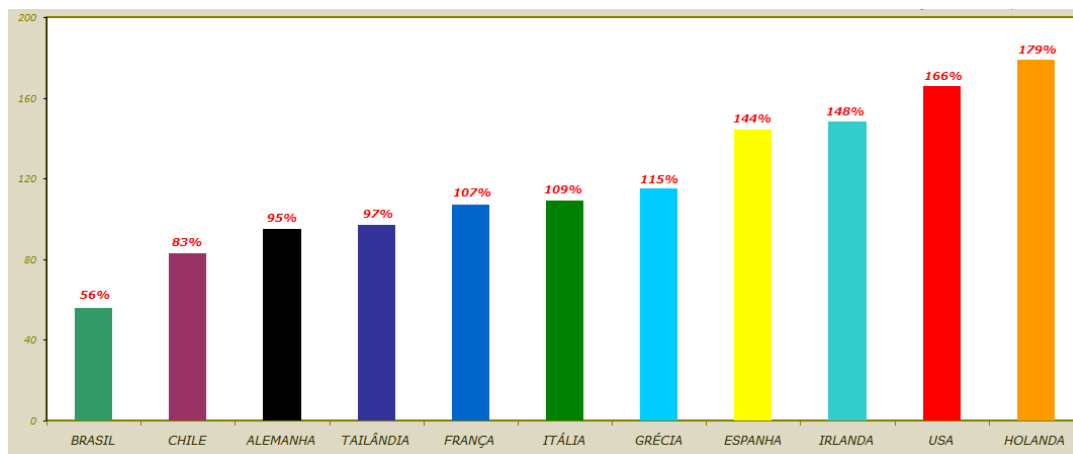
Figura 3: Evolução do Crédito x PIB - Brasileiro de 1998 até 2014



Fonte: Banco Central do Brasil

No Brasil, a oferta de crédito, é baixa comparada a outros países, a despeito de existir no país um sistema financeiro considerado um dos mais sólidos e desenvolvidos do mundo. A Figura 4 demonstra claramente essa discrepância. Uma das razões são as características do processo de desenvolvimento econômico, onde os bancos, em vez de financiar preferencialmente as atividades produtivas, preferem aplicar seus recursos na rolagem da dívida pública.

Figura 4: Comparação do Crédito x PIB do Brasil e países selecionados - em percentagem do PIB de 2013



Fonte: Banco Central do Brasil

Exposto o fato da importância do crédito na economia, este estudo contemplará o conceito do crédito e as principais variáveis e princípios que consistem na análise para efetivar uma operação. No ramo imobiliário, além de realizar todo parecer jurídico e financeiro das pessoas físicas, o grau de liquidez e a composição da garantia fazem com que o processo se torne ainda mais complexo e analítico.

3 Crédito

3.1. Conceito de Crédito

Primeiramente, é essencial analisar a estruturação do conceito de crédito, identificando o motivo pelo qual este seja imprescindível no mercado financeiro e imobiliário. Para isto, é necessário avaliar pontos de vista de diferentes especialistas para validações e conclusão do estudo.

O termo crédito provém do latim *creditum* que significa “confiança ou segurança na verdade de alguma coisa, crença / reputação, boa fama.” (Caldas Aulete); o que demonstra a necessidade do conhecimento e confiança entre duas ou mais partes que são envolvidas no assunto. No caso, ao realizar qualquer tipo de operação de crédito, é expressamente devido entender o real motivo do negócio e a capacidade do devedor em cumprir com as obrigações/pagamentos. Principalmente, o credor, aquele que detém o direito dos créditos, que está “investindo” na empresa devedora e espera receber o spread, lucro do investimento feito.

O crédito é o mecanismo pelo qual o consumo imediato é viabilizado através da diluição do pagamento no tempo que poderá ser composto através de alguma garantia: O crédito permite a efetivação de uma demanda por um bem de elevado valor em troca de um comprometimento de parte da renda futura do devedor por um longo período (COUTINHO, 2006).

O conceito definido por Neto (2014), expressa a real definição do mercado de crédito. Para ele, o mercado de crédito visa fundamentalmente suprir as necessidades de caixa de curto e médio prazo dos vários agentes econômicos, seja por meio da concessão de créditos às pessoas físicas, seja por empréstimos e financiamentos às empresas.

Mais além, existe uma gama de produtos de crédito disponíveis que se diferenciam em prazos, taxas, forma de pagamento e garantias, com o limite sendo a criatividade do banco diante das limitações impostas ao Banco Central. Basicamente, o mercado flutua com os agentes econômicos superavitários (que têm sobra de recursos disponíveis) aos agentes econômicos deficitários (que necessitam de recursos) (FORTUNA, 2013).

A lista de itens a serem analisados na concessão de crédito se modifica e dilata de acordo com a cedente e o tipo de análise do mesmo. As informações do cliente são fundamentais e tratadas como requisitos obrigatórios para análise subjetiva do crédito.

3.2.Os cinco C's do crédito

A área de análise de crédito é fundamental e insubstituível no âmbito de crédito de qualquer instituição, pois possui uma responsabilidade significativa: informar perante o comitê de crédito se o cliente poderá ou não tomar o recurso solicitado e com as devidas justificativas. E para isto, os analistas necessitam ter o enfoque de qual metodologia que será utilizada.

A análise por meio dos cinco Cs do crédito não produz uma decisão específica de aceitação ou rejeição e, portanto, seu uso requer a intervenção de um analista experiente no estudo de pedido e em decisões de concessão de crédito. A aplicação desse enfoque tende a garantir que os clientes da empresa paguem seus débitos, sem que sejam pressionados, dentro do prazo de crédito estabelecido (GITMAN, 2004).

Portanto, foi desenvolvida uma classificação, denominadas C's de crédito, para menor risco e esclarecimento diante a análise, são elas: Caráter, Capacidade, Capital, Colateral, Condições (BLATT, 1999).

3.2.1.Caráter

Esse "C" pode ser definido como uma variável de análise de histórico do cliente em termos de cumprimento de suas obrigações, identificando o caráter através de informações internas e externas (GITMAN, 2004). No mercado financeiro, muitas instituições financeiras e empresas se relacionam fazendo uma análise da economia como um todo; Por exemplo, analisar os setores que terão maiores rentabilidades ou o que estão passando por maiores dificuldades e, com isso, também poderão trocar informações dos tomadores de crédito, podendo assim averiguar a reputação no mercado global.

É a vontade do devedor de honrar com a obrigação dentro das condições estipuladas previamente. O caráter faz menção ao risco moral. Refere-se à forma de agir e reagir diante das situações adversas, ou seja, da intenção ou à

determinação do cliente em honrar ou não seus compromissos (BLAT 1999). Em caso de dificuldade de pagamento, ter a certeza que haverá por parte do cliente os melhores esforços para o cumprimento da obrigação, com seriedade e dedicação.

A equipe de análise de crédito, responsável em analisar os números e a possibilidade de crédito para as pessoas físicas, possui informações de órgãos públicos (BACEN) e particulares (SERASA) para confirmar e averiguar os registros e atrasos do cliente em relação ao crédito em outras instituições. Ou seja, é possível ter um parâmetro se o cessionário está endividado no mercado ou se está passando por dificuldades, mesmo que não divulgasse essas informações para o futuro credor.

3.2.2. Capacidade

Este segundo “C”, é o ponto de fundamental importância para o cumprimento da obrigação devedora. A capacidade está relacionada ao julgamento subjetivo do analista quanto à habilidade dos clientes no gerenciamento e conversão dos negócios em renda ou receita (SANTOS, 2009). Um exame mal feito em relação à capacidade de pagamento pode ocorrer inviabilização da operação de crédito ou até prejuízos ao credor. Segundo Berni (2009), a capacidade de pagamento, juntamente com a apreciação das garantias são os principais C's de crédito.

É considerado como o aspecto subjetivo do risco, à medida que os instrumentos disponíveis para a sua análise e os resultados obtidos estão muito mais relacionados com a percepção de quem analisa com os dados e informações propriamente ditos (SANTI FILHO, 1997).

Seguindo ainda a linha de raciocínio de Santi Filho, quando este “C” for analisado, é necessário a verificação da estratégia empresarial: missão, metas, objetivos e a forma de obtenção de vantagem competitiva; da organização e funcionamento da empresa: sistema de informação e controles eficientes, procedimentos formais de orçamentos e planejamento financeiro. Por fim, quanto à gerencia: aspectos como forte comando individual/familiar ou alterações administrativas podem ser forte fator de risco.

Outro ponto crucial a ser considerado na análise, é a “idade da empresa - cliente”, pois estudos demonstram que na faixa de três a seis anos da data de sua fundação encontram-se os maiores índices de mortalidade das mesmas.

3.2.3. Capital

Segundo Santos (2009), o capital é medido pela situação financeira do cliente, levando-se em consideração a composição (quantitativa e qualitativa) dos recursos, onde são aplicados e como são financiados.

As empresas tem como finalidade o lucro, mas para desempenhar qualquer atividade produtiva, é necessário o emprego de recursos suficientes em máquinas, matérias-primas, instalações, equipamentos, estoques, financiamento entre outros. A captação desses recursos se dará por capital próprio ou de terceiros. Esta relação de capital próprio/terceiros deve manter certa compatibilidade com a atividade desenvolvida, podendo variar de setores e tipos de indústria. Complementando a análise e de acordo com Costa (2004), os indicadores de estrutura patrimonial são as melhores ferramentas para verificar a variável.

Tratando-se do capital do cliente pessoas físicas (PF), as comprovações de renda dão por meio de Decore (documento contábil destinado a provar as informações sobre percepção de rendimentos em favor de pessoas físicas; Resolução CFC nº1364/2011), onde os contracheques devem estar compatíveis com a Declaração de Imposto de Renda, podendo confrontar mês a mês com o rendimento anual, visando sempre a veracidade das informações prestadas.

Em relação a empresas, pessoas jurídicas, serão necessárias a apresentação dos demonstrativos contábeis (Balanço Patrimoniais, DREs e faturamento) para avaliação de capital. Nesses documentos, é possível analisar as condições do negócio, o segmento que atua e fluxo de caixa, origens de recursos, financiamentos, lucratividade.

Algumas empresas não podem ser medidas pelo faturamento, mas o capital, patrimônio e os recursos próprios podem ser um ótimo determinante para o crédito. A forma como a empresa reaproveita seus lucros, o consequente aumento de capital, a constituição de reservas, podem auxiliar a valorização do crédito (BERNI, 1999).

Exposto o fato que os números deverão ser analisados, informando a liquidez destes e onde estão aplicados, são usados modelos de cálculos retirados de Balanços Patrimoniais e DREs. Conforme Zdanowicz (2007) os índices e coeficientes mais usados para avaliar a situação econômico-financeira são:

- a) Os indicadores de liquidez;
- b) A solvência geral;
- c) O grau de endividamento;
- d) A garantia aos capitais de terceiros;
- e) O grau de imobilização dos capitais próprios;
- f) A margem ou lucratividade;
- g) Necessidade de capital de giro
- h) A taxa de retorno sobre investimento

Portanto, a análise da estrutura de capital é extremamente importante e necessária, pois permite averiguar se a estrutura econômica e financeira do tomador de crédito é sólida e instável para que a operação seja fundamentada e realizada com maior segurança.

3.2.4. Colateral

De acordo com Santos (2009), o quesito colateral está relacionado com a análise patrimonial das pessoas físicas ou jurídicas, considerando a possibilidade futura de vinculação de bens a concessão de crédito em casos de perda (parcial ou total) da fonte primária de pagamento. Este mesmo autor acrescenta que é importante realizar uma adequada análise patrimonial dos clientes, além de identificar a situação dos ativos em termos de liquidez, existência de ônus e valor de mercado.

O estudo sobre quais garantias são necessárias para compor o crédito tende ser criterioso, pois em caso de inadimplência do cliente, a conversão de garantias em caixa pode surgir problemas por questões de liquidez de mercado. No ramo imobiliário, a garantia real vinculada ao crédito, deverá ser analisado se o imóvel está bem localizado, fácil acesso, urbanizado, além de outros fatores para aumentar ainda mais a segurança na operação.

3.2.5. Condições

Segundo Miura (2000), esta variável integra o macro ambiente em que atua e foge de seu controle. Medidas de política econômica, fenômenos naturais, riscos de mercado e fatores de competitividade são os principais aspectos que moldam a análise do “C” condições. Schrinckel (1997) vai mais além, informando

que as condições dizem respeito ao cenário micro e macroeconômico em que o tomador está inserido, definindo algumas variáveis que devem ser consideradas e estudadas:

- a) Taxa de juros;
- b) Inflação;
- c) Taxas Cambiais;
- d) Tarifas Alfandegárias;
- e) Nível de emprego;
- f) Fatores Climáticos;
- g) Assuntos ligados à ecologia;
- h) Segurança pública;
- i) Políticas de privatização e estatização;
- j) Moda;
- k) Nível de alfabetização e escolaridade;
- l) Hábitos culturais;
- m) Hábitos religiosos;
- n) Evoluções tecnológicas;
- o) Novos processos produtivos;
- p) Atuação dos concorrentes;
- q) Imagem e aceitação dos produtos junto aos consumidores;
- r) Legislação vigente que se relaciona com a organização;

Contudo, este quesito é analisado de alguma situação extraordinária ou de uma mudança brusca em algum fator que possa comprometer a capacidade de pagamento do tomador, pois os riscos sistemáticos influenciam a todos direta ou indiretamente.

4 Crédito Imobiliário

A escolha deste tema visa ressaltar a importância do crédito imobiliário não apenas para o país, como também para a sociedade, analisando o conceito, demonstrando dados que enfatizam o seu crescimento e de como é composto.

O crédito imobiliário não possui uma característica própria visto que é muito recente no mercado brasileiro, além de estar em processo de atualização e formatando novos tipos de operações. Antigamente, era definido como créditos de origem específica destinado exclusivamente à compra de imóveis, sejam eles, residenciais, comerciais ou industriais (CEF,2006).

De acordo com o Banco Central do Brasil (BACEN), qualquer operação de crédito realizado para pessoas físicas ou jurídicas, com garantia imobiliária (garantia real, conforme linguagem do mercado) – apartamentos, casas, terrenos, fazendas, fábricas, imóveis em geral, é considerado como crédito imobiliário. Muitos economistas, autores clássicos ou profissionais que são especializados no assunto, não concordam, pois em alguns casos o crédito não designa, necessariamente, um investimento imobiliário. Um exemplo clássico é de uma empresa que deseja captar recurso para capital de giro e, na operação, inclui um bem imobiliário da empresa como garantia, por meio de Alienação Fiduciária. Nesse caso, a instituição tomadora, não é obrigada a destinar os recursos para fins habitacionais ou para algo específico, o que torna, de acordo com especialistas, um crédito com garantia imobiliária, mas não definido como crédito imobiliário.

Apesar das diferenças dos conceitos, Santos (2009) ressaltava que por ser sempre tangível, e de mobilidade improvável, o em que origina a relação de crédito imobiliário provoca cuidados diferenciados à concedente, inclusive no que se refere ao impacto social que pode ocorrer no caso de não cumprimento da obrigação. A crise financeira dos Estados Unidos de 2008 originou-se de problemas com esse tipo de crédito. A alta do crédito com garantias reais somado com o quadro macroeconômico desfavorável teve como consequência uma elevação generalizada da inadimplência e execuções das garantias, fazendo com que muitos devedores perdessem seu imóvel. A alta da inflação e dinheiro mais escasso no mercado, fizeram com que o poder de barganha dos

corretores caísse, desabando o mercado imobiliário por falta de compradores, agravando a crise. Porém, é importante ressaltar que os critérios de concessão de crédito são muitos mais rígidos no Brasil, comparado aos do EUA.

4.1. Operações de Crédito Imobiliário para Pessoas Físicas no Brasil

Exposto o fato do conceito do crédito imobiliário e sua importância entre os principais mecanismos de fomento econômico social, a seguir descrevemos os principais tipos e características desse tipo de financiamento. No Brasil, existem dois tipos de operações de crédito imobiliário destinados a pessoas físicas: financiamento da casa própria e home equity.

4.1.1. Financiamento da Casa Própria

O financiamento direto de imóveis é a linha de crédito mais conhecida no ramo imobiliário. Este é definido por ser um empréstimo para fins de aquisição de um imóvel, seja novo ou usado, residencial ou comercial, estendendo-se também para aquisição de lotes urbanizados para fins residenciais.

Este produto é oferecido pela maioria dos bancos brasileiros, a taxas de mercado. As características da operação se diferenciam de acordo com o tipo de imóvel, a instituição que fará a proposta e a localização do bem. O imóvel que está financiado também é dado ao banco como garantia, por meio de alienação fiduciária, podendo ser usufruído durante todo o financiamento. É importante ressaltar que este tipo de operação também pode ser realizado pelas próprias construtoras ou incorporadoras, não exigindo apenas das instituições financeiras.

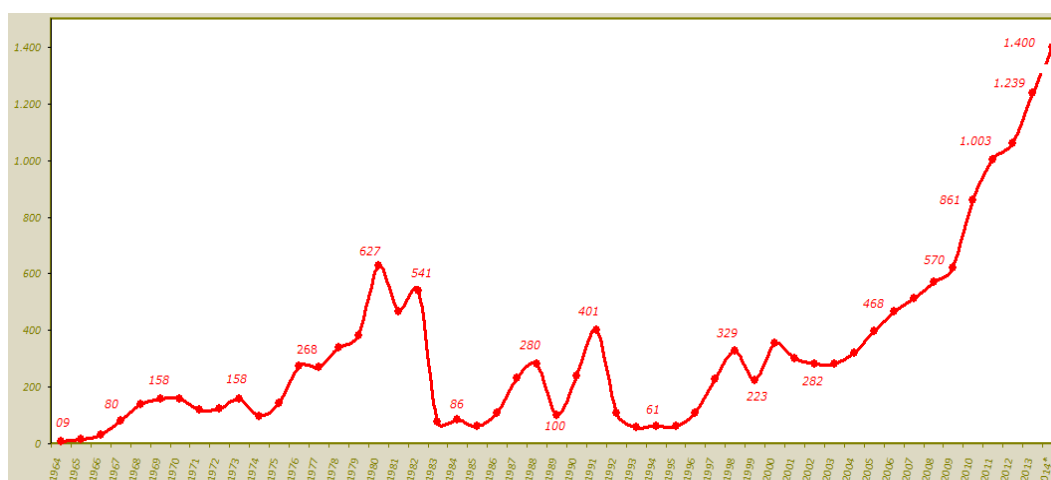
Nos bancos, as taxas variam de 9% a.a. (ao ano) a 14% a.a. corrigido mensalmente pela TR (Taxa Referencial), enquanto nas instituições imobiliárias, a maior taxa que pode ser praticada, de acordo com as normas do BACEN, é de 12% a.a. corrigido mensalmente pelo IGPM (Índice Geral Preço-Mercado). Normalmente, as maiores das análises se concentram nas mesmas condições para aprovação do crédito, tais como:

- Prazo de financiamento de três anos até quinze anos para pagamento.

- Imóveis prontos, usados ou novos, com habite-se.
- Caso o tomador se enquadre nas regras determinadas, poderá utilizar parte do FGTS.
- Comprometimento de até 30% da renda familiar bruta, podendo ser composta por até dois proponentes (casados, união estável, pais, filhos e irmãos).
- Pessoas com idade mínima de 18 anos e idade máxima de 80 anos e seis meses para a conclusão do contrato.

A figura 7 revela a evolução do financiamento imobiliário de 1964 a 2014. Nos últimos cinco anos, houve um aumento de mais de 60% de unidades financiadas, chegando a mais de um milhão de unidades.

Figura 5: Evolução do Financiamento Direto no Brasil de 1964 a 2014



Fonte: ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança)

Conforme relatado no presente estudo, o aumento do volume dessas operações têm consequências importantíssimas na habitação, principalmente no quesito de “promoção social”, onde possibilita condições de melhoria da qualidade de vida das pessoas.

4.1.2. Home Equity

O produto Home Equity é uma linha de crédito com garantia imobiliária (terrenos, casas, apartamentos, fábricas, fazendas), direcionado apenas para as

pessoas físicas e, apesar de menor juro cobrado, ainda é incipiente no Brasil. Trata-se de uma modalidade baseada na alienação fiduciária, que consiste na transferência do imóvel para o credor, e este permanece como proprietário até que a dívida seja totalmente quitada. Não se trata de um financiamento imobiliário, pois o imóvel já está quitado e em nome do devedor, não podendo haver quaisquer ônus.

De acordo com o Banco Central, os valores dos empréstimos poderão ser até 60 % do valor do imóvel e os clientes poderão utilizar os recursos livremente, como:













- Abertura/Expansão de negócios
- Capital de Giro
- Investimento em educação
- Viagens
- Compra de Equipamentos/máquinas
- Empreendedorismo
- Reorganização da vida financeira (pagamento de dívidas)

As taxas de juros do Home Equity quando comparadas aos outros tipos de crédito existentes, são as menores do mercado além de possuir o prazo mais longo, em até 30 anos. Em uma operação de empréstimo pessoal, por exemplo, o banco faz uma análise de crédito do cliente, mas o empréstimo é feito sem garantia. Por isso, as taxas costumam ser mais caras, ultrapassando sete vezes mais do custo da operação em relação ao empréstimo com garantia imobiliária. A figura 8 demonstra as taxas cobradas pelos principais bancos que dispõem destas linhas e a comparação dos juros cobrados de outras linhas de empréstimos.

Figura 6: Comparativo de linhas de crédito e respectivas taxas de acordo com as principais instituições desse nicho

COMPARATIVO DE LINHAS

Taxa de juros média (%), na primeira semana de abril

Tipo	Ao mês	Ao ano
Home equity	1,76 	23,32 
Consignado - público	1,98 	26,5 
Consignado - INSS	2,09 	28,21 
Consignado - privado	2,59 	36,03 
Crédito pessoal	4,94 	84,87 
Cheque especial	11,22 	268,83 

SIMULAÇÃO

Para um crédito de R\$ 250 mil com prazo de pagamento de 120 meses tendo como garantia um imóvel de R\$ 500 mil.

TAXAS PRÉ-FIXADAS

	Taxa de juros (ao mês)	Prestação inicial	Sistema de Amortização
Caixa	1,65%	R\$6.645,69	Tabela Price
Banco do Brasil	2,02%	R\$5.707,99	
Banco Pan	1,75%	R\$5.421,99	
Banco Votorantim	1,62%	R\$4.918,19	
Média	1,76%	R\$5.673,47	

Fonte: Folha de São Paulo, 2015

As instituições financeiras se remediam ao analisar o crédito, tomando as devidas precauções e estudos para que não haja um futuro inadimplimento, podendo levar o imóvel a leilão. Para isto, as pessoas que desejam obter o crédito necessitam se enquadrar, pela maioria dos bancos, nas condições descritas abaixo:

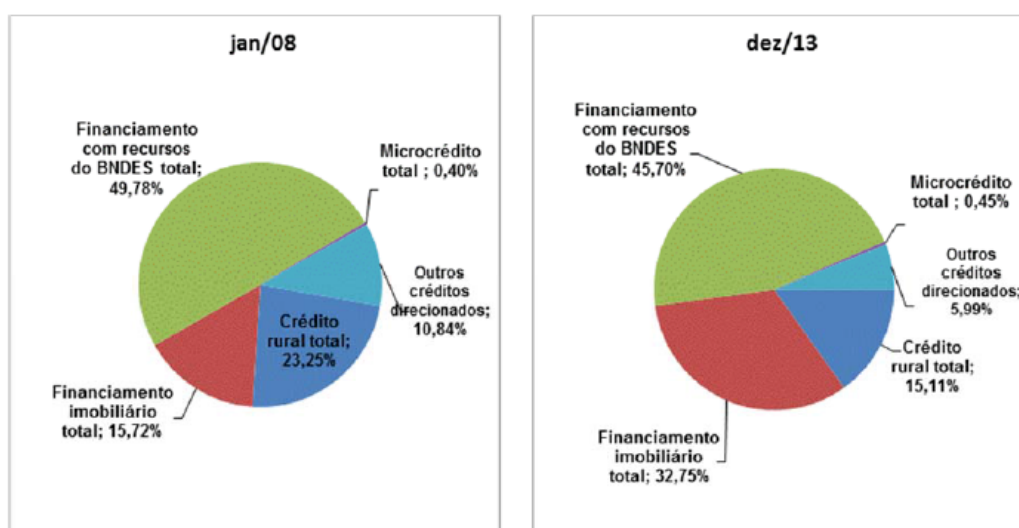
- Mínimo de 10% de entrada em relação ao valor da venda.
- Comprometimento de até 30% da renda apurada, composta por até duas pessoas.
- Imóveis residenciais ou comerciais, em nome de Pessoa Física.
- Imóveis localizados em zonas urbanas, com liquidez.
- Prazo de três a trinta anos para pagar.
- Sistema de amortização SAC ou Price.
- O bem financiado é dado ao banco como garantia, por meio de alienação fiduciária, mas pode ser usufruído pelo cliente durante todo o financiamento.

Atualmente, esta linha de crédito responde por 2% a 3% da carteira imobiliária, mas começa a despontar como alternativa de potencial crescimento, cujo risco se elevou com recrudescimento da atual crise e o consequente enxugamento de linhas de crédito. Apesar do menor juro quando comparado, o Home Equity ainda é pouco expressivo devido à necessidade da garantia real. Em Julho de 2015, o número de empréstimos deste chegou a R\$ 12,7 bilhões (Folha de São Paulo).

4.2. Crescimento do Crédito Imobiliário no Brasil

O crédito imobiliário no Brasil é uma das modalidades que mais se expandiu nos últimos anos, tornando-se um dos pilares para o crescimento do país. Apenas do volume do saldo da carteira de crédito direcionado para aquisição e financiamento cresceu 474,8 % entre 2008 e 2014, segundo BACEN. Esse crescimento é demonstrado com maior participação, principalmente, da carteira de financiamento imobiliário, que era de 15,7% em janeiro de 2008 passando a ser 33% em dezembro de 2013, conforme ilustrado na Figura 5.

Figura 7: Participação relativa das modalidades de crédito direcionado Brasil – Janeiro/2008 e Dezembro/2013.



Fonte: Banco Central do Brasil

Os fatores que ocasionaram esse crescimento foram informados no começo do estudo, mas que não se restringem em apenas programas governamentais, como “Minha Casa Minha vida” e o “PAC” (Programa de Aceleração e Crescimento). A ascensão da classe C nesse período, grupo com renda domiciliar mensal entre R\$ 1.126 e R\$ 4.854, fez com que aumentasse o poder aquisitivo das famílias estimulando o crédito e economia. Segundo estudo da FGV, esse aumento deve-se ao aumento do emprego formal do país, que duplicou no período de 2004 a 2010, e ao aumento da escolaridade dos integrantes da classe (Elias, 2015). É importante ressaltar que a estabilidade econômica se prevaleceu, principalmente, na crise de 2008, em que o Brasil conseguiu se esquivar de maneira que a população não sofresse como em outros países, contribuindo como uma das causas para esta evolução.

Em questão a destinação do recurso, o crédito imobiliário para pessoa física aumentou 459 % em seis anos, chegando ao patamar de 211,9 % para o total da carteira deste segmento. Em relação à pessoa jurídica, o crédito imobiliário aumentou 601%, e 154,8% em relação ao total da carteira de crédito de PJ.

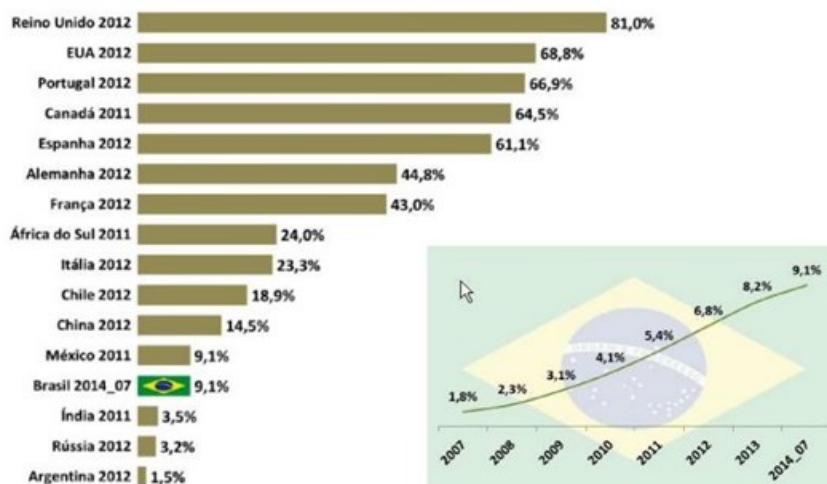
Tabela 2: Variação real do saldo do crédito imobiliário. Base de Janeiro/2008 e Dezembro/2013

Saldos	(em R\$ milhões de dez/2013)		
	jan/08	dez/13	Variação Acumulada (em %)
Imobiliário PF (a)	61.088,14	341.465,00	459,0%
Total Carteira Direcionado PF	162.197,82	505.942,00	211,9%
Imobiliário PJ (b)	7.670,05	53.776,00	601,1%
Total Carteira Direcionado PJ	275.061,94	700.900,00	154,8%
Total Imobiliário (a+b)	68.758,19	395.241,00	474,8%

Fonte: Banco Central do Brasil

Portanto, devido o crescimento dos saldos de crédito direcionado ao setor imobiliário, a relação Crédito Imobiliário/PIB se ampliou substancialmente para 9,1% em 2014, ante 4,1% em 2010. Apesar do aumento significativo de operações imobiliárias, é notório que este indicador ainda está muito aquém do que o ideal. A figura 6 compara ainda a percentagem de crédito imobiliário dos respectivos PIB de cada país entres os anos 2012 e 2011, com o último dado do Brasil, em 2014.

Figura 8: Crédito Imobiliário (% do PIB) de diversos países e evolução desse crédito no Brasil



Fonte: Banco Central do Brasil

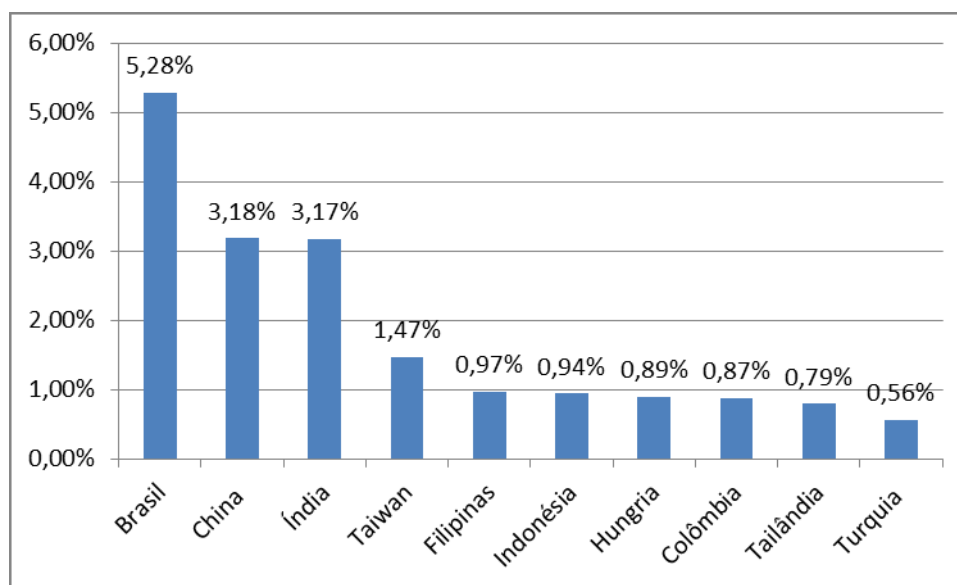
4.3. Necessidade de aprimoramento

Relatado a evolução histórica dos sistemas habitacionais brasileiro, representados pelo SFH e SFI, além da análise da modalidade do crédito imobiliário e seu crescimento, foram identificados alguns problemas enfrentados no Brasil que levam a restrições das operações deste mercado. As regras, por vezes, podem se transformar em obstáculos ao invés de proteger os grupos aos quais se destinam, tendo como consequência, o efeito reverso: elevando os custos e riscos aos envolvidos. No Brasil, questiona-se a grande burocratização das operações de crédito imobiliário, fazendo que ocorram situações de racionamento de crédito, configuradas por uma oferta inferior à demanda. Porém, também é importante ressaltar a evolução deste tipo de crédito nos últimos anos, mas as necessidades habitacionais e as potencialidades de crescimento justificam o esforço de pensar em diretrizes gerais para o seu aperfeiçoamento.

Primeiramente, a principal razão para que o crédito imobiliário não se desenvolva e se intensifique ainda mais, é pelo Brasil ter, há décadas, taxas de juros bastante elevadas em comparação aos padrões internacionais. Na tabela

3 verifica-se que o Brasil possui a maior taxa de juro real (taxa de juros do país descontado a inflação projetada para os próximos 12 meses) do mundo (O Globo, 2015). Ao longo dos anos, o Brasil vinha em processo de construção da estabilidade macroeconômica e monetária que teve início com o plano real em 1994. Mas, mais recentemente, o país atravessa uma crise econômica e política que tem implicações para o financiamento imobiliário.

Tabela 3: Comparação de taxa real de juro do Brasil com outros países



Fonte: Elaborado pelo autor

O recente rebaixamento da nota de crédito do Brasil pela agência Standard & Poor's, ocorrido em Setembro de 2015, que representa a perda do selo de bom pagador para os investimentos e entrando na categoria de especulação (Folha de São Paulo, 2015), fez com que se intensificasse ainda mais a crise, com consequências graves. A saída de investidores, principalmente, estrangeiros, e o crédito mais caro para as empresas que captam recursos no exterior, devido o aumento do risco, são um dos vários efeitos colaterais que afetam negativamente o quadro econômico. Uma das consequências é, com menos dólar circulando no mercado brasileiro, a moeda real deprecia-se, impactando diretamente na inflação em virtude da elevação dos custos de importação.

Toda essa instabilidade e dinamismo do mercado financeiro, influencia diretamente no crédito, pois o poder de barganha, é perdido em razão do

aumento dos custos, principalmente, o setor alimentício; maior probabilidade de desemprego, entre outros fatores que minimizam a negociação ganha-ganha. O resultado é a diminuição do lucro e corte de custos daqueles que estão sendo afetados, acarretando maior demanda do crédito para o cumprimento das obrigações, gastos mensais. Porém, as instituições financeiras se restringem para aprovação desse crédito visto o receio da capacidade de pagamento do tomador, mesmo com as análises feitas, numa crise instaurada, a probabilidade de inadimplência se intensifica gradativamente, além da lógica que estes créditos não são saudáveis em razão dos altos juros cobrados.

Portando, é necessário aplicar diretrizes para que a crise seja contornada, voltando ao crescimento. Um país que tem uma política macroeconômica sustentável, com baixo endividamento do setor público, menor pressão da taxa de juros, tende a ter efeitos favoráveis e diretos sobre o crédito imobiliário. As consequências de uma economia fortalecida e confiável fazem com que o poder público não haja diretamente no setor, principalmente, no financiamento da casa própria, de modo que a participação deste seja apenas para o atendimento de classes sociais mais baixas, que necessitam de subsídios e programas específicos de moradia.

O estímulo da iniciativa privada para a produção de novos empreendimentos habitacionais é uma consequência de uma economia equilibrada. Com isso, a caderneta de poupança e o FGTS destinariam apenas para famílias de renda inferior. O déficit habitacional e o custo dos programas governamentais também irão diminuir, além da mudança do padrão cultural do *funding* imobiliário, por ter sido redigido sempre pelo governo.

A redução de custos e impostos incidentes sobre as operações é outro fator que tem que ser considerado, pois assim como os outros tipos de crédito existentes, as taxas pagas ao governo são muito elevadas quando comparadas aos outros países. A desburocratização deste tipo de crédito também acarretaria no aumento da sustentabilidade do crédito imobiliário brasileiro.

Alguns especialistas, estudiosos do tema em questão, também consideram um dos principais desafios nesse mercado à dificuldade de ampliar as formas de captação de recursos. Na medida em que se consegue explorar novos investimentos, pela entrada de mais participantes (seguradoras, fundos de investimento, fundos de pensão, entre outros), pode ser realizado uma desregulamentação gradativa do mercado, por meio da canalização dos recursos adicionais para os diferentes segmentos e faixas de renda, flexibilizando as regras de direcionamento de crédito. As alocações desses

recursos se destinarão para as diversas camadas socioeconômicas, levando em consideração as características do panorama habitacional brasileiro.

No Brasil, o mercado imobiliário tem uma organização estratificada para atender os diferentes grupos de renda. Os principais objetivos que deverão ser analisados e mencionados para melhor atender os clientes são: procurar reduzir o custo da intermediação financeira e minimizar as imperfeições nos mercados. No caso, é primordial a adoção de medidas para que se tenha um ambiente de maior liberdade de negócio para a prospecção dessa modalidade.

5 Conclusão

Este trabalho procurou identificar a evolução histórica do sistema de crédito imobiliário brasileiro, definindo o conceito e suas particularidades do mercado, permitindo identificar a importância deste, como um dos principais instrumentos de política econômica. O seu impacto não se limita apenas a construir empreendimentos, gerando empregos e alimentando a economia, mas também, detém de características primordiais como a organização do desenvolvimento urbano e o acesso à habitação para a população.

Verificou-se que os tipos de operações existentes no mercado brasileiro para pessoas físicas são o financiamento direto e o home equity. Devido o tamanho do território nacional, o Brasil ainda tem muito espaço para crescimento no mercado imobiliário, porém as captações de recursos são atualmente limitadas pela poupança e FGTS. A certeza é que no futuro, o crédito imobiliário tende a crescer quando comparado a outros países e a necessidade do desenvolvimento social brasileiro.

O baixo número de operações pode ser justificado pelos problemas estruturais do Brasil, que permanecem como impeditivo para o exercício da atividade de crédito imobiliário, como a discrepância acentuada entre os prazos de aplicação e captação dos recursos. As necessidades de infraestrutura básica no Brasil, como escolas, hospitais, também são fatores que reflitam no mercado imobiliário em razão da insegurança em se habitar em um local onde não há condições e desejos de construção de moradias habitacionais.

Apesar da preocupação governamental em relação à melhoria nas operações, como a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e o patrimônio de afetação, o Brasil está muito aquém quando analisado os números do setor em questão. O financiamento direto para casa própria, que ainda não é capaz de suprir à demanda, em particular, as classes de renda mais baixa, faz repensar na necessidade de evolução desse produto, em razão das consequências cruciais para o desenvolvimento, como a diminuição do déficit habitacional.

Portanto, a desburocratização das operações desse mercado e reformulação da arrecadação de *funding* para o crédito imobiliário são um dos

principais fatores que necessitam de ajustes para o fomento e contínuo crescimento sustentável. Esse estudo sugere uma reflexão sobre a importância do crédito imobiliário e sua ampliação como elemento central da formação de capital habitacional, além das operações de crédito existentes para pessoas físicas, trilhando os padrões superiores de desenvolvimento econômico. Novos estudos também são necessários para a continuação do aperfeiçoamento operacional.

Um novo produto com grande potencial é o Home Equity, por ser projetado como a principal linha de crédito para pessoas físicas nos próximos anos em razão dos prazos alongados e menores taxas praticadas no mercado. A deterioração econômica no Brasil vivida neste momento tornou-se o produto ainda mais popular, pois além das melhores condições, as instituições financeiras consideram menor risco devido à garantia imobiliária.

6. Referências Bibliográficas

ASSIS, F. **Brasil contribui com 39% do PIB da América Latina**. Revista Exame, São Paulo, 17 jun. 2015. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/economia/noticias/brasil-contribui-com-39-do-pib-da-america-latina>>. Acesso em: 03 de Outubro de 2015.

AZEVEDO, A. **Habitação e Poder**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.

BALL, M. **Estudo Urbano**. São Paulo: Abril, 1996.

BERNI, M. **Operação e concessão de crédito: os parâmetros para a decisão de crédito**. São Paulo: Atlas, 2009.

BLATT, A. **Avaliação de risco e decisão do crédito – um enfoque prático**. São Paulo: Nobel, 1999.

BORGES, G. e VANCONCELLOS, P. **Habitação para o desenvolvimento**. Rio de Janeiro: Bloch, 1974.

COSTA, R. **Análise avançada para crédito**. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2004.

COUTINHO, L. **Ensaio sobre Economia Financeira**. Rio de Janeiro: BNDES, 2006.

Elias, J. **FGV: Brasil precisa de R\$ 76 bi ao ano para zerar déficit habitacional**. Valor Econômico, São Paulo, 13 out. 2014. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/brasil/3733244/fgv-brasil-precisa-de-r-76-bi-ao-ano-para-zerar-deficit-habitacional>>. Acesso em: 30 de Setembro de 2015.

FELLET, J. **Classe C cresce e já engloba maioria dos brasileiros, indica estudo**. BBC News, São Paulo, 10 set. 2010. Disponível em: <http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2010/09/100910_classec_fgv_jf.shtml>. Acesso em 05 de Outubro de 2015.

FORTUNA, E. **Mercado Financeiro: Produtos e Serviços**. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2013.

Fórum da construção. **Déficit Habitacional: 6,273 milhões de domicílios**. São Paulo, 2007. Disponível em: <<http://www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo.php?a=33&Cod=507>>. Acesso em 10 de Setembro. 2015.

Fundação Getúlio Vargas. **O Crédito Imobiliário no Brasil: Características e Desafios**. São Paulo, 2007. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/trabalho_fgv.pdf>. Acesso em 10 de Outubro. 2015

Fundação João Pinheiro. **Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte, 2013. Disponível em: <

<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010/file>>. Acesso em 22 de Setembro. 2015.

GITMAN, J. **Princípios de Administração Financeira**. São Paulo: Addison-Wesley, 2004.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Pesquisa Déficit Habitacional**. Rio de Janeiro, 2010 Disponível em: < <http://www.ibge.com.br/>>. Acesso em: 01 de Outubro. 2015.

MIURA, Y. **Utilização de instrumentos de avaliação de riscos para concessão de créditos às pessoas jurídicas**. Revista de Ciências Humanas da Unipar, Paraná 10 jan. 2000. Vol. 8, n°.1.

NERI, C. e CARVALHO, K. **Demanda por moradia, financiamento habitacional e comportamento financeiro das famílias**. Estudos Econômicos da Construção, São Paulo 18 jun. 1998. Vol. 5, n°.1.

NETO, A. Mercado Financeiro. São Paulo: Atlas, 2014.

Portal Brasil. **FGV divulga projeções sobre setor de habitações**. Brasília, 2014. Disponível em <<http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2014/11/fgv-divulga-projecao-sobre-setor-de-habitacoes>>. Acesso em 22 de Setembro. 2015.

PRADO, S. e PELIM, R. **Moradia no Brasil: Reflexões sobre o problema habitacional brasileiro**. São Paulo: Fipe, 1993.

REBELO, M. **Déficit Habitacional e Desigualdade da Renda Familiar no Brasil**. Revista da Econômica aplicada, São Paulo 14 mar. 1997. Vol. 6, n°.3.

RUDGE, F. **Desvendando a Rede dos Financiamentos Imobiliários**. São Paulo: O nome da Rosa, 1997.

SCHIRINCKEL, W. **Análise de Crédito: Concessão e Gerência de Empréstimos**. São Paulo: Atlas, 1997.

SCHREIBER, M. **Crédito com garantia de imóvel ganha espaço no país**. Folha de S. Paulo, São Paulo, 14 jun. 2014. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/mercado/me1406201015.htm>>. Acesso em: 04 de Outubro de 2015.

SCIARETTA, T. **Agência de risco S&P rebaixa nota do Brasil, que perde selo de bom pagador**. Folha de S. Paulo, São Paulo, 09 set. 2015. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2015/09/1679688-agencia-de-risco-sp-corta-nota-do-brasil-para-grau-especulativo.shtml>>. Acesso em: 04 de Outubro de 2015.

SANTI FILHO, A. **Avaliação de risco de crédito**. São Paulo: Atlas, 1997.

SANTOS, J. **Análise de Crédito: Empresas, Pessoas Físicas, Agronegócio e Pecuária**. São Paulo: Atlas, 2009.

ZIDANOWICZ, J. **Manual de finanças para cooperativas e demais sociedades**. Porto Alegre: Dora Luzzatto, 2007.

