

Boletim de Conjuntura

Informativo bimestral produzido pela PROTESTE - Associação Brasileira de Defesa do Consumidor

A tarefa árdua de comprar um imóvel

Comprar um imóvel continua sendo privilégio de poucos. Entrar em um endividamento mesmo por 30 anos não é para todos. O valor da entrada, em geral de 20% do valor do imóvel, é inatingível para grande parte da população e o valor das parcelas - que cabem no bolso - mesmo assim são elevadas. Os juros podem parecer não tão elevados se comparados aos outros segmentos de crédito para pessoa física, mas o custo do financiamento imobiliário não é para todo mundo.

Essa realidade que persiste há um bom tempo, o que nos leva a perguntar: o que falta para o crédito habitacional decolar? Fato é: quem não tem o dinheiro da entrada parte em busca dos imóveis na planta, para "parcelar" o valor da entrada durante as obras. Porém, com o imóvel construído, é preciso correr atrás do financiamento. É nesta fase que o candidato a mutuário se vê numa encruzilhada, pois a maioria dos bancos oferece as mesmas linhas de financiamento. Parece até que tudo é tabelado, não havendo muita saída. Se o imóvel é de 200 mil até 350 mil reais, os juros variam de 11% a 12% a.a. mais a TR (CET em torno de 12 a 14% a.a) , e, como os custos iniciais variam pouco, não há muito o que escolher. Se o imóvel for de uns 100 mil reais, a população de classe baixa tem acesso a juros mais amenos, de 8 a 10% mais TR (CET em torno de 9 a 11% a.a) . O noticiário nos fala dos recursos do PAC para a área habitacional, do aumento no volume destinado à construção da habitação e o governo diz que está fazendo a sua parte aquecendo o mercado imobiliário. Mas a dúvida permanece, como fazer com que esses recursos cheguem de fato à população?

Mais um fato importante: os bancos hoje, com a regra da exigibilidade são literalmente obrigados a operar com crédito imobiliário, usando dessa maneira recursos da poupança e do FGTS. O fato de persistir essa obrigatoriedade não assegura a oferta de um crédito atraente. Muito pelo contrário, as instituições seguem a "receita" que o governo impôs, limitando juros, valores, prazo, etc. É nítida a falta de interesse em disponibilizar recursos privados para operações de financiamento imobiliário. Será que aqui está a chave para deslanchar este processo?

Tentou-se uma saída em 1997, que funciona em todos os países que avançaram e hoje são bem sucedidos nesta modalidade de crédito, com a instituição do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que abre portas para que o setor privado ocupe seu espaço, através da securitização.

O SFI basicamente envolve três negócios jurídicos na operação de securitização. O primeiro é a compra e venda de um imóvel novo com financiamento (entre o mutuário e o incorporador, com o financiamento realizado por uma agência de originação). O segundo diz respeito à cessão dos créditos originados neste financiamento (entre a agência originadora e a companhia de securitização). Em terceiro temos a emissão e distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no mercado de valores mobiliários (entre a empresa securitizadora e os investidores).

Logo, a principal diferença do SFI para o SFH é a "liberdade" dos quesitos inerentes à contratação do financiamento estipulados entre as partes.

CONTATOS

Tel.: (11) 5085-3590 | (21) 9419-8852

E-mail: proteste@proteste.org.br

Site: www.proteste.org.br

EXPEDIENTE:

O Boletim de Conjuntura é uma publicação bimestral da PROTESTE – Associação Brasileira de Consumidores

Jornalista responsável: Airam Lima Jr. (MTb 23629/SP)

Bastante se avançou para preparar o terreno para que o setor privado operasse. A estabilidade econômica do país, que acabou com os desequilíbrios enormes dos contratos, e a alteração do arcabouço jurídico para o setor são incentivos claros. Mas não foi suficiente. O Brasil não caminhou nessa direção, temos um sistema engessado que continua com práticas que surgiram desde a época da criação do BNH, em um contexto completamente diferente do atual. Sistema que funciona ainda com indexação, com regras de exigibilidade, atrelada à poupança que também está ligada à TR, um sistema em que o governo e setor privado não se entendem em definir e separar o papel de cada agente e dessa maneira quem quer comprar um imóvel permanece sem opções.

É preciso pensar em mecanismos que façam funcionar este sistema, colocar os ingredientes certos e aí entramos nos quesitos de estabilidade econômica, credibilidade dos contratos firmados, disponibilidade de dados consistentes que permitam a estimação de riscos, critérios claros na concessão de financiamento e por fim liquidez dos ativos.

Abrindo o apetite do investidor

Nos últimos dias estamos presenciando uma inversão de tendência em relação aos últimos meses. O dólar vem perdendo a força e a sua cotação perante ao Real já passou de R\$ 1,88 para R\$ 1,78 no espaço aproximado de um mês. O motivo dessa mudança se deve ao aumento da confiança dos investidores que não estão mais fugindo para a moeda americana. A pergunta que fica é se esse aumento do apetite pelo risco é de fato uma tendência ou não passa de uma onda passageira. Para responder essa questão é fundamental um diagnóstico de qual foi o motivo do afastamento dos investidores que influenciam tanto a cotação da moeda como as operações na bolsa.

O principal motivo da valorização do dólar e a saída dos investidores nos mercados emergentes nos últimos meses, se deve a um aumento da aversão ao risco, o que é explicado por fatos como o pessimismo em relação a saúde fiscal de países como Grécia e Portugal, que contribui para uma significativa desvalorização do Euro frente ao dólar; a tendência de fim dos estímulos monetários na China, implementados durante a crise; e mudanças regulatórias dos bancos americanos. As más notícias no front externo contribuíram para que o saldo da bolsa esse ano já tenha ultrapassado R\$ 3 bilhões negativo. O recuo nos negócios ficam principalmente por parte dos investidores estrangeiros que representam cerca de 28% das operações de compra e venda.

Mas o que mudou nesses últimos dias que diminuiu a aversão ao risco dos investidores? Em relação aos países com problemas fiscais na Europa, as desconfianças diminuíram depois que chegaram informações que a Alemanha e a França estão planejando criar um Fundo Monetário Europeu para evitar a repetição de novos episódios como esse onde criou-se instabilidade na zona do Euro decorrente do endividamento de um ou poucos países. Em relação a China, a grande possibilidade de mudança na política cambial para um câmbio flutuante, por conta do fim dos estímulos na economia, contribuiria para uma desvalorização da moeda americana principalmente em relação às grandes divisas internacionais, visto as enormes necessidades de financiamento dos Estados Unidos. E por falar no país, já foi aprovada pela Câmara de Deputados, as maiores mudanças na regulação do sistema financeiro desde a Grande Depressão. O objetivo é que sejam adotadas medidas que evitem a repetição do episódio que desencadeou a crise há

um ano e meio atrás, tais como a criação de uma agência que detecte os riscos sistêmicos da economia, um maior policiamento dos administradores de fundos e agências de rating, criação de uma subsidiária de defesa dos consumidores financeiros, além de submeter a política adotada pelo FED a uma maior fiscalização.

Nesse caso, podemos verificar que medidas importantes foram tomadas que contribuem muito para diminuição da aversão ao risco, e conseqüentemente um enfraquecimento do dólar. Nesse caso, podemos sim indicar uma tendência para um período de mais investimentos e o Real mais valorizado sem, entretanto, esquecer que as boas notícias ainda não são concretas, ainda deverão ocorrer, e qualquer fator inesperado determinará somente um período passageiro.

Compulsórios mais rígidos novamente

Em 2008 o Banco Central tomou várias medidas para conter os efeitos da crise, muito além da redução da Selic. A autoridade monetária injetou volumosos recursos no sistema financeiro para manter a economia em funcionamento, face à escassez internacional de crédito e demais condições adversas. Grande parte desse volume de recursos foi gerado em função da flexibilização e da redução dos compulsórios. Em abril agora termina essa medida, promovida pelo Bacen durante a crise - que permitiu que fossem liberados mais de 100 bilhões de dólares aumentando a liquidez no sistema financeiro doméstico.

O compulsório é o valor que os bancos têm que deixar depositado e é um dos instrumentos que o Banco Central usa para controlar a quantidade de dinheiro na economia. Por meio do compulsório, os bancos são obrigados a depositar em uma conta no próprio Bacen parte dos recursos captados dos seus clientes nos depósitos à vista, a prazo ou poupança. Conforme as alterações, a alíquota de recolhimento dos recursos a prazo, que estava em 13,5%, voltou a ser de 15%. As alíquotas das exigibilidades adicionais também foram elevadas, para 8% para os depósitos à vista e à prazo, após terem sido reduzidas para 5% e 4%, respectivamente em 2008

Quando aumenta o compulsório, o Bacen dá aos bancos menos dinheiro para emprestar aos seus clientes. Essa redução do crédito pode levar a uma diminuição nas compras, o que causaria menos pressão na inflação e dessa maneira conter a alta nos juros.

Portanto, a reversão da flexibilização no recolhimento dos compulsório sinaliza a vontade de enxugar a liquidez. Logo diminuirá a disponibilidade de crédito e como consequência uma tendência do crédito ficar sim mais caro.

Dicas da PROTESTE

- Dar preferência, no momento, a aplicações pós fixadas.
- Evitar entrar em financiamentos de longo prazo.
- Investir em renda variável somente para o longo prazo (cinco anos).
- Apostar em previdência privada só para períodos a partir de 15 anos.
- Fugir do rotativo do cartão de crédito.
- Substituir dívidas com o CET maior por outras com um CET menor.