Crédito imobiliário: uma análise das carteiras dos maiores bancos do país

doi: 10.4025/enfoque.v32i1.13472

Bruno Vinícius Ramos Fernandes
Doutor em Ciências Contábeis pela UnB
Professor do Programa Multiinstitucional e Inter-Regional de Pós-Graduação em Ciências Contábeis Unb, UFPB e UFRN
brunoramos@unb.br

José Alves Dantas
Doutor em Ciências Contábeis pela UnB
Professor do Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais da UnB
alves.dantas@bcb.gov.br

Flávia de Souza Santos
Graduada em Ciências Contábeis pela UnB
flavia.santos@br.pwc.com

Recebido em: 21.05.2011 Aceito em: 20.07.2012 2ª versão aceita em: 07.03.2013

RESUMO

Em face do atual cenário macroeconômico vivenciado no Brasil, onde a inflação se encontra estável e a taxa básica de juros da economia está em um de seus menores patamares históricos, a demanda por operações de crédito está cada vez maior. Nesse contexto, o crédito imobiliário se apresenta com grande destaque a fim de suprir a demanda por aquisição de moradia além de ser um dos catalisadores para a redução do elevado déficit habitacional existente no país. A partir de uma pesquisa descritiva e empírico-analítica foram analisadas as carteiras de crédito imobiliário das principais instituições financeiras do país entre os anos de 2001 e 2010, por meio das Informações Financeiras Trimestrais (IFT) disponíveis no site do BCB. Foi estabelecida uma relação comparativa entre os dados, com o intuito de verificar a evolução do financiamento habitacional ao longo dos anos e os fatores que influenciaram essa evolução, além de avaliar o prazo e a qualidade dessas operações de crédito imobiliário. Para a evolução da carteira verificou-se o contexto econômico ao qual o Brasil estava inserido no período, bem como observou-se que por grande parte dessas operações serem de longo prazo as Instituições Financeiras estão mais expostas ao risco de mercado. Quanto ao risco de crédito foi possível analisar que, com o passar dos anos, as instituições financeiras estão apresentando uma carteira de crédito imobiliário com menor risco, além de se verificar que instituições com operações de crédito imobiliário com maior nível de risco da carteira estão sujeitas a ter maiores prejuízos com tais operações na possibilidade de inadimplência.

Palavras chaves: Crédito Imobiliário. Risco de Mercado. Risco de Crédito.

Mortgage loans: an analysis of the portfolios of the largest banks in Brazil

ABSTRACT

Given the current macroeconomic environment experienced in Brazil, where inflation has stabilized and the basic interest rate of the economy is in one of their historical lows, demand for mortgages is increasing. In this context, the mortgage is presented with great emphasis to meet the demand for purchasing housing in addition to being a catalyst for the reduction of the high housing deficit. From a descriptive and empirical-analytic was analyzed the mortgage loan portfolio of the largest banks of the country between the years 2001 and 2010 through Quarterly Financial Information (IFT) available on the Central Bank website. It was settled a comparative relationship between the data in order to check the development of mortgage portfolios over the years and the factors that influenced this evolution, and evaluate the timeliness and quality of those loans. For the evolution of the portfolio there was an

economic context in which Brazil was included in the period, and observed that for most of these operations are long term the banks are more exposed to market risk. With regard to credit risk parse that, over the years, Brazilian banks are presenting a mortgage loan portfolio with lower risk, and it is found that institutions with real estate credits with higher levels of portfolio risk are subject to have higher losses on such operations in the possibility of default.

Keywords: *Mortgage. Market Risk. Credit Risk.*

1 INTRODUÇÃO

O setor imobiliário se encontra em elevada expansão, permitindo que diversas classes econômicas da população tenham acesso ao financiamento habitacional. Fatores como o acelerado crescimento da população, queda das taxas de juros brasileiras nos últimos anos, quantidade de instituições financeiras que concedem essa modalidade de crédito, existência de déficit habitacional, aumento da renda, queda nas taxas de desemprego e programas do Governo Federal no âmbito habitacional promovem uma busca cada vez maior por essa modalidade de financiamento (MACHADO, 2010).

Com a mesma ideia, Tombini (AGÊNCIA BRASIL, 2010) explica que o crescimento do financiamento imobiliário nos últimos anos está ligado ao déficit habitacional de mais de 6 milhões de residências e que em um momento de expansão de crédito e estabilidade econômica as pessoas são impulsionadas a adquirir a sua casa própria.

Outro fator que contribui para o aumento do crédito habitacionalé o programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), lançado em março de 2010, iniciativa do Governo Federal em parceria com os estados e municípios, que tem a meta de construir 2 milhões de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos até 2014, com investimento total de aproximadamente R$ 71 bilhões (LAFIS, 2010).

Nesse contexto, o presente estudo tem por objetivo avaliar como esse movimento de aumento na concessão de financiamentos habitacionais no Brasil está se refletindo nas carteiras de crédito das cinco maiores instituições financeiras do país, entre o primeiro de 2001 e o segundo trimestre de 2010. Para tal fim, será promovida uma comparação das carteiras dessas instituições, utilizando conceitos relacionados a risco de crédito e risco de mercado, contemplando questões como a evolução da contratação dessas operações, a sua importância na carteira de operações de crédito e nos ativos totais e a qualidade dessa carteira

A relevância do estudo é justificada pelo fato do financiamento habitacional ainda ser um tema pouco explorado no país do ponto de vista acadêmico e do ponto de vista contábil, ao se considerar o papel dos bancos na economia, conhecer a estrutura financeira desses permite que se definam parâmetros de comparação entre quais estão tendo maior expansão do financiamento habitacional, se comparadas as carteiras de crédito das instituições entre si, bem como observar quais estão explorando maiores níveis de risco dentro de sua carteira de crédito imobiliário.

O trabalho está estruturado em cinco seções que, após este de caráter introdutório, segue com o referencial teórico, a metodologia utilizada, os resultados da análise e as conclusões do trabalho.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Entre os diversos tipos de operações que compõem as carteiras de crédito das instituições financeiras destacam-se aquelas relacionadas a financiamentos de imóveis, em particular os vinculados ao financiamento da casa própria.

Carvalho et al. (2000, p.236) conceituam crédito como sendo “a mais simples e fundamental forma de relação financeira conhecida”. Sandroni

(2005) define o mesmo termo como sendo uma operação na qual o comprador adquire um bem ou serviço, mas o pagamento será efetuado posteriormente, dentro de um prazo estabelecido.

Com a mesma ideia, Carvalho et al. (2000) explicam que as relações de crédito possibilitam a existência de um mercado de obrigações, além de fazer com que o sistema financeiro se volte para a capacidade de conduzir transações que estejam baseadas em promessas futuras de pagamento.

Conforme a FGV Projetos (2007)**,** o crédito imobiliário é fundamental no desenvolvimento da economia financeira de um país.Simonsen (1995) coloca, ainda, que o crédito imobiliário, como uma atividade de intermediação financeira, tem a finalidade de cumprir objetivos econômicos e sociais. O primeiro trata de manter a atividade da construção civil aquecida e o segundo está ligado ao acesso da população à aquisição da casa própria.

Como explica Ortolani (2000), as instituições financeiras tratam as concessões de crédito imobiliário como financiamentos, pois são valores disponibilizados especificamente para a aquisição de bens imóveis.Com o mesmoentendimento,Sandroni (2005) complementa que essa modalidade de crédito apresenta baixo risco, pois geralmente o próprio imóvel é dado como garantia da operação.

Contudo, cabe ressaltar que, por sua característica de longo prazo, os financiamentos imobiliários estão mais suscetíveis a mudanças nas taxas de juros. As consequências para o financiamento imobiliário, em um cenário com taxas de juros elevadas,são a diminuição da demanda por esses créditos ou o aumento futuros dos níveis de inadimplência (LEA, apud VEDROSSI, 2002).

Para a compreensão do impacto do crédito imobiliário no funcionamento do Sistema Financeiro Nacional (SFN), é importante se considerar o contexto histórico e as características do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

2.1.1 Sistema Financeiro Habitacional (SFH)

Durante a década de 50, o Brasil passou por um crescimento urbano acelerado, o que acabou por gerar uma carência habitacional. Conforme Andrezo e Lima (1999), faltava habitação para 8 milhões de pessoas, a inflação era elevada, os imóveis estavam supervalorizados e a população das classes média e baixa não conseguia ter acesso ao imóvel próprio.

Ainda de acordo com Andrezo e Lima (1999), a única forma da população que não detinha recursos para comprar um imóvel à vista ter acesso ao imóvel próprio era por meio de financiamentos de longo prazo e com parcelas comedidas. Contudo, no período apenas as Caixas Econômicas, os Institutos de Aposentadoria e Pensão e a Fundação Casa Popular disponibilizavam recursos para o financiamento habitacional.

Conforme Moraes (2008), a limitação do financiamento imobiliário ocorria devido à ausência de proteção do valor real dos empréstimos que eram concedidos. A inexistência de correção monetária fazia com que houvesse perda nos financiamentos por parte da instituição concessora da operação de crédito. A FGV Projetos (2007) coloca que até o início da década de 60 não havia, no Brasil, um sistema de crédito habitacional capaz de articular a oferta e a demanda de recursos para realizar os investimentos habitacionais.

A fim de buscar solucionar o problema habitacional no país, o Governo Federal aprovou a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. De acordo com o BCB, essa lei criava o Sistema Financeiro Habitacional, estabelecia a correção monetária dos contratos de financiamento habitacional e criava o Banco Nacional de Habitação (BNH) que passou a atuar como órgão central do SFH.

Assaf Neto (2008) define que o objetivo do SFH era desenvolver o segmento de construção civil no país e promover melhores condições para a aquisição da casa própria. Ainda sobre o tema, Silva (2004) afirma que o SFH teve grande

impacto nos âmbitos financeiro e empresarial do Brasil, pois o Governo Federal passou a intervir no setor habitacional.

Falcão (2009) descreve que esse novo sistema estava baseado na concessão de crédito habitacional com recursos das cadernetas de poupança e no Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Faro (2002, apud Falcão, 2009) explica que o novo sistema, que era avançado para a época, gerou um grande volume de fundos para o financiamento habitacional e que nesse período o número de unidades habitacionais financiadas passou de 8 mil por ano, em 1964, para 627 mil, em 1980.

A década de 80, para o Brasil, foi marcado pela alta da inflação. No período houve aumento das taxas de juros e redução do salário real. Conforme Andrezo e Lima (1999), no período ocorreram seguidos planos econômicos, com o intuito de rearranjar a economia devido a fatores como a forte instabilidade econômica, grande oscilação inflacionária, renegociação da dívida externa e problemas com câmbio e com as contas públicas.

Moraes (2008) coloca que o SFH perdeu sua força, pois os recursos disponíveis para o financiamento foram reduzidos – a taxa de desemprego do período aumentou fazendo com que ocorressem muitos saques do FGTS e o nível de depósitos de poupança também apresentou grande queda– , as taxas de juros se elevaram, provocando um desequilíbrio nos agentes financeiros e com a redução real dos salários a taxa de inadimplência se elevou. Segundo Silva (2004), no período dezenas de instituições financeiras desapareceram e, sem forças para enfrentar a crise, o SFH foi desestruturado.

Em 1986, o SFH passou por uma reestruturação. O Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986, extinguiu o BNH e passou todos os seus direitos e obrigações para a Caixa Econômica Federal, bem como também transferiu para esta a gestão do FGTS. Com a transferência dessas operações de crédito imobiliário do BNH para a CAIXA, a instituição acabou ficando com uma carteira de crédito inadimplente muito alta e com níveis de risco muito altos.Em 2001, no âmbito do Programa de Fortalecimento das Instituições Financeiras Federais, parte relevante da carteira de crédito da CAIXA, incluindo as operações remanescentes do extinto BNH, que haviam ficado sob responsabilidade da CAIXAe se caracterizavam em sua maioria como “créditos podres” foram transferidas para aEmpresa Gestora de Ativos (EMGEA).

Fortuna (1999) expõe que, com a extinção do BNH, o SFH ficou limitado às instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Pagamentos e Empréstimos (SBPE), sendo formado pelas sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e carteiras imobiliárias das Caixas Econômicas estaduais, da Caixa Econômica Federal e dos bancos múltiplos. Atualmente, os recursos para financiamento habitacional do SFH advêm dessas instituições e do FGTS.

Como se percebe, a instituição do SFH foi um instrumento relevante para a consolidação do crédito imobiliário de maior dimensão no sistema financeiro nacional, embora tenha enfrentado crises em seu modelo ao longo dos anos.

2.1.2 Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)

Até como resposta às limitações do SFH, destacadas na seção anterior, foi instituído, por meio da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2007, o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). Conforme a FGV Projetos (2007), o SFI busca captar recursos no mercado e não possui nenhuma fonte de recurso ou taxa de juros determinada. As operações do SFI sofrem influência das condições de mercado e sua implementação não depende de regulamentação.

Moraes (2008) acrescenta que a geração de crédito no SFI está ligada à captação junto ao mercado de capitais. Sousa (2007), também descreve que o SFI tem como princípios a implementação da economia de mercado, a desregulamentação das operações imobiliárias e a desoneração dos cofres públicos. Entre os objetivosdo SFI estão inovar e direcionar mais investimentos para o setor imobiliário.

Conforme Costa (2004), a diferença entre o SFH e o SFI está no fato de que no SFI não há limites para os valores a serem financiados ou para o valor do imóvel, bem como não há teto para as taxas de juros cobradas. Moraes (2008) acrescenta que a diferença também se encontra no fato de que no SFI as operações de crédito são securitizadas, enquanto no SFH o financiamento permanece na carteira de operações de crédito da instituição financeira até a amortização total da dívida no prazo estabelecida por contrato.

Como se percebe, o SFI se propõe a atender parcelas distintas daquelas abrangidas pelo SFH, podendo-se destacar que os dois sistemas atuam de forma complementar e inter-relacionados entre si.

2.2 RISCO

Considerada a dinâmica de funcionamento do mercado de crédito imobiliário, em particular as características do SFH e do SFI, importante se identificar os riscos inerentes a esse tipo de operação.

Jorion (1999) determina risco como sendo a instabilidade de resultados inesperados, e que está associado a um ativo ou passivo.Conforme Rocha et al. (2009), o risco é a probabilidade de não receber o retorno esperado de um investimento, sendo que quanto maior for essa probabilidade, maior será o resultado exigido de forma a compensar o risco que foi assumido.

Godoy (2009) associa o risco à possibilidade de perdas por parte da instituição financeira em decorrência do não recebimento dos recursos contratados na operação de crédito e complementando a idéia, para as instituições financeiras, cuja operação de crédito faz parte de sua atividade operacional, o risco pode ser considerado um elemento de negócio.

Paiva (1997, apud ABATI, 2007) diferencia risco e incerteza, ao afirmar que: (a) risco existe quando o tomador de decisões se baseia em parâmetros objetivos de probabilidades para estimar resultados – baseia-se, portanto, em dados históricos, sendo a decisão tomada a partir de estimativas julgadas aceitáveis; e (b) incerteza ocorre quando não há dados históricos que permitam estimativas objetivas acerca de um fato, tornando necessária a tomada de decisão com base em parâmetros subjetivos – baseada na sensibilidade pessoal do tomador de decisão.

No que se refere, particularmente, às operações de crédito imobiliário, os riscos inerentes mais relevantes são o risco de mercado e o risco de crédito.

2.2.1 Risco de mercado

Conforme Toscano Junior (2004), o risco de mercado está ligado aos fatos inerentes do segmento em análise. Nesse mesmo sentido, Mellagui Filho e Ishiwaka (2000) colocam o risco de mercado como risco sistemático ou risco não-diversificável, pois é um risco que está relacionado às condições macroeconômicas e afeta todos os segmentos da economia.

O risco de mercado pode ser definido também como a possibilidade de perdas ocasionadas pela flutuação de valores ativos e passivos das instituições financeiras e seu conglomerado (J.P. MORGAN, 2011). Da mesma forma, o art. 2º da Resolução do Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 3.464, de 26 de junho de 2007, define risco de mercado como "(...) a possibilidade de ocorrência de perdas resultante da flutuação nos valores de mercado de posições detidas por uma instituição financeira."

De acordo com Jorion (1999) e Cornford (2006), o risco de mercado surge da mudança dos preços dos ativos ou passivos, sendo mensurado pelo ganho ou perda das posições a serem compensadas ou liquidadas. Segundo Duarte Jr (2005, apud BARBOSA, 2007), o risco de mercado é a medida de incerteza relacionada ao retorno de um investimento, decorrente de fatores de mercado, tais como taxa de juros, câmbio, preço de *commodities* e ações.

Por apresentarem longos prazos de amortização, as operações de financiamento imobiliário, e por consequência as instituições financeiras que

concederam o crédito, se expõem mais ao risco de mercado do que as que possuem uma carteira caracterizada como de curto prazo. Isso ocorre, pois não há como prever, com alto grau de certeza, alterações macroeconômicas no cenário nacional e internacional a longo prazo. O comportamento de fatores como inflação e taxa de juros podem afetar diretamente o recebimento do financiamento.

O risco de mercado incorre em qualquer operação, porém no caso do crédito imobiliário isso tende a ser mais relevante.

2.2.2 Risco de crédito

Altman et al. (1999 apud MORAES, 2008) colocam o risco de crédito como sendo a forma mais antiga de risco dentro do mercado financeiro e o define como a probabilidade de não realização da expectativa de recebimento de certa quantia de dinheiro em um intervalo de tempo limitado.

Da mesma forma, Barbosa (2007, p.36) conceitua risco de crédito como "[...] a possibilidade de frustração do recebimento integral no prazo estipulado." e Moraes (2008) trata o risco de crédito como risco de perda diante da incapacidade de uma contraparte em uma operação de concessão de crédito.

Outros autores como Ortolani (2000), Mellagui Filho e Ishiwaka (2000), Rogante (2009) e Schrickel (1998 apud BARBOSA 2007) inserem o conceito no cenário do mercado de crédito, onde as instituições financeiras – seus principais agentes – controlam o risco de crédito como forma de identificação e proteção contra a iliquidez.

Para as instituições financeiras, explica Ortolani (2000), as operações de crédito são operações que envolvem risco de atraso de pagamento por parte dos contratantes das operações, sendo que no ato da negociação de uma concessão de crédito fatores como a finalidade, valor, *spread*, prazos e encargos da operação, bem como modo de captação no mercado, comissão e incidências tributárias devem ser levadas em consideração.

Mellagui Filho e Ishiwaka (2000) acrescentam e colocam que as instituições financeiras devem se atentar para a qualidade de sua carteira de crédito, para que a instituição não sofra problemas de liquidez, ou até mesmo a falência.

Rogante (2009), por sua vez, menciona que as instituições financeiras estão expostas a um risco básico, o risco de crédito, ou seja, o crédito concedido pode não ser recebido de volta, tendo, as instituições financeiras, que ser criteriosas no momento de concessão, levando em consideração as informações disponíveis e a qualidade do tomador.

Schrickel (1998 apud BARBOSA 2007) conclui que o risco está presente em qualquer operação de crédito, não havendo, portanto, empréstimo sem risco. Porém, o risco deve ser razoável e compatível com o negócio da instituição financeira e com a margem mínima almejada.

Conforme Minsky (1975, apud BAHRY; GABRIEL, 2010), o risco de crédito pode ser estimado imprudentemente baixo durante um *boom*. Segundo Bahry e Gabriel (2010), durante um *boom* há uma redução da estabilidade do sistema, tornando-o frágil e propenso a crises, contudo, a crise surge apenas diante de fragilidade financeira. Os mesmos concluem que a fragilidade financeira é proveniente do funcionamento normal da economia.

Oliveira (2006) coloca que nos momentos em que há baixa incerteza em relação ao futuro os bancos optam por ativos cujo retorno monetário seja elevado e o prêmio de liquidez baixo, como é o caso das operações de crédito. Junto a isso, as instituições financeiras tendem a alongar os prazos de amortização, bem como aumentar a proporção desses ativos em sua carteira, incidindo em níveis mais elevados de risco de crédito.

O risco de crédito para o crédito imobiliário é o risco de não recebimento do valor financiado, a inadimplência do tomador de crédito.

3 MÉTODOS E TÉCNICAS DE PESQUISA

A pesquisa em questão se enquadra em pesquisa descritiva e empírico-analítica. Segundo Gil (1991), a pesquisa descritiva tem por objetivo descrever as características de determinada população ou

fenômeno ou estabelecer relações entre variáveis. A intenção é analisar a carteira de crédito imobiliário dos cinco maiores bancos do país, por carteira de operações de crédito, entre o 1º trimestre de 2001 e o 2º trimestre de 2010.

Os cinco maiores bancos por carteira de crédito em junho de 2010, de acordo com o ranking dos bancos por principais contas, disponível no sítio do Banco Central do Brasil (BCB) são: Banco do Brasil; Caixa Econômica Federal; Banco Bradesco; Itaú Unibanco; e Banco Santander. Na amostra foram incluídos, também, os bancos Unibanco e Real, pois estes foram adquiridos pelos bancos Itaú e Santander, respectivamente, entre os anos de 2001 e 2010.

Os dados para o trabalho foram coletados nas Informações Financeiras Trimestrais (IFT), disponíveis no sítio do BCB, mais especificamente nos quadros 7002 – Balanço Patrimonial, Quadro 7003 – Demonstração do Resultado, Quadro 7019 – Operações de Crédito – Vencimento, Quadro 7020 – Operações de Crédito – Fluxo e Quadro 7022 – Créditos Concedidos por Nível de Risco. Esses dados são utilizados com o propósito de comparar a relação entre as operações de crédito imobiliário e outros dados contábeis das Instituições Financeiras da amostra definida.

Com os dadosextraídos dos quadros das IFTs, foram efetuados os cálculo dos índices para análise da carteira de crédito imobiliário das instituições. Os índices calculados foram:

- Evolução dos Créditos Habitacionais em relação às Operações de Crédito contratadas por trimestre:

$$I_1 = \frac{f\,h_t}{Toc_t} \times 100 \quad (1)$$

- Representatividade dos Financiamentos Habitacionais no Ativo Total da instituição:

$$I_2 = \frac{f\,h_v}{At} \times 100 \quad (2)$$

- Financiamento Habitacional em relação à carteira de Operações de Crédito:

$$I_3 = \frac{f\,h_v}{Toc_v} \times 100 \quad (3)$$

- Percentual de Financiamento Habitacional em relação às Operações de Crédito baixadas para prejuízo:

$$I_4 = \frac{f\,h_p}{Toc_p} \times 100 \quad (4)$$

- Percentual da carteira de Crédito Imobiliário por nível de risco:

$$I_5 = \frac{Ci_r}{Tci_r} \times 100 \quad (5)$$

onde:

$f\,h_t$ = Financiamentos Habitacionais contratados por trimestre

Toc_t = Operações de Crédito contratadas por trimestre

$f\,h_v$ = Total dos financiamentos habitacionais por faixa de vencimento

At = Ativo Total

Toc_v = Total das Operações de Crédito por faixa de vencimento

$f\,h_p$ = Financiamentos Habitacionais baixados para prejuízo

Toc_p = Total das Operações de Crédito baixadas para prejuízo

Ci_r = Crédito Imobiliário por nível de risco

Tci_r = Total dos Créditos Imobiliários por nível de risco.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1 EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO HABITACIONAL

A demanda por financiamento habitacional está cada vez maior e as instituições financeiras, a fim de fazer parte desse mercado, têm dirigido esforços para aumentar a sua carteira de financiamento habitacional.

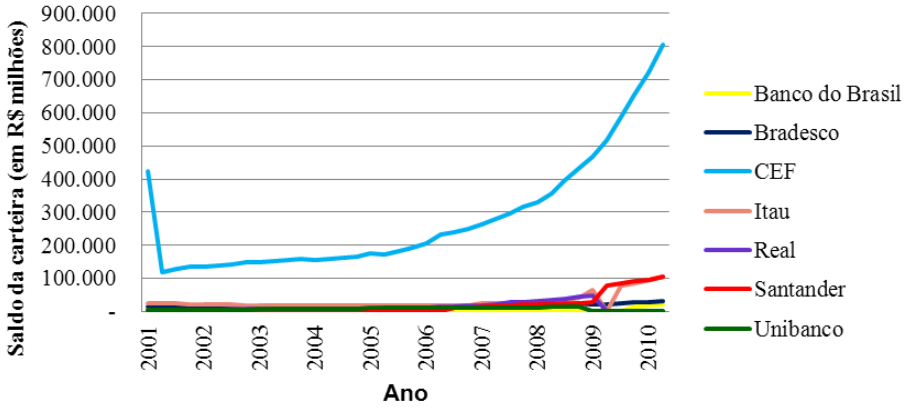

Gráfico 1 - Evolução da carteira de crédito imobiliário

Por meio do Gráfico1, é possível observar que até mesmo o Banco do Brasil (BB), instituiçãofinanceira que não possuía operações de financiamento habitacional em 2001, passou a oferecer esse tipo de produto.

A Caixa Econômica Federal (CEF),por seu caráter social, detentora de uma elevada carteira de depósito de poupança eadministradora do FGTS, é a instituição com maior saldo de operações desse tipo no período, com uma carteira de pouco mais de R$ 800 bilhões de reais no 2º trimestre de 2010.Nos bancos Itaú e Santander, instituições que possuem as maiores carteiras de financiamento habitacional depois da CEF, o saldo da carteira no mesmo períodoera de aproximadamente R$ 100 bilhões.Um fato relevante que deve ser citado é que a queda nas operações de crédito imobiliário verificada na CEF em 2001 se deve à transferência dos créditos podres que ela havia recebido do BNH para a EMGEA.

Ademais, dado o seu papel como executor principal do programa habitacional patrocinado pelo Governo Federal, o Minha Casa Minha Vida, bem como de seu papel histórico como sucedâneo do extinto BNH, era realmente de se esperar que a CEF registrasse uma dimensão bem superior em sua carteira de crédito imobiliário, quando comparado com as outras instituições integrantes da amostra.

Com o gráfico, também é possível verificar que, principalmente a partir de2009, o financiamento habitacional em todas as Instituições apresentou aumento.

Por meio da análise da evolução do saldo da carteira de operações de financiamento habitacional contratadas por trimestre é possível verificar a movimentação da contratação ao longo dos anos.

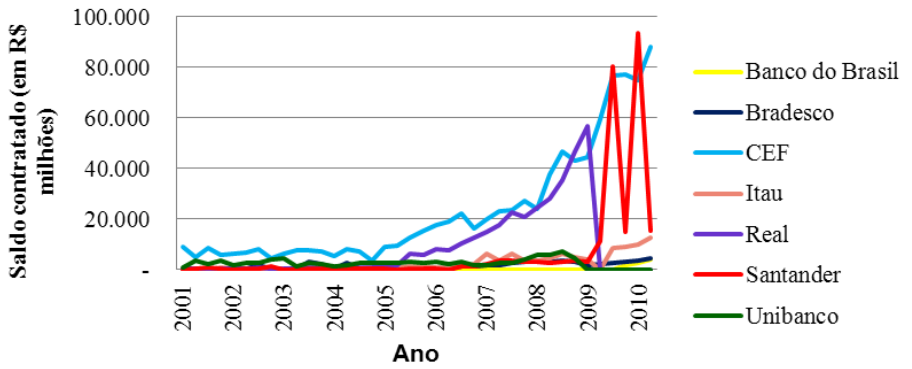

Gráfico 2 - Operações de financiamento habitacional contratadas por trimestre

Em 2009 o Banco Santander apresentou grande pico de contratação no 1º trimestre do ano. Também em 2009verifica-se grande elevação da contratação de operações de financiamento habitacional.

Fazendo uma análise do ambiente macroeconômico brasileiro e a sua relação com a evolução do saldo e das contratações de crédito imobiliário ao longo dos anos, é possível observar que entre 2001 e 2002, momento em que houve uma acentuada desvalorização cambial gerando um aumento da inflação que se estendeu até junho de 2003 e fez com que o BCB adotasse uma postura de cautela em relação à taxa de juros – em janeiro de 2003 a taxa Selic fechou em 25,5% a.a., a maior taxa desde a mudança do câmbio fixo para o câmbio flutuante no Brasil (BCB, 2003).O fenômeno gerou uma pressão nos custos das operações de financiamento e, consequentemente, reduziu a demanda por crédito habitacional que apresentaram queda em 2001 e se mantiveram estagnados nos períodos posteriores até meados de 2003, quando a SELIC começou a diminuir novamente e as operações de financiamento habitacional, mesmo que com volume reduzido, voltaram a crescer.

Em 2005 o financiamento imobiliário voltou a se destacar e apresentar uma elevação em suas contratações. Com a inflação mais baixa, redução do percentual de recolhimento dos depósitos compulsórios e a constante queda na taxa de juros, as instituições financeiras voltaram a expandir suas carteiras de crédito. Como as operações de crédito imobiliário são atreladas a garantias reais e o seu risco de crédito é menor, os bancos apresentaram grande interesse na expansão dessa modalidade de financiamento.

Em 2009 é possível observar um *boom* nas operações de financiamento imobiliário, conforme demonstrado nos gráficos 01 e 02. No período, a economia brasileira se mostrava fortalecida frente à crise mundial, a taxa Selic estava em queda e nesse mesmo período foi lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), programa governamental na área da habitação que com objetivo de beneficiar famílias com renda de até 10 salários mínimos. O lançamento do PMCMV impactou principalmente as operações de financiamento habitacional da CEF, já que essa, por suas características, é uma instituição executora das políticas do Governo Federal.

Ao relacionar os financiamentos habitacionais e as operações de crédito totais contratadas por trimestre verifica-se que, apesar da elevação da contratação de ocorrida no período, exceto pela CEF, onde o percentual ficou acima de 50%, nas demais Instituições analisadas as contratações não ultrapassam 20% do total de contratações de operações de crédito.

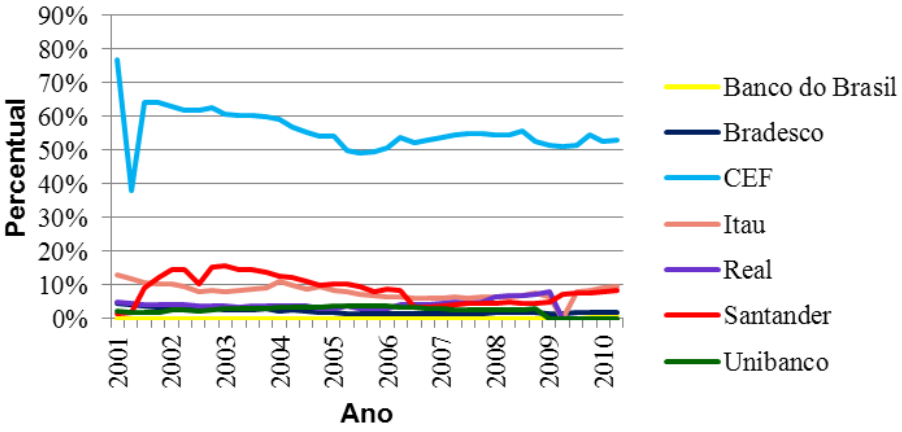

Gráfico 3 - Evolução dos créditos habitacionais contratados em relação aos créditos totais contratados por trimestre

Ao efetuar o mesmo tipo de análise, porém entre o total da carteira de financiamentos imobiliários e o ativo total e o total da carteira de financiamentos imobiliários e a carteira de operações de crédito das Instituições Financeiras, os financiamentos imobiliáriosainda representam um pequeno percentual em relação a esses dois itens, os Gráficos 4 e 5.

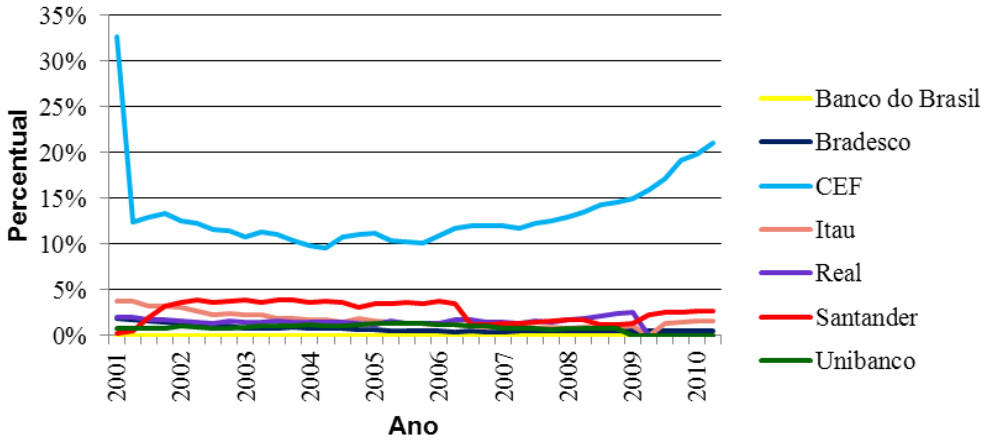

Gráfico 4 - Financiamento imobiliário em relação ao ativo total

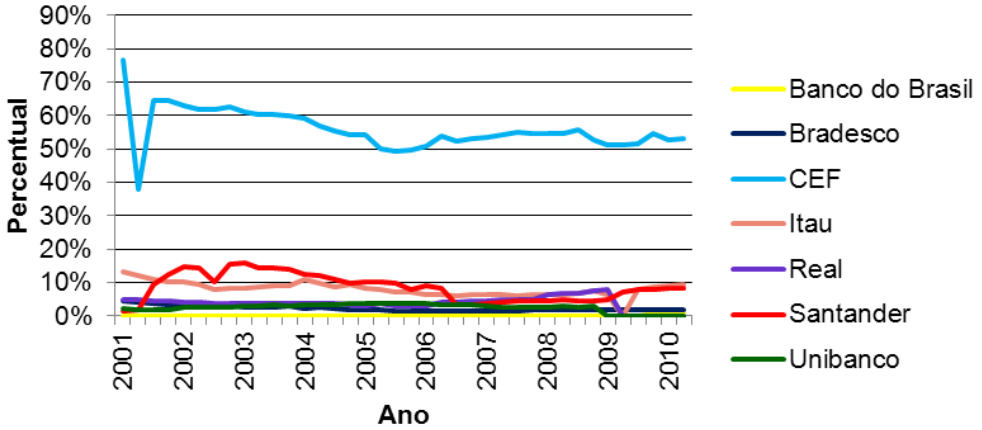

Gráfico 5 - Financiamento Imobiliário em Relação a Carteira de Crédito

Com exceção da CEF, instituição em que o financiamento imobiliário representa mais de 20% do ativo e mais de 50% da carteira de crédito, nos demais bancos a carteira de financiamento habitacional não representa mais de 5% do ativo total da Instituição e se comparado ao total das operações de crédito esse percentual não ultrapassa 20%. Essa observação justifica a vocação da CEF como principal instituição de crédito no país, fomentadora de financiamento habitacional.

Excetuando-se a CEF, que possui uma expressiva carteira de financiamento habitacional, o Banco Santander e o Banco Real, antes de sua fusão, foram os bancos que apresentaram maior evolução na representatividade do financiamento imobiliário em seu ativo e na carteira de operações de crédito.

4.2 QUALIDADE DA CARTEIRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Diante de uma demanda cada vez maior por crédito imobiliário e da concorrência entre as instituições no intuito de atrair clientes, um item questionável é quanto à qualidade das

operações de crédito imobiliário. Essa preocupação se justifica, porque em um mercado otimista, em expansão e com a concorrência entre as instituições aumentando, gera-se uma apreensão quanto à qualidade das operações que estão sendo realizadas, no que diz respeito ao tomador da operação.

Conforme citado por Minsk (1975 apud BAHRY; GABRIEL, 2010), o Brasil vive um período de *boom* do crédito imobiliário e nesses momentos o risco de crédito pode ser estimado inapropriadamente baixo. Tal colocação traz dúvidas se as operações concedidas estão sendo apropriadamente analisadas e concedidas para clientes que de fato tem a possibilidade de amortizar as parcelas mensais do financiamento.

A Resolução CMN 2.682, de 21 de dezembro de 1999, estabelece que as instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central devem segregar sua carteira por níveis de risco, levando em consideração a relação do devedor e seus garantidores e a operação realizada. A segregação da carteira por níveis de risco demonstra como as operações de crédito estão dispostas e se a instituição financeira está mais avessa ou mais propensa ao risco.

Ao analisar a segregação por nível de risco das operações de crédito imobiliário das instituições em análise, verifica-se que a maior concentração dessas operações está nos níveis de risco AA, A, B e C, o que demonstra que as concessões que estão sendo feitas prezam por minimizar o risco de crédito do banco. Ademais, o percentual da carteira classificada como H apresenta um decréscimo significante ao longo dos anos. Muito embora essa seja uma evidência de qualidade da carteira, tal fator pode gerar dúvidasquanto ao processo de análise do risco das operações, tendo em vista que não são critérios objetivos. Pode se questionar, por exemplo, se essa classificação é resultado de uma análise ou se as operações realmente estão apresentando um risco menor. De qualquer forma, não há elementos objetivos que permitam se concluir pela inadequação do processo de avaliação do risco de crédito dessas operações.

O BB,apesar de ter uma carteira de crédito imobiliário recente, no final de 2009 e em 2010 mais de 80% de suas operações dessa modalidade de crédito estavam classificadas nos níveis de risco AA, A e B e menos de 2% classificadas como G e H.

No Bradesco,desde o período inicial da análise, a carteira de crédito imobiliário se concentra nos níveis de risco A e C, porém a carteira em nível H, que em 2001 representava mais de 9% da carteira, em 2010 não alcançou 2%.

A CEF, concentra as suas operações de crédito imobiliário nos níveis A, B e C. Contudo sua carteira de operações classificadas no nível H é a mais representativa dentre todos os bancos analisados.

O Banco Itaú concentra suas operações de crédito imobiliário no nível de risco A e sua carteira classificada como H, que é o pior nível de risco de uma operação, apresentou decréscimo relevante no período. Em 2001 o percentual da carteira de crédito imobiliário classificada como H era de 3,6%, já em 2010 esse percentual se reduz para aproximadamente 0,7%. O Unibanco, banco adquirido pelo Itaú em 2009, e cujas operações migraram para o Itaú, mantinha operações de crédito imobiliário concentradas no nível AA e no fim de 2008 sua carteira classificada como H era de 0,4%. Ou seja, a carteira de operações de crédito imobiliário do Unibanco não causou impactos negativos no banco Itaú já que aquela demonstrava aversão ao risco e mantinha sua carteira com melhores níveis de risco.

Assim como o Unibanco, o Banco Santander, pela análise histórica de suas operações de crédito imobiliário, se coloca avesso ao risco, sendoque sua carteira classificada como H ao longo dos anos não ultrapassou 3% e, além disso, suas operações estãoconcentrada nos níveis AA e A. O Banco Real, que foi adquirido pelo Santander também em 2009, da mesma forma que o Itaú não sofreu impactos negativos com a carteira de crédito imobiliário do Real, já que este também mantinha suas operações concentradas como AA e um baixo percentual registrado como H.

O ambiente macroeconômico, da mesma forma que é relevante para o risco de mercado, também impacta o risco de crédito. Por meio da análise dos apêndices A a G é possível verificar que em 2001 e 2002, anos em que os percentuais de operações de crédito imobiliário registrados no nível H estavam mais altos foi o período em que o Brasil passou por um período de alta da inflação e estagnação econômica devido à crise do câmbio. Em 2009, com uma economia estável e otimista, as operações registradas no nível H foram as mais baixas dentre o período analisado.

Outra análise que pode ser feita é a de evolução dos financiamentos habitacionais baixados para prejuízo.

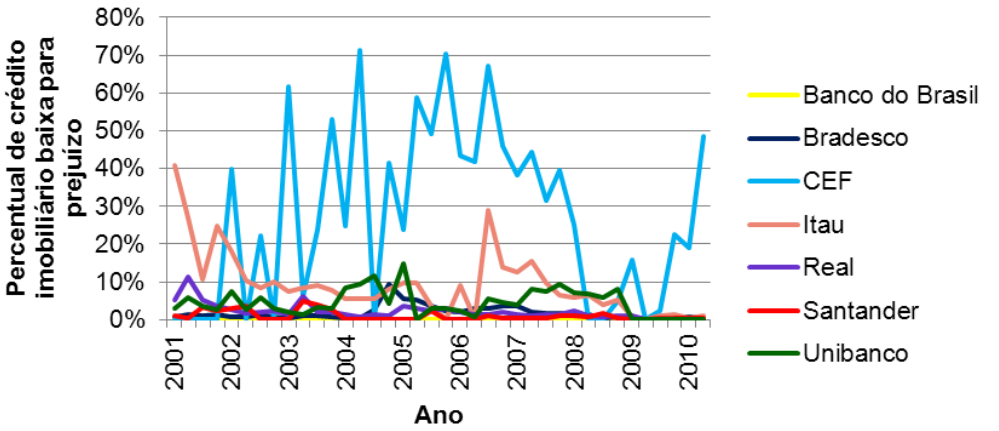

Gráfico 6 - Evolução percentual dos financiamentos habitacionais baixados para prejuízo

Percebe-se que a CEF, que possui o maior percentual de operações de crédito registrados em nível de risco H foi o banco que mais baixou operações de crédito para prejuízo. Contrapondo-se a isso, o Banco Santander que apresenta a menor carteira registrada em H é o banco que menos teve operações de crédito baixadas para prejuízo.

Por meio dessa análise, infere-se que quanto maior for a carteira de crédito imobiliário registrada em H, mais propensa a Instituição está em baixar suas operações para prejuízo devido ao não recebimento das parcelas do financiamento efetuado. Dessa forma a qualidade da carteira de crédito indica a tendência de a instituição ter mais baixas para prejuízo com a sua carteira de crédito imobiliário e o quão disposta ela está em se expor ao risco de crédito.

5 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

O principal objetivo do trabalho foi analisar a participação da carteira de financiamento habitacional e a saúde dessas operações nas maiores instituições financeiras do país. O período de análise compreendeu do primeiro trimestre de 2001 ao segundo trimestre de 2010 e a amostra utilizada abrangeu as cinco maiores instituições financeiras por carteira de operações de crédito em 2010.

No que se refere à evolução da carteira de financiamentos habitacionais, observou-se que a situação financeira do país e seus ajustes econômicos estão intrinsecamente ligados à expansão dessa carteira. A estabilidade da economia implicaem otimismo e leva a população a buscar mais crédito junto às instituições financeiras. O financiamento habitacional, por sua vez é demandado, pois é uma fonte segura de investimento, bem como o déficit habitacional do país faz com que as políticas governamentais se voltem para esse problema e subsidiem financiamentos para a população com menor renda.

Em relação à distribuição da carteira por nível de risco, a análise demonstra que as instituições financeiras da amostra, com o passar dos anos,

mantiveram uma carteira de operações de crédito imobiliário com níveis de risco mais baixos mudando o perfil de seus financiamentos. No segundo trimestre de 2010, as operações de crédito imobiliário estavam concentradas em níveis de risco baixos com predominância dos níveis AA, A, B e C. Para o risco de crédito também foi possível verificar que em períodos onde a economia está estável as operações classificadas no nível de risco H diminuem.

A última verificação feita, ainda sobre a distribuição da carteira por nível de risco, permite inferir que quanto mais avessa ao risco uma instituição é, menor é a quantidade de operações de crédito imobiliário baixadas para prejuízo, bem como se uma instituição opta por uma carteira de operações de crédito imobiliário de maior risco, as suas baixas para prejuízo são maiores.

Diante dessas observações, verifica-se que os objetivos definidos para o desenvolvimento do trabalho exposto foram alcançados a partir da descrição dos conceitos relacionados a crédito, crédito imobiliário, risco de crédito e risco de mercado, além da contextualização do SFH e SFI e, por fim, no estabelecimento de relações comparativas entre as carteiras de crédito imobiliário das maiores Instituições Financeiro no Brasil através dos dados disponibilizados pelos relatórios de IFT.

REFERÊNCIAS

ABATI, Leandro Marcos. Creditscoring: uma ferramenta de análise de risco na concessão de crédito a pessoas físicas em uma empresa de comércio varejista do Vale dos Sinos. 2007. 35f. Monografia (Bacharelado em Sistemas de Informação). Centro Universitário Feevale – Instituto de Ciências Exatas e Tecnológicas, Novo Hamburgo. Disponível em: <http://tconline.feevale.br/tc/files/900.doc>. Acesso em: 8 jan. 2011.

AGNER, Luiz C. **Otimização do diálogo usuários-organizações na WorldWide Web**: estudo de caso e avaliação ergonômica de usabilidade de interfaces humano-computador. Rio de Janeiro, 2002. (Dissertação de Mestrado). Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Departamento de Design. PUC-Rio, 2002. Disponível em: <http://www.agner.com.br/download/mestrado/00_Sumario_Volume02.pdf>. Acesso em: 18 dez. 2010.

ANDREZO, Andrea Fernandes; LIMA, Iran Siqueira. **Mercado Financeiro**: aspectos históricos e conceituais. São Paulo: Pioneira/FIPECAFI/USP, 1999.

ASSAF NETO, Alexandre. **Mercado financeiro**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

BANCO CENTRAL DO BRASIL (BCB). **Informações contábeis e cadastrais**. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/?INFCADASTRO>. Acesso em: 2 dez. 2010.

_____.Leis e Decretos. Disponível em: <https://www3.bcb.gov.br/normativo/prepararPesquisa.do?method=prepararPesquisa>. Acesso em: 20 nov. 2010.

_____.Sistema Financeiro Nacional. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/?SFHHIST>. Acesso em: 5 out. 2010.

BAHRY, Thaiza Regina; GABRIEL, Luciano Ferreira. A hipótese da instabilidade financeira e suas implicações para a ocorrência de ciclos econômicos. **Revista de Economia Contemporânea**. Rio de Janeiro, v. 14. n. 1, 2010. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1415-98482010000100003&lng =en&nrm=iso&tlng=pt>. Acesso em: 8 jan. 2011.

BARBOSA, J. H. F. **Prociclicidade do risco de crédito**: um modelo point in time para o risco da carteira de crédito agregada dos bancos brasileiros. 2007. 217f. Dissertação (Mestrado em Administração) – Centro de Pesquisa e Pós-Graduação em Administração, Universidade Federal do Paraná, Curitiba. Disponível em: <http://dspace.c3sl.ufpr.br/ dspace/bitstream/1884/11397/1/dissertJorgeHenrique_2007.pdf>. Acesso em: 27 nov. 2010.

BEUREN, Ilse Maria et al. **Como elaborar**

trabalhos monográficos: teoria e prática. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 2.291**, de 21 de novembro de 1986.

_____. **Lei nº 9.514**, de 20 de novembro de 2007.

CARVALHO, Fernando Cardim et al. **Economia monetária e financeira**: teoria e política. 3 ed. Rio de Janeiro: Campus, 2000.

CORNFORD, Andrew. Basiléia II: o novo acordo de 2004. In: MENDONÇA, Ana Rosa Ribeiro. ANDRADE, Rogério Pereira. (Org.). **Regulação bancária e dinâmica financeira**: evolução e perspectivas a partir dos Acordos de Basiléia. Campinas: Unicamp. IE, 2006.

COSTA, Ana Carla Abrão. **Mercado de crédito**: uma análise econométrica dos volumes de crédito total e habitacional no Brasil, 2004. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/pec/wps/port/wps87.pdf>. Acesso em 8 jan. 2010.

FALCÃO, Daniel Ferreira. **Mercado de crédito imobiliário**: um estudo da percepção de construtores da cidade do Rio de Janeiro – RJ. 2009. 98f. Dissertação (Mestrado)-Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Curso de Pós-Graduação em Gestão e Estratégia em Negócios. Disponível em: <http://bdtd.ufrrj.br//tde_busca/arquivo.php?codArquivo=1226>. Acesso em: 19 dez. 2010.

FGV Projetos, 2007. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/trabalho_fgv.pdf>. Acesso em: 19 dez. 2010.

FORTUNA, Eduardo. **Mercado financeiro**: produtos e serviços. 13. ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 1999.

GIL, A. C. Como elaborar projetos de pesquisa. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1991.

GODOY, Cláudia Fernanda de. **Contribuição do colateral e custo de capital para o risco de crédito em empresas de capital aberto que realizam operações com o BNDES**. 2009. 89f. Monografia (bacharelado)-Universidade de Brasília, Departamento de Administração. Disponível em <bdm.bce.unb.br/bitstream/10483/1224/.../2009_CláudiaFernandaGodoy.pdf>. Acesso em: 19 dez. 2010.

JORION, Philippe. **Value atrisk**: a nova fonte de referência para o controle do risco de mercado. Tradução BM&F. São Paulo: Bolsa de Mercadorias & Futuros, 1999.

MORGAN, J. P. 2011. Disponível em <http://www.jpmorgan.com/pages/jpmorgan/investbk/ global/latinam/brazil/riscos/mercado>. Acesso em: 8 jan. 2011.

LAFIS.Tendências setoriais,2010.

MACHADO, José R. O crédito imobiliário no Brasil: desafios e oportunidades. **Revista Valor Econômico**, 2010.

MÁXIMO, W. Presidente do BC descarta medidas de curto prazo para frear o crédito imobiliário. **Agência Brasil de Comunicação, Brasília**, 06 jan. 2011. Disponível em: <http://agenciabrasil.ebc.com.br/web/ebc-agencia-brasil/ultimasnoticias?p_p_id=56&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&_56_groupId=19523&_56_articleId=3158025>. Acesso em: 8 jan. 2010.

MELLAGI FILHO, Armando; ISHIKAWA, Sérgio. **Mercado financeiro e de capitais**. São Paulo: Atlas, 2000.

MORAES, Daniel Carrasqueira de. **O SFI**: a securitização como instrumento de fomento do crédito imobiliário. 2008. 156f. Dissertação (Mestrado em Administração) – Departamento de Administração – Programa de Pós-Graduação em Administração, Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/12/12139/tde-02122008-112538/pt-br.php>. Acesso em 19 dez. 2010.

NOGUEIRA, Fabio; BRASILEIRO, Fernando. **Implementação do SFI e Securitização no Brasil**. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 1995, Brasília. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/sfi_-_um_novo_modelo_habitacional.pdf>. Acesso em: 19 dez. 2010.

OLIVEIRA, Giuliano Contento de. **O comportamento recente do crédito e da estrutura patrimonial de grandes bancos no Brasil (2002 – 2005)**: uma abordagem pós-keynesiana. Disponível em: <http://www.sep.org.br/artigo/_281_2e4db2c8878935b67b52d6513c1b7a94. pdf>. Acesso em: 8 jan. 2011.

ORTOLANI, Edna Mendes. **Operações de crédito no mercado financeiro**: modalidades, aspectos legais e negociais, matemática financeira aplicada, esquemas gráficos, riscos associados a produtos, operacionalização. São Paulo: Atlas, 2000.

ROCHA, Daniela Torres et al. Análise de risco: um estudo bibliométrico e sociométrico da produção científica da área de finanças do EnANPAD 1997-2008. **CRCRJ – Revista Pensar Contábil**, Rio de Janeiro, v.12, n.47, p 5-15, jan/mar. 2010. Disponível em: <http://www.atena.org.br/revista/ojs-2.2.3-06/index.php/pensarcontabil/article/viewFile/746/747>. Acesso em: 8 jan. 2011.

ROGANTE, Sérgio. **Mercado Financeiro Brasileiro**: mudanças esperadas para adaptação a um ambiente de taxa de juros declinantes. São Paulo: Atlas, 2009.

SANDRONI, Paulo **Dicionário de economia do século XXI**. Rio de Janeiro: Record, 2005.

SILVA, Getúlio Borges da. **Caixas Econômicas**: a questão da função social. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SILVA, Edna Lúcia da. **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação**. 3. ed. rev. atual. – Florianópolis: Laboratório de Ensino a Distância da UFSC, 2001. Disponível em <http://projetos.inf.ufsc.br/arquivos/Metodologia%20da%20Pesquisa%203a%20edicao.pdf>. Acesso em: 8 jan. 2010.

SIMONSEN, Mário Henrique. **Trinta anos de indexação**. Rio de Janeiro: FGV, 1995.

SOUSA, Aline Amaral de. **O papel do crédito imobiliário na dinâmica do mercado habitacional brasileiro**. 1.o. prêmio ABECIP de Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança: construindo um modelo permanente, equilibrado e economicamente sustentável de crédito imobiliário brasileiro. São Paulo: ABECIP – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, 2007.

TOSCANO JÚNIOR, Luis Carlos. **Guia de referência para o mercado financeiro**. São Paulo: Edições Inteligentes, 2004.

VEDROSSI, Alessandro Olzon. **A Securitização de recebíveis imobiliários:uma alternativa de aporte de capitais para empreendimentos residenciais no Brasil**. 2002. 123f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Departamento de Engenharia de Construção Civil - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Disponível em: <http://www.realestate.br/images/File/arquivosPDF/A_Securitizacao_de_Recebiveis_Imobiliarios.pdf>. Acesso em: 1 fev. 2010.

Endereço dos Autores:

SQN 109 Bloco H Apto 105
Asa Norte, Brasília, DF
70.752-080