

**UNIVERSIDADE DE PASSO FUNDO
FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS, ADMINISTRATIVAS E CONTÁBEIS
CURSO DE ADMINISTRAÇÃO
CAMPUS PASSO FUNDO
ESTÁGIO SUPERVISIONADO**

PAULO ROBERTO SCARIOT

**O PROCESSO DE CONCESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E SUA INFLUÊNCIA
NA SOCIEDADE: estudo de caso na cidade de Passo Fundo/RS**

**PASSO FUNDO
2015**

PAULO ROBERTO SCARIOT

**O PROCESSO DE CONCESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E SUA INFLUÊNCIA
NA SOCIEDADE: estudo de caso na cidade de Passo Fundo/RS**

Estágio Supervisionado apresentado ao Curso de Administração da Universidade de Passo Fundo, campus Passo Fundo, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Administração. Orientador: Prof. Ms. Jones Adão Pereira Soares.

PASSO FUNDO

2015

PAULO ROBERTO SCARIOT

**O PROCESSO DE CONCESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E SUA INFLUÊNCIA
NA SOCIEDADE: estudo de caso na cidade de Passo Fundo/RS**

Estágio Supervisionado aprovado em 09 de Dezembro de 2015, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Administração da Universidade de Passo Fundo, campus Passo Fundo, pela Banca Examinadora formada pelos professores:

Prof. Ms. Jones Adão Pereira Soares.
UPF- Orientador

Prof. Dr. Henrique Dias Blois
UPF - Examinador

Prof. Ms. Amanda Guareschi
UPF - Examinadora

PASSO FUNDO

2015

RESUMO

SCARIOT, Paulo Roberto. **Como ocorre o processo de concessão de crédito imobiliário e qual a influência na sociedade:** um estudo de caso na cidade de Passo Fundo/RS, 2015. 54 F. Estágio Supervisionado (Curso de Administração). Universidade de Passo Fundo, 2015.

O presente trabalho visa demonstrar o processo de concessão de crédito imobiliário a pessoa física, as liberações de recursos nos períodos de 2014 e de janeiro a agosto de 2015 e as influências para a sociedade e na cidade de Passo Fundo em caso de restrição. O Objetivo deste estudo foi tentar responder a pergunta do problema de pesquisa e à sua importância no âmbito da sociedade. No que diz respeito à metodologia, a presente pesquisa foi desenvolvida como um estudo de caso. Os dados foram coletados através de pesquisas eletrônicas mais especificamente no site do banco Caixa Econômica Federal efetuando simulações de financiamentos, relatórios e manuais disponibilizados pelo banco, análises de documentos e também em sites de institutos de pesquisa e órgãos de classe e a abordagem utilizada na análise dos dados foi qualitativa. Na análise foram aferidos se a forma de concessão de crédito possui peculiaridade para a cidade de Passo Fundo e também uma comparação de recursos liberados a nível Brasil, região e local. O resultado da pesquisa foi à elaboração de todo esse trabalho contemplado de assuntos importantíssimos para a sociedade em geral.

Palavras-Chave: Crédito Imobiliário. Caixa Econômica Federal. Simulação. Fluxograma. Liberação de Recursos.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Dados iniciais para a elaboração da simulação.	32
Figura 02 – Dados pessoais do proponente para a elaboração da simulação.	33
Figura 03 – Dados de nível de relacionamento para a elaboração da simulação.	34
Figura 04 - Simulação de financiamento, taxa de juro anterior.	35
Figura 05 - Simulação de financiamento, taxa de juro anterior.	36
Figura 06 – Fluxograma, processo concessão do crédito imobiliário CEF.	39

LISTA DE GRÁFICO

Gráfico 1 – Dados básicos: IBGE. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD). 2012.....	17
Gráfico 2 – Comparação de valores de prestações durante o financiamento, em reais.	37
Gráfico 3 – Desembolso final para cada simulação, em reais.....	38
Gráfico 4 – Liberação de recursos para a modalidade SBPE, Brasil, em milhões. ...	42
Gráfico 5 – Liberação de recursos para a modalidade SBPE, Rio Grande do Sul, em milhões.....	42
Gráfico 6 – Liberação de recursos para a modalidade SBPE, Passo Fundo/RS, em milhões.....	43
Gráfico 7 – Contratos assinados de financiamento encaminhado via correspondente Bortolini Imóveis, Passo Fundo/RS, em milhões.....	44

LISTA DE SIGLAS E ABREVIações

CCA – Correspondente Caixa Aqui

CEF – Caixa Econômica Federal

CESH – Custo Efetivo do Seguro Habitacional

CET – Custo Efetivo Total

CPF – Cadastro de Pessoa Física

DFI – Danos Físico ao Imóvel

FGTS – Fundo de Garantia de Tempo de Serviço

GIRET – Gerência de Filial de Retaguarda de Agência

ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – Inter Vivos

MCMV – Minha Casa Minha Vida

MIP – Morte e/ou Invalidez Permanente

PIB – Produto Interno Bruto

PIS – Programa Integração Social

PRICE – Sistema Francês de Amortização

RGI – Registro de Imóveis

SAC – Sistema de Amortização Constante

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

SFI – Sistema Financeiro Imobiliário

SICAQ – Sistema Caixa Aqui

SIOPI – Sistema de Operações Imobiliárias

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	9
1.1	IDENTIFICAÇÃO E JUSTIFICATIVA DO PROBLEMA	10
1.2	OBJETIVOS	11
1.2.1	Objetivo Geral	11
1.2.2	Objetivos Específicos	11
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	12
2.1	A HISTÓRIA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL	12
2.2	ASCENSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	14
2.3	DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITACIONAL	15
2.3.1	Déficit habitacional brasileiro	16
2.4	CRÉDITO BANCÁRIO E IMOBILIÁRIO	18
2.5	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	20
2.6	SIMULAÇÃO	21
2.6.1	Itens que contemplam uma simulação habitacional	22
2.7	FLUXOGRAMA	23
2.8	CENÁRIO NACIONAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO	23
2.8.1	Limitação de recursos da poupança e ajustes orçamentários	24
2.9	INFLUÊNCIAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA SOCIEDADE	25
2.10	MODELO DE ANÁLISE	26
3	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	28
3.1	DELINEAMENTO DA PESQUISA	28
3.2	UNIDADE DE ANÁLISE, POPULAÇÃO E AMOSTRA	28
3.3	PLANO DE COLETA DE DADOS	29
3.3.1	Instrumento de Coleta de Dados	29
3.3.2	Procedimento de coleta dos dados	29
3.4	ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DOS DADOS	29
4	APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	31
4.1	SIMULAÇÃO DE FINANCIAMENTO	31

4.2	FLUXOGRAMA DO PROCESSO DE CONCESSÃO DE CRÉDITO	38
4.3	DESPESAS COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.....	40
4.4	LIBERAÇÃO DE RECURSOS A NÍVEL NACIONAL, REGIONAL E LOCAL	41
4.5	CIDADE DE PASSO FUNDO	45
4.6	SUGESTÕES E RECOMENDAÇÕES.....	45
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	48
	REFERÊNCIAS.....	51

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho busca demonstrar o processo de concessão de financiamento imobiliário a pessoa física no Banco Público Caixa Econômica Federal, incluindo aspectos que o circundam e também descrever as influências na sociedade de Passo Fundo/RS com a concessão desse tipo de recurso. Foi demonstrado através de simulações reais e atuais com todo o detalhamento, tal como: valor de parcelas mensais, prazos, formas de amortização, cotas de financiamentos, taxas de juros na hora da obtenção que está atrelado à liberação de financiamento imobiliário concedido pela instituição financeira.

O crédito imobiliário além de ter importância econômica e social é um fator decisivo e crucial no processo de desenvolvimento, ou seja, liberar recursos para financiamento de imóveis é alavancar o crescimento e a construção do patrimônio de um País, que por sua vez, oportuniza e subsidia no amparo à família, através deste crédito aproximando o acesso à necessidade básica de moradia própria as pessoas.

A política habitacional brasileira foi implantada pela Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, foi fundamental para ordenar a economia onde criou o Banco Nacional da Habitação, as Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias e Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e também introduziu a correção monetária dos contratos imobiliários como também estabeleceu as diretrizes básicas para a aquisição da casa própria (OVIDIO, 1981).

Em se tratando da questão financeira do mercado de crédito, foi possível perceber que sempre foi um meio importante de transmissão na visão política monetária e também serve como impulsionador do crescimento econômico, porém, percebe-se que a concessão de crédito, especificamente no Brasil em comparação a demais Países desenvolvidos se mantém muito atrás no que tange o investimento destinado à habitação.

A concessão de crédito ao consumidor se tornou atrativo no ponto de vista das instituições financeiras, devido à geração de lucros e principalmente a fidelização do cliente com a instituição, por ser tratar de financiamento de longo prazo. Veremos no decorrer do trabalho que além de gerar lucros para a instituição financeira no longo prazo, o financiamento envolve uma cadeia de valor que de certa forma gera lucro para outras demais áreas também.

A oferta de crédito imobiliário ao setor privado, seja pessoa física ou jurídica no processo produtivo, é uma alternativa para sustentar o crescimento da política econômica que contribui e convergem-se benefícios à economia, tais como: aumento de geração de emprego e por consequência geração de renda na construção civil, viabiliza e estabelece uma ponte entre negociações facilitando o fechamento de negócios no setor imobiliário e com isso abre diversas outras ramificações, movimentando outros tipos de setores ligados a empresas privadas.

1.1 IDENTIFICAÇÃO E JUSTIFICATIVA DO PROBLEMA

O trabalho em questão tem a finalidade de demonstrar através de simulação real todo o detalhamento e as condições utilizadas pelo banco na concessão de crédito imobiliário destinado a pessoa física na modalidade SBPE.

Busca também mostrar o atual cenário do crédito imobiliário no Brasil, o seu comportamento e apontar o envolvimento do crédito imobiliário na sociedade de Passo Fundo/RS.

Como problema de pesquisa tem-se: Como se dá o processo de concessão de crédito imobiliário a pessoa física e qual é a influência do crédito imobiliário na sociedade de Passo Fundo/RS?

Busca expor a condição pré e pós obtenção de crédito imobiliário e também os possíveis problemas caso o crédito imobiliário venha a ser restrito pela instituição financeira.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Demonstrar uma breve história do crédito imobiliário brasileiro, as suas transformações e como se dá na prática a concessão à pessoa física e analisar as suas influências na sociedade e na cidade de Passo Fundo/RS.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Descrever a história e a evolução do crédito imobiliário no Brasil bem como a atual expansão do setor imobiliário;
- Descrever o Sistema Financiamento Habitacional;
- Identificar e analisar os principais fatores que antecedem a contratação do crédito imobiliário, através de simulações financeiras feitas no site da Caixa Econômica Federal;
- Avaliar como ocorre o processo de concessão do crédito imobiliário através de um fluxograma;
- Analisar a influência da concessão do crédito imobiliário e apontar os possíveis impactos no caso de limitação/restrição desse recurso por parte da instituição na cidade de Passo Fundo.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 A HISTÓRIA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

A política habitacional brasileira foi implantada pela Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, foi fundamental para ordenar a economia, diante disso surgiu o Banco Nacional da Habitação, as Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias e Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e também implementou a correção monetária dos contratos imobiliários estabelecendo as diretrizes básicas para a aquisição da casa própria.

Na época com a criação do Banco Nacional de Habitação não se teve grandes resultados, em função de sobrecarrego de atribuições, a partir daí foi-se homologado a funcionar as Associações de Poupança e Empréstimo através do Decreto-lei n. 70, de 21 de novembro de 1966, onde também se introduziu a Cédula Hipotecária nas operações do Sistema Financeiro da Habitação.

O Sistema Financeiro da Habitação desde a sua criação até nos dias de hoje possui um caráter social, pois, cria um ambiente facilitador favorável de construção e aquisição da casa própria, primando os de classe de menor renda da população.

O SBPE, nada mais é que recursos advindos da captação dos recursos das Cadernetas de Poupança e das Letras Imobiliárias, além dos depósitos compulsórios vindos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, criado pela Lei número 5107, de 13 de setembro de 1966, que o compõem integradamente são: Caixas Econômicas Federal e Estaduais, Sociedades de Crédito Imobiliário e Associação de Poupança e Empréstimo. Com o propósito de propagar gradativamente a captação de recursos, firma-se a ideia de que para se imunizar da inflação é necessário poupar, em contrapartida recebendo o retorno garantido.

Outro passo importante e fundamental foi à criação do instituto da correção monetária, garantiu a estabilidade e a sobrevivência do SFH. Pode-se notar a diminuição da inflação e com isso poupadores investiram mais em depósitos nas Cadernetas de Poupança. Na época isso contribuiu para garantir sustentação e implementação do Plano Nacional de Habitação, onde o foco era erradicar parcialmente o déficit habitacional brasileiro (OVIDIO, 1981).

A partir de carências identificadas no SFH, no ano de 1997 foi instituído o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), constituído e baseado na expertise de outros países, sua grande característica era o aumento dos financiamentos sustentado em um mercado de crédito imobiliário capaz de captar recursos de longo prazo, juntamente a grandes investidores. Usado em avançados e desenvolvidos mercados de financiamento imobiliário como o norte-americano, com o objetivo de atrelar as operações imobiliárias com o mercado de capitais, assim abrindo espaço a outro nicho como o de títulos imobiliários, que em meio a isso se destacou como modernizador do mercado imobiliário no Brasil.

Tanto as operações do SFH como o SFI possuem entidades autorizadas a operar, tais como: as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, as associações de poupança e empréstimo e as companhias hipotecárias, entre outros.

Um fator instituído pela lei n. 9.514/97, foi a da alienação fiduciária de bem imóvel, abaixo seguem duas definições sobre o seu conceito, sendo conceitos claros e de fácil entendimento conforme Saad (2001) e Dantzger (2005), onde:

A alienação fiduciária não é espécie de negócio fiduciário e sem direito real de garantia de categoria autônoma e que identifica por ser acessório a um negócio jurídico principal e conferir a garantia ao credor através da transferência resolúvel da propriedade. Desta feita, pode-se conceituar a alienação fiduciária como contrato de efeitos reais que visa à constituição de direito real acessório de garantia, segundo o qual se transferem ao fiduciário (credor) a propriedade resolúvel e a posse indireta de uma coisa, com finalidade de assegurar o cumprimento da obrigação principal pelo fiduciante (devedor) que se tornara o possuidor indireto do aludido bem (SAAD; 2001, p.81-82).

A alienação fiduciária é um instituto pelo qual o devedor de uma obrigação principal transfere ao credor a propriedade de um determinado bem, sob condição resolúvel expressa, ou seja, uma vez quitada à dívida perante o credor, fiduciário, resolvida estará também à propriedade que lhe foi

transferida em garantia do cumprimento da obrigação. Concedido crédito, a pessoa toma posse direta do bem e aliena-o fiduciariamente ao credor (DANTZGER, 2005, p. 33-34).

A alienação fiduciária como forma de garantia ao credor possui vantagem na segurança do negócio e no que se refere à retomada do bem em caso de inadimplência, pois, tem-se um baixo custo de execução, bastando o devedor estar em atraso com suas obrigações o credor que lhe concedeu o crédito tem o direito de solicitar o bem alienado num prazo estimado de 125 (cento e vinte e cinco) dias para a retomada do referido bem.

2.2 ASCENSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O setor imobiliário evidenciou um vasto crescimento, visto mais claramente num período de aproximadamente 07 anos para cá, isso diz respeito e muito a estabilidade que a economia brasileira vinha demonstrando. A cidade de Passo Fundo/RS está inserida nessa ascensão, onde grande parte de políticas de incentivo de crédito imobiliário que vinham acontecendo, alavancando a economia como um todo, em alguns casos através de subsídios a acesso a primeira moradia, facilidades nas condições de financiamento, taxas de juros acessíveis que facilitaram o acesso de uma grande parcela da população ao crédito imobiliário.

Com os incentivos aumentou-se a capacidade de compra, onde pequenos investidores tiveram a oportunidade de investir em imóveis, vislumbrando um negócio rentável e com isso gerando mais negócios, tornando o investimento em imóveis mais atraente para quem deseja aumentar seu patrimônio financeiro. Um grande benefício é a redução do desemprego junto à solidez da economia proporcionando a confiança no mercado para a compra de imóveis e outros investimentos de longo prazo.

A representatividade do mercado imobiliário na parcela do PIB ainda é considerada baixa, segundo BRASIL a estimativa do fechamento do mercado imobiliário no final do ano de 2014 foi de R\$ 200 bilhões representando 9% do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro. A partir desses dados é possível identificar um

nicho ainda muito grande a se explorar, uma lacuna bastante grande e oportunidades de investimentos nesse mercado.

Segundo Mankiw (2013) o PIB mede o valor de produção dentro dos limites geográficos de um país, ou seja, é o valor de mercado de todos os bens e serviços finais produzidos e/ou toda a riqueza gerada por um país em dado período.

2.3 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITACIONAL

Conforme Souza (2007) o desenvolvimento econômico em tese caracteriza-se por um crescimento contínuo e além do crescimento demográfico, dentre estão mudanças de estrutura e melhoria de indicadores econômicos, sociais e ambientais.

Entendido como de longo prazo o desenvolvimento está relacionado ao fortalecimento da economia nacional, na elevação da economia de mercado, no aumento da produtividade e do nível de bem-estar da população, primando ainda o cuidado e a preservação do meio ambiente.

A construção de uma estratégia de desenvolvimento deve estar alinhada junto às ideologias da sociedade, a partir de trajetórias das políticas públicas, processos e regras adequadas, planejamento e foco no objetivo final, com o propósito de construção de uma sociedade com democracia plena, avanços tecnológicos, oportunidades de empregos e moradia acessível a todos, uma distribuição de renda e riqueza igualitária ou menos dissonante e com um sistema previdenciário de qualidade.

Podemos considerar que uma estratégia de desenvolvimento deve estar sempre em constância elaboração seguindo políticas e diretrizes conscientes e planejadas, desta forma, podemos denominar desenvolvimento econômico como um aumento gradativo de renda nacional real de uma economia num longo período de tempo.

Souza (2007) considera que um dos principais indicadores de desenvolvimento é a quantidade de pessoas pobres, com insuficiência de renda para adquirir e suprir as necessidades básicas. Esse indicador está ligado fortemente ao crescimento do setor interno, pois, depende do tamanho da população e de seu poder de compra. Conforme a citação do autor anteriormente, o Estado deve intervir adotando medidas auxiliaadoras, de uma forma organizada e sem medir

esforços, através disso: regulamentar o crédito, implantar infraestrutura básica, oferecer serviços sociais básicos, como saúde, educação e segurança.

Considerado como o detentor da centralização, o mercado monetário é sempre, o condutor do sistema capitalista, partindo de lá as ordens, onde o que é debatido e decidido serve como indutor para o estabelecimento de planos e posteriormente o desenvolvimento.

Só é possível uma alavancagem de volume de negócios em uma economia através do fornecimento de crédito. Conforme Souza (2007), a partir de medidas abrangendo financiamentos é possível se ter um crescimento econômico contínuo acima do crescimento demográfico.

2.3.1 Déficit habitacional brasileiro

Os problemas evidenciados de déficit habitacional brasileiro possuem uma descendência na sua formação histórica, ou seja, na transição da migração de pessoas para os centros urbanos. Conforme Silva (2011) a maioria dessas pessoas acabaram de certa forma se instalando em locais com pouca ou nenhuma infraestrutura básica. Com a urbanização ocorrida no século XX no Brasil, junto ao processo de industrialização, essas populações se aglomeraram nas cidades ocasionando caos urbanos.

Segundo Cardoso (2007), a maioria da população pobre foi se alojando nos cortiços, favelas e bairros clandestinos que foram formados principalmente nas grandes cidades. A falta de recursos financeiros da época culminou a chamada autoconstrução, que de certa forma sanou um problema, porém, abriu espaço a outra preocupação. As construções eram de tamanho reduzido, matérias primas de baixa qualidade, acabamentos precários e tendenciosos ao desgaste precoce.

É por esses motivos citados acima e outros que nas últimas décadas a questão da habitação está inserida na política do Brasil, como também de muitos países em desenvolvimento. Conforme Santos (1999), o governo deve atuar junto ao mercado imobiliário para estabelecer um elo facilitador no que diz respeito a alguns aspectos importante, tais como: a) adquirir um imóvel residencial é caro, dependendo na grande maioria de financiamento de longo prazo; b) a habitação é uma necessidade básica do ser humano; c) a habitação corresponde por

significativa parcela do setor da construção civil e que representa expressivo volume na geração de empregos e do PIB da economia.

Silva (2011) ressalta que, por mais que se teve um crescimento do crédito imobiliário a partir de 2007, não se obteve níveis satisfatórios para uma política de combate ao déficit habitacional, ou seja, ainda estão aquém da realidade. O crédito imobiliário brasileiro representa entre 2% e 3% do PIB, enquanto economias como México, Chile e EUA, correspondem a 9%, 13% e 65% de participação no PIB, respectivamente.

O Governo brasileiro nas últimas décadas preocupou-se em reduzir problemáticas junto ao setor da habitação, promoveu e aqueceu a economia, gerou emprego e renda a famílias a fim de promover o acesso à casa própria e abrandar a questão do déficit habitacional, que segundo o IPEA, teve-se uma redução de 1,2 ponto percentual no déficit habitacional do ano de 2007 para 2011, essas estimativas partiram da Diretoria de Estudos e Políticas Regionais, Urbanas e Ambientais que indicam também uma queda de 12% em cinco anos. Em números absolutos, o índice reduziu de 5,6 milhões de residências para 5,4 milhões.

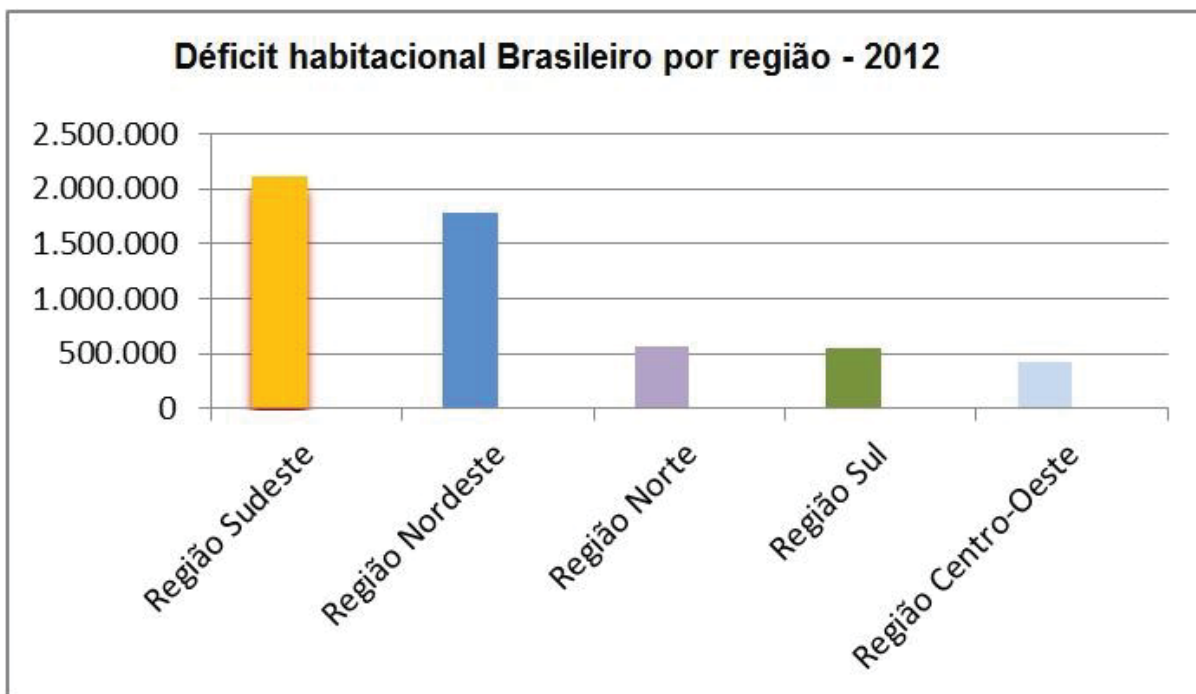


Gráfico 1 – Dados básicos: IBGE. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD). 2012.
Fonte: Elaborado pelo autor.

O gráfico 1 ilustra em números absolutos o déficit habitacional brasileiro por região, onde podemos ver que a Região Sul mantém a segunda menor população convivendo em habitação precária em relação a demais regiões do Brasil, isso sem

dúvida reflete a importância de estímulos governamentais ao que tange auxílio a moradias criando incentivos voltados ao financiamento imobiliário para as classes de baixa renda, pautado em manter um crescimento sustentado e com condições de financiamento de longo prazo cuidando sempre as necessidades da população. O grau de relevância do setor habitacional vai além de fornecer casas para quem não tem ou vive em condições precárias, torna-se importante, pois investimentos em setores como o da habitação movimentam o desenvolvimento econômico e social, propagam ações em outros setores da economia.

2.4 CRÉDITO BANCÁRIO E IMOBILIÁRIO

No que diz respeito a crédito, sempre é muito delicado falar sobre o assunto, por se tratar de riscos e quando se fala em crédito imobiliário que geralmente o prazo é longo o assunto tem de ser tratado com uma atenção redobrada. Para os bancos, conceder um empréstimo é o ato de disponibilizar um valor mediante a promessa de pagamento no futuro. Sendo assim, o crédito é:

Basicamente, grande parte das atividades produtivas depende do crédito. O progresso e a expansão do comércio e da indústria são movidos pelos empréstimos, que munem os mais variados setores da economia de meios para alcançar os objetivos a que se destinam. É o crédito que move a engrenagem para alcançar tais objetivos, o qual tem no banco o seu principal elemento técnico propulsor. Não se destina para criar riquezas, mas para possibilitar a sua circulação e acumulação. (RIZZARDO; 2003, p.15).

Crédito é todo ato de vontade ou disposição de alguém de destacar ou ceder, temporariamente, parte do seu patrimônio a um terceiro, com a expectativa de que esta parcela volte a sua posse integralmente, após decorrido o tempo estipulado.

Esta parte do patrimônio pode estar materializada por dinheiro (empréstimo monetário) ou bens (empréstimo para uso, ou venda com pagamento parcelado, ou a prazo). Pelo fato de esta cessão patrimonial envolver expectativas quanto ao recebimento de volta da parte cedida, é imperativo reconhecer que a qualquer crédito está associada à noção de risco (SCHRICHEL, 1997, p.25).

Seguindo essa linha de raciocínio quando a compra e venda de imóveis parcelada tendo a utilização do crédito imobiliário para pagamento de parte do valor,

a instituição que concede o crédito possui as mesmas preocupações de um crédito tradicional, ou seja, possui uma relação de mutualidade e mais ainda uma relação de confiança e de caráter. Segundo Santo Filho (1997) o tomador tem de avaliar as circunstâncias de todo o negócio com o compromisso e honrar os recursos que lhe foram emprestados.

Na hora da análise de crédito ou a capacidade de pagamento do tomador, sendo pessoa jurídica ou pessoa física, as formas de aferição de capacidade seguem os mesmos modelos do crédito tradicional. Conforme Bratt (2000) ao se contratar um financiamento o imóvel fica vinculado e com isso tende a facilitar a cobrança em caso de inadimplência.

Conforme Beni (1999) a diferença entre financiamento e empréstimo está no objetivo da aplicação dos recursos, ou seja, no financiamento os bens permanecem vinculados à própria linha de crédito tendo como exemplo o imóvel como a própria garantia real, operação chamada de alienação fiduciária, desta forma conclui-se que a destinação dos recursos liberados é para um fim específico. Já nos empréstimos não se exige vinculação do recurso liberado, a parte que está contraindo-o pode utilizar da forma que achar conveniente.

Conforme Moraes (2008), o banco se baseia na confiança e na capacidade do devedor honrar compromissos, ou seja, o mesmo na sua obrigação pactuada terá de honrar e/ou cumprir com os seus compromissos nas datas de vencimento estipuladas. Quando se tem insolvência e o não cumprimento do pagamento por parte do devedor, a instituição passa a operar com o risco de crédito, tal risco incorre de forças internas e externas, podendo assim ser prejudicial ao pagamento global do crédito emprestado. A partir disso, os riscos principais corridos por um banco são chamados de risco de crédito e o risco de liquidez.

Sendo assim, segundo Carvalho (2007), o risco de crédito é a chance de não cumprimento do acordo por parte dos tomadores de crédito. Conforme Micca (2003), a liquidez das operações de crédito pode ser definida como:

A liquidez das operações de crédito depende da capacidade de pagamento de seus tomadores por ocasião do vencimento dos contratos, ou seja, no momento da concessão do crédito resta sempre um importante grau de incerteza quanto à sua liquidação. Dessa forma o rendimento das operações de crédito costuma ser mais elevado que outros ativos dos balanços patrimoniais dos bancos, em particular dos títulos públicos.

Quando a participação do crédito no ativo dos bancos aumenta, significa redução na preferência por liquidez e busca por rentabilidade. Esta tendência costuma ocorrer quando a economia vai bem, pois as expectativas quanto ao futuro ficam otimistas e a esperança de repagamentos dos contratos de empréstimos e financiamentos aumentam. Em momentos de dificuldades no âmbito econômico, a direção se inverte, os bancos buscam liquidez em detrimento da rentabilidade e procuram reduzir a participação das operações de crédito na composição de seus ativos (MICCA, 2003, p. 1).

A partir desse contexto, os bancos como de praxe atentam a oferta e demanda para formular as suas taxas de juros. O juro pode ser definido como um bônus pela abdicção de se consumir no presente, para consumir no futuro. De acordo com Micca (2003), os recursos utilizados pelos bancos para empréstimos, geralmente são oriundos das poupanças existentes e que são repassados para as pessoas ou unidades econômicas através do sistema financeiro. Dessa forma, uma transação de crédito ou empréstimo, os recursos são disponibilizados do poupador para o tomador, que por sua vez obtém os recursos e se encarrega de pagar os juros pelo prazo determinado conforme a contratação da dívida.

O crédito imobiliário, portanto, é concedido na sua essência através de financiamento, específico para a compra de um determinado bem imóvel. Dessa forma, a capacidade de pagamento através de análise de renda se torna mais importante para mensuração do risco.

2.5 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

O principal banco financiador imobiliário é a Caixa Econômica Federal, por sua vez, sua história começou em 12 de janeiro de 1861, sendo um banco estatal a Caixa Econômica Federal é o maior banco público da América Latina. Foi fundada com o propósito de estimular a população a poupar e tendo como foco os menos favorecidos ou de baixa renda.

Após o seu início a CEF passou a conceder empréstimos sob penhor, e a partir de 1931, passou a conceder também para pessoas físicas. Mais tarde, em 1986, a instituição assumiu a função de agente operador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Percebe-se, assim, que a Caixa Econômica, ao lado do Banco Central e do Banco do Brasil, é um dos principais agentes da política econômica do governo brasileiro. A instituição, totalmente pública, opera atualmente de igual teor em comparado aos demais bancos, além disso, também atende a um caráter especial e social, uma vez que é centralizadora de operações relativas ao FGTS, PIS, Bolsa-Família, etc. Atua também em outras atividades como artístico-culturais, educacionais e esportivas, assim desempenha um papel fundamental para o Brasil, já que sua missão, em síntese, é promover a melhoria da qualidade de vida da população brasileira e o seu endereço eletrônico é: <http://www.caixa.gov.br/>.

Segundo o site da Caixa o fechamento do último semestre (2014) foi muito positivo, permaneceu à frente dos demais bancos, considerado como carro chefe da instituição, sua fatia de mercado no crédito habitacional é de aproximadamente 67,7%, o seu saldo total de recursos liberados entre todas as modalidades de financiamento ficou em R\$ 339,8 bilhões perfazendo um aumento de 25,7% em 12 meses e ainda se somado a carteira de subsídios, o saldo do financiamento imobiliário chega a R\$ 352 bilhões. Tal subsídio é um auxílio que o governo concede a modalidade de financiamento MCMV direcionada a famílias que possuem uma composição de renda bruta total mensal limitada, ou seja, para essa modalidade de concessão é a que é beneficiada.

No que tange o comprometimento de renda, o banco obteve-se uma média de 20% nas contratações, que vem resultando também numa considerável baixa de inadimplência apresentando 1,69% para os casos de atrasos acima de 90 dias em comparação aos demais tipos de financiamentos concedidos que foi de 2,56%.

Em dez anos o banco conseguiu multiplicar em trinta vezes o volume de aplicações e conseguiu manter a sua inadimplência estável considerada uma das melhores da história do SFH, criado há cinquenta anos.

2.6 SIMULAÇÃO

Segundo Caibre "a técnica da simulação e alguns princípios de decisão sob condições de risco, podem oferecer informações úteis para se incorporar a incerteza ao processo de análise de viabilidade econômica. A complexidade e os riscos do mercado dificultam a avaliação da eficiência de um projeto. Neste contexto, as técnicas de

simulação surgem como importante ferramenta para prever e minimizar os riscos de variação dos custos e tempo de projetos” (2013, p.73).

Sendo assim, a importância de se fazer uma simulação é que através dela é possível visualizar e prever detalhes importantes antecipadamente e também para se ter uma visão geral. Lembrando que uma simulação não é um resultado engessado e que pode variar ao final, porém, é uma ferramenta imprescindível para minimizar futuros prejuízos e incertezas.

2.6.1 Itens que contemplam uma simulação habitacional

A prestação de um financiamento habitacional possui um encargo mensal total, esse encargo nada mais é que a parcela mensal paga ao banco pelo valor de um financiamento contraído, que por sua vez é composta por alguns itens que devem ser vistos e deve ser de conhecimento antes da sua efetiva contratação, tais como:

- A. Taxa de Juro: É o custo do financiamento;
- B. Prestação de amortização: Prestação de amortização e juros é a soma mensal dos valores pagos como juros e amortização do saldo devedor;
- C. Taxa de administração: É o valor cobrado mensalmente pela administração do contrato;
- D. Seguros: Os seguros obrigatórios e por lei são MIP – para indenização por morte ou invalidez permanente do cliente e o DFI – danos físicos ao imóvel.

Todos esses itens listados estão inclusos na parcela mensal de um financiamento que somadas chega ao CET (Custo Efetivo Total). Em se tratando na forma de amortização, existem duas formas que são mais utilizadas: amortização pela Tabela SAC (Sistema de Amortização Constante) e amortização pela Tabela Price (sistema francês de amortização). As principais diferenças são na forma de amortização do saldo devedor, conforme especialistas a mais utilizada a longo prazo é a SAC, pois, ao final de todo o pagamento o valor desembolsado é menor em comparado a PRICE.

2.7 FLUXOGRAMA

Segundo Oliveira (1996) fluxograma constitui-se de um esboço e/ou uma figura gráfica que contém todas as etapas contemplantes de um processo, tendo como um atributo a fácil visualização e com o objetivo de servir como uma ferramenta de análise e tomadas de decisão para sanar problemas.

Existem basicamente três tipos de fluxograma, o vertical, horizontal e em blocos, que conforme Chiavenato (2007) faz menção aos três tipos da seguinte maneira:

Fluxograma Vertical: Retrata a sequência de uma rotina por meio de linhas que traduzem as diversas tarefas ou atividades necessárias para a execução da rotina e de colunas que apresentam, respectivamente, os símbolos das tarefas ou operações, os funcionários envolvidos na rotina, as tarefas ou operações executadas, o espaço percorrido para a execução ou operação e o tempo despendido.

Fluxograma Horizontal: O fluxograma horizontal permite visualizar a parte cabível a cada um e comparar a distribuição das tarefas entre os envolvidos para uma possível racionalização ou redistribuição, ou para dar uma ideia da participação existente, a fim de facilitar os trabalhos de coordenação e de integração.

Fluxograma em blocos: Baseia-se em uma sequência de blocos ou ícones encadeados entre si, tendo cada qual um significado específico. Apresenta duas vantagens: a) utiliza uma simbologia mais rica e variada; b) não se restringe apenas a linhas e colunas pré-estabelecidas no gráfico.

(CHIAVENATO, 2007, p. 180-182).

O fluxograma é uma tradução de um determinado processo através de simbologias de fácil visualização, com o propósito de se obter uma maximização dos fluxos das informações, do que está dando certo e do não está fluindo perfeitamente.

2.8 CENÁRIO NACIONAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

O Brasil na atual situação vem passando por alguns ajustes fiscais onde em tese esses ajustes atingem o mercado imobiliário nacional e local, direta ou indiretamente. Esse mercado grandioso que movimentava todos os setores da

economia poderá enfrentar algumas dificuldades. Segundo informações da CBIC a construção é um dos setores que mais emprega no Brasil, chegando a 3,1 milhões de trabalhadores com carteira assinada. Tais dificuldades que já estão sendo percebidas pelos brasileiros. De outubro de 2014 a abril de 2015, perdeu-se mais de 290 mil postos de trabalho no setor, tendo como possível razão a acomodação da economia brasileira, que por sua vez explica e indicia ligação aos ajustes que o governo vem fazendo.

A desaceleração já é notada, conforme números da (Abecip) em fevereiro do corrente ano, o volume de empréstimos a nível nacional (todas as modalidades) para a compra, venda e construção de imóveis somaram R\$ 6,45 bilhões, considerado 26,9% inferior ao de fevereiro ano anterior e 29,4% menor que o de janeiro de 2015.

Vale reforçar a grande relevância da construção civil no Brasil e na cidade de Passo Fundo/RS, a CBIC lembra que o setor representa 6,5% do produto Interno Bruto (PIB) e participa com mais da metade do investimento nacional. Reafirma que cortar investimentos nas áreas de habitação, mobilidade urbana, saneamento, etc., pode ser um fator bastante prejudicial para a geração de renda, emprego, afetando fortemente o desenvolvimento social e econômico brasileiro.

2.8.1 Limitação de recursos da poupança e ajustes orçamentários

O governo adotou algumas medidas nos últimos meses, dentre elas está cortes de crédito imobiliário pela Caixa Econômica Federal, onde um dos maiores fatores foi de que a situação é de instabilidade econômica, poupadores e investidores estão efetuando saques de dinheiro das contas e aplicando em ações de maior rentabilidade, pois, considera-se que em época de inflação alta se o dinheiro não for aplicado corretamente o mesmo se desvaloriza.

Segundo o vice-presidente de Habitação da Caixa, Teotônio Costa Rezende, a Caixa vive um problema de fonte de recurso com a redução dos depósitos na poupança, ou seja, com as retiradas das poupanças sobressaindo às entradas o banco fica desprovido de recursos para emprestar ao crédito imobiliário pelo fato de que a principal fonte de recurso a esse tipo de crédito vem dos depósitos feitos em cadernetas de poupança, em números os saques superaram os depósitos em mais

de R\$ 11 bilhões e apenas no 1.º trimestre, as retiradas líquidas chegaram a mais de R\$ 23 bilhões, de acordo com dados do Banco Central.

Como já falado anteriormente, essa e outras medidas se devem a redução de recursos disponíveis na poupança, que são destinados em grande parte para o empréstimo ao crédito imobiliário e por representar a principal fonte.

Na mesma linha de raciocínio, porém, citando a modalidade e/ou programa MCMV, cogita-se também em um ajuste, a proposta reduz em 30% os recursos. Além de ser o responsável em empregar mais de 400 mil trabalhadores com carteira assinada garante subsídios ao acesso a moradia a famílias de baixa renda. Na prática isso acarretará atrasos na entrega das construções, desemprego e dificuldade para as empresas se manterem em atividade.

Uma medida drástica foi à redução da cota de financiamento para imóveis usados, onde o limite passou de 80% para 50% no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e de 70% para 40% para imóveis no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), lembrando que recentemente, a Caixa já havia reduzido a cota de financiamento para os imóveis em geral de 90% para 80%.

Além dessas mudanças todas de regras a Caixa anunciou novo aumento de taxas de juros, vigente a partir data de 01 de outubro de 2015. Os exemplos de simulações feitas com a taxa anterior comparando com a atual situação estão no decorrer do trabalho.

2.9 INFLUÊNCIAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA SOCIEDADE

Para a fluidez e um funcionamento pleno de uma economia capitalista deve-se levar em consideração algumas variáveis, sendo fundamentais na determinação do nível da atividade econômica. Kalecki (1983) cita que estas variáveis são: o investimento, o consumo dos capitalistas, os gastos do governo e as exportações.

O autor frisa, ainda, que sem o crédito bancário, o investimento seria menor, a partir dessas perspectivas, procura demonstrar que, se os investimentos forem financiados pelo crédito, ou por reservas retidas, eles criarão algumas prerrogativas, como geração de renda, que por sua vez essa renda irá transformar-se em poupança e que também estará servindo para o pagamento dos empréstimos contraídos. A renda não utilizada em consumo condensa-se na forma de depósitos

ou aplicações financeiras, garantindo assim recursos para ampliação de financiamentos de novos investimentos.

Muitas pessoas não possuem recurso próprio integral suficiente para realizar investimentos, a partir daí o crédito bancário entra para suprir essa lacuna, servindo assim para suprir uma necessidade real. Ainda segundo SOUZA (2007) o crédito bancário estabelece o acesso do empresário ou pessoa física à corrente de bens, refletindo em aquisição de meios de produção, matérias primas e gerar emprego.

Conforme FGV (2007), o crédito imobiliário pode ser visto como impulsionador no desenvolvimento econômico. O crédito une e direciona recursos para investimentos, possibilitando assim um superior poder de compra e gerando uma oportunidade de um ciclo vantajoso para os agentes econômicos. Sendo assim, o correto planejamento de políticas habitacionais deve atender as causas das deficiências na produção como no acesso à habitação, estudando caso a caso para oferecer uma melhor solução.

O crédito imobiliário destaca-se dos demais créditos em virtude da necessidade que a maioria das pessoas possuem no ato de adquirir a sua casa própria, sendo assim aqueles que não possuem condições em adquirir ficam a cargo de dividir a casa com parentes ou até mesmo construir moradias precárias que não oferecem condições mínimas de segurança, durabilidade e tamanho.

Para Schumpeter (1997), liberar o crédito significa expelir uma ordem ao sistema econômico, no sentido de gerar e elevar capacidade produtiva adicional. Desse modo, o autor entendia que o dinheiro exerce um papel ativo no sentido de estimular a economia. Os investimentos passam a ser impulsionados pela captação de recursos financeiros, o que melhora o crescimento econômico.

2.10 MODELO DE ANÁLISE

A partir da descrição do histórico do mercado imobiliário brasileiro pode-se perceber a sua vasta contribuição no setor, tal contribuição diz respeito à estrutura do sistema financeiro, informações dão conta de que o Brasil possui sistemas de financiamento bastante sólidos capazes de dar sustento e crescimento econômico a longo prazo e por isso veio se mantendo em ascensão elevada na última década.

Vendo pela perspectiva do desenvolvimento econômico, teve-se um crescimento contínuo e também cresceu demograficamente, com o passar dos anos culminou algumas mudanças na parte da estrutura e melhoria de indicadores econômicos, sociais e ambientais, porém, ainda não foi o suficiente para suprir a grande demanda por moradia e também a do déficit habitacional, onde em números está bastante disperso para alcançá-lo.

Os bancos são fundamentais no aspecto da liberação de recursos, a Caixa Econômica Federal sendo uma empresa estatal esteve sempre à frente apresentando uma grande representatividade, vindo por alguns anos com o seu carro chefe o crédito imobiliário.

O crédito imobiliário possui uma grande participação, sendo responsável por movimentar a economia, além do interesse em geração de lucro das instituições financeiras a partir de uma contratação de operação o tomador do crédito fica condicionado e fidelizado ao banco credor, tal fidelização diz respeito ao pacote de serviços que fica a escolha do cliente sendo eles, conta corrente, cartão de crédito, cheque especial, entre outros.

O cenário nacional do crédito imobiliário partindo de alguns bancos possui uma certa instabilidade, tendo reflexo assim em outros setores da economia, essa instabilidade se dá pelo fato da escassez de recursos para a liberação, como já vimos anteriormente às retiradas de quantias superaram os depósitos nas cadernetas de poupança, sendo essa uma das principais fontes e também da análise de crédito mais criteriosa.

Quando se fala no mercado imobiliário e crédito fornecido pelos bancos, estamos nos referindo de grandes montantes, que são responsáveis por movimentar um setor e ramificar os demais, os bancos por sua vez com o papel de disponibilizar recursos são a chave principal, pois, caso esse recurso seja restrito o efeito será catastrófico acarretando em perdas gigantescas como já vimos anteriormente, afetando o emprego diretamente na construção civil que é um dos setores que mais emprega, tirando a liquidez das pessoas ficarão sem renda para o cumprimento dos compromissos financeiros, os municípios deixarão de arrecadar com o imposto devido da transação, os intermediadores como exemplo as imobiliárias quando da dependência de transações com financiamentos acabam por sucumbir deixando assim de consumir outros produtos, entre outros.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

3.1 DELINEAMENTO DA PESQUISA

Do ponto de vista da forma de abordagem, esta pesquisa pode ser considerada como qualitativa. Conforme Diehl e Tatim (2004), a pesquisa qualitativa trata de um dinamismo do mundo e o sujeito onde a interpretação de fenômenos e de seus significados são atributos do processo qualitativo, o processo e o significado são o enfoque principal da abordagem.

E quanto ao seu fim esta pesquisa pode ser classificada como explicativa, conforme Gil (2002), ela tem a preocupação de identificar os fatores que determinam ou que contribuem para a ocorrência de fenômenos. Este tipo de pesquisa aprofunda o conhecimento voltado a realidade, trata-se de complexidade onde o conhecimento científico está baseado nos resultados obtidos pelos estudos explicativos.

Também caracterizada como exploratória, pois, a pesquisa mostra o tema de forma mais ampla. Possui procedimentos informais de levantamento de dados esse tem uma noção com lacunas do problema, conforme Figueiredo (2007) têm como objetivo de torná-lo explícito e com o intuito de aprimoramento de idéias ou a descoberta de intuições.

3.2 UNIDADE DE ANÁLISE, POPULAÇÃO E AMOSTRA

A unidade de análise se enquadra no setor imobiliário e pode ser caracterizada como um estudo de caso. Segundo Tatim (2004) o estudo de caso pode ser entendido como um estudo mais aprofundado, também visto como uma

ferramenta de pesquisa, com prerrogativa de conseguir resultar num maior refinamento e de fácil adequação a diferentes circunstâncias.

3.3 PLANO DE COLETA DE DADOS

Os dados coletados foram tratados de forma qualitativa, a pesquisa se deu em forma de digital exploratória, contendo dados primários e secundários já existentes, voltados especificamente na forma de concessão do crédito imobiliário, crescimento do mercado imobiliário, identificação do atual cenário do crédito imobiliário e as influências para a sociedade e a cidade de Passo Fundo/RS.

3.3.1 Instrumento de Coleta de Dados

A coleta de dados se deu através de pesquisas eletrônicas mais especificamente no site do banco efetuando as simulações de financiamentos, relatórios e manuais disponibilizados pela instituição, análises de documentos e também em sites de institutos de pesquisa e órgãos de classe.

3.3.2 Procedimento de coleta dos dados

Quanto ao procedimento, o mesmo ocorreu através de buscas eletrônicas no site, coletas de informações em conversas informais com gerentes direto na agência bancária, obtenção de documentos e relatórios de valores liberados junto ao agente financeiro Caixa Econômica Federal e também por coleta de informações junto aos Órgãos Públicos (Prefeitura Municipal de Passo Fundo e Registro de Imóveis de Passo Fundo).

3.4 ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DOS DADOS

Com o propósito de analisar os dados, a pesquisa documental, coleta de informações direcionadas e pesquisa eletrônica possibilitou e subsidiou para tal fato,

a partir de evidências, demonstrações e mais especificamente em comparativos de número o alcance efetivo dos resultados esperados.

4 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

4.1 SIMULAÇÃO DE FINANCIAMENTO

A partir desta seção será apresentadas as simulações feitas no site da instituição com o intuito de mostrar aos leitores como a simulação é constituída passo a passo bem como a comparação da simulação com as novas taxas de juros diante das taxas de juros anteriores.

A simulação de um financiamento parte do interesse de uma pessoa em contraí-lo, o simulador da caixa está disponível em seu site no link <http://www8.caixa.gov.br/siopiinternet/simulaOperacaoInternet.do?method=inicializarCasoUso>, sendo de fácil manuseio, acessível para todos e de qualquer lugar e as suas condições estabelecidas são válidas nacionalmente sem prerrogativas a uma determinada região e/ou cidade.

Para que seja possível efetuar uma simulação, o site solicita algumas informações, desta forma, será ilustrado abaixo através de tabelas as informações e os passos para o preenchimento das informações. Para esse trabalho foram utilizadas informações hipotéticas a fins de expor aos leitores, todos os detalhes que acercam o financiamento, tais como as taxas utilizadas, parcela e o sistema de amortização usual na maioria dos financiamentos que é a de SAC (Sistema de Amortização Constante).

Simulador Habitacional CAIXA

Faça uma simulação de financiamento e saiba mais detalhes sobre prazos e condições. Depois, basta visitar uma agência da Caixa e continuar o processo.

1 **Dados iniciais**
Informe qual o objetivo do financiamento e o valor desejado.

Este financiamento é para uma pessoa:
 Física Jurídica

Qual tipo de financiamento você deseja?
Informe o tipo de financiamento *

Em qual destas categorias o imóvel se enquadra?
Informe a categoria *

Valor aproximado do imóvel?
0,00 *

Em qual cidade está localizado o imóvel?
RS Informe a cidade *

Posso imóvel nesta cidade

Próximo etapa

Figura 01 – Dados iniciais para a elaboração da simulação.

Fonte: Caixa Econômica Federal.

A figura 1 refere-se à primeira etapa do preenchimento das informações, tais como: se o financiamento destina-se a pessoa física ou jurídica, o tipo do imóvel (residencial ou comercial), a sua categoria (novo, usado, entre outros), o valor aproximado do bem, a cidade do imóvel e se o proponente já possui imóvel na cidade.

2 Seus dados

Agora, informe seus dados pessoais.

Qual é o seu CPF?

*

Renda bruta familiar mensal?

*

Data de nascimento do comprador?

*

Marque as opções que se aplicam no seu caso:

- Possui 3 anos de trabalho sob regime do FGTS, somando todos os períodos trabalhados.
- Já fui beneficiado, ou o imóvel objeto do financiamento, com subsídio concedido pelo FGTS/União?

ou volte à etapa anterior

Figura 02 – Dados pessoais do proponente para a elaboração da simulação.

Fonte: Caixa Econômica Federal.

A figura 2 implica em dados do proponente, como: o número de seu CPF (Cadastro de Pessoa Física), a renda bruta mensal, a data de seu nascimento, a opção de enquadramento do uso do FGTS (Fundo de Garantia de Tempo de Serviço) e se o mesmo já foi subsidiado pela União.

3 **Opções**

Quanto maior o relacionamento com a Caixa, mais barato o valor do financiamento.

SBPE - SE VOCÊ TEM OU QUER TER RELACIONAMENTO COM A CAIXA.
A CAIXA oferece modalidades de financiamentos com condições e vantagens especiais para você que é ou quer ser cliente com relacionamento: Cheque Especial, Cartão de Crédito e opte por Débito em Conta de sua prestação habitacional.

SBPE - SE VOCÊ TEM OU QUER TER RELACIONAMENTO + CONTA SALÁRIO COM A CAIXA.
A CAIXA oferece modalidades de financiamentos com condições e vantagens especiais para você que é ou quer ser cliente com relacionamento: Cheque Especial, Cartão de Crédito e opte por Débito em Conta de sua prestação habitacional + Conta Salário.

SBPE - TAXA BALCÃO
Cliente que não possui e não deseja ter relacionamento com a CAIXA.

SBPE - CONVÊNIO SETOR PÚBLICO - TAXA CLIENTE COM RELACIONAMENTO
A CAIXA oferece modalidades de financiamentos com condições e vantagens especiais para você que é cliente do Setor Público, possui Cheque Especial, Cartão de Crédito e opte por Débito em Conta de sua prestação habitacional.

SBPE - CONVÊNIO SETOR PÚBLICO - TAXA CLIENTE COM RELACIONAMENTO + CONTA SALÁRIO
A CAIXA oferece modalidades de financiamentos com condições e vantagens especiais para você que é cliente do Setor Público, possui Cheque Especial, Cartão de Crédito, recebe salário na CAIXA e opte por Débito em Conta de sua prestação habitacional.

Veja outras opções no Consórcio Imobiliário CAIXA

[▶ Volte à etapa anterior](#)

Figura 03 – Dados de nível de relacionamento para a elaboração da simulação.

Fonte: Caixa Econômica Federal.

A figura 3 refere-se ao nível de relacionamento que o cliente irá ter com a instituição, sendo assim o proponente que tem ou quer ter relacionamento com a Caixa deverá que possuir uma conta corrente contendo cheque especial com a prestação do financiamento em débito em conta + um cartão de crédito ativo. Já para o proponente que tem ou quer ter relacionamento + conta salário com a Caixa o mesmo deverá possuir uma conta corrente contendo cheque especial com a prestação do financiamento em débito em conta + um cartão de crédito ativo + uma conta caracterizada como conta salário. A opção da taxa balcão é aquele proponente que não optar ou não se enquadrar em nenhum um vínculo (somente o débito da prestação na conta). Para os dois últimos as características são as mesmas das duas primeiras possuindo um diferencial para o proponente que for servidor público.

Todos esses níveis de relacionamento servem para a redução/desconto de taxa de juro, sendo a taxa balcão a mais alta e o convênio setor público - taxa cliente com relacionamento + conta salário a mais baixa.

Para o preenchimento da primeira simulação foi considerado um proponente com idade de 25 anos, com o propósito de adquirir um imóvel novo (casa) no valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), utilizando um prazo máximo de 420 meses (35 anos) para pagamento disponibilizado pela instituição, tendo uma renda bruta mensal de R\$ 9.650,00 (nove mil seiscentos e cinquenta reais), utilizando a cota máxima possível que é de 80% (oitenta por cento). Já para a segunda simulação teve de ser aumentado o valor da renda bruta mensal para se conseguir as cotas iguais de financiamento, ambas serão feitas com o nível de relacionamento com a Caixa, diante disso, seguem as simulações reais feitas com todo o seu detalhamento:

Simulador Habitacional CAIXA

1 Dados iniciais

Este financiamento é para uma pessoa: Pessoa Física
 Qual o tipo de financiamento você deseja? Residencial
 Em qual destas categorias o imóvel se enquadra? Aquisição de Imóvel Novo
 Valor aproximado do imóvel: R\$ 350.000,00
 Onde está localizado o imóvel? PASSO FUNDO-RS
 Possuo imóvel nesta cidade: Não

2 Seus dados

Qual é a renda bruta familiar? R\$ 9.650,00
 Qual é a data de nascimento do participante de maior idade? 16/11/1990
 Possui 3 anos de trabalho sob regime do FGTS, somando-se todos os períodos trabalhados? Não
 Já fui beneficiado, ou o imóvel objeto do financiamento, com subsídio concedido pelo FGTS/União? Não

3 Opções

SE VOCÊ TEM OU QUER TER RELACIONAMENTO COM A CAIXA.

4 Resultados

SE VOCÊ TEM OU QUER TER RELACIONAMENTO COM A CAIXA.

Valor de financiamento	R\$ 280.000,00
Prazo	420 meses
Valor da entrada	R\$ 70.000,00
Juros	8,9257% a.a
CET - Custo Efetivo Total	9,9503%
CESH - Custo Efetivo do Seguro Habitacional	2,5501%
Seguradora	CAIXA SEGUROS
Sistema de amortização	SAC
N°	Encargo
1	R\$ 2.833,75
420	R\$ 695,22

Figura 04 - Simulação de financiamento, taxa de juro anterior.
 Fonte: Caixa Econômica Federal.

Como podemos visualizar, nessa simulação temos como taxa de juros 8,9257% ao ano, de CESH 2,5501% ao ano, totalizando um Custo Efetivo total de 9,9503% ao ano.

Simulador Habitacional CAIXA

1 Dados iniciais

Este financiamento é para uma pessoa: Pessoa Física
 Qual o tipo de financiamento você deseja? Residencial
 Em qual destas categorias o imóvel se enquadra? Aquisição de Imóvel Novo
 Valor aproximado do imóvel: R\$ 350.000,00
 Onde está localizado o imóvel? PASSO FUNDO-RS
 Possui imóvel nesta cidade: Não

2 Seus dados

Qual é a renda bruta familiar? R\$ 10.000,00
 Qual é a data de nascimento do participante de maior idade? 16/11/1990
 Possui 3 anos de trabalho sob regime do FGTS, somando-se todos os períodos trabalhados? Não
 Já fui beneficiado, ou o imóvel objeto do financiamento, com subsídio concedido pelo FGTS/União? Não

3 Opções

SBPE - SE VOCÊ TEM OU QUER TER RELACIONAMENTO COM A CAIXA.

4 Resultados

SBPE - SE VOCÊ TEM OU QUER TER RELACIONAMENTO COM A CAIXA.

Valor de financiamento	R\$ 280.000,00
Prazo	420 meses
Valor da entrada	R\$ 70.000,00
Juros	9,3855% a.a
CET - Custo Efetivo Total	10,4539%
CESH - Custo Efetivo do Seguro Habitacional	2,5710%
Seguradora	CAIXA SEGUROS
Sistema de amortização	SAC
Nº	Encargo
1	R\$ 2.941,04
420	R\$ 695,47

Figura 05 - Simulação de financiamento, taxa de juro anterior.

Fonte: Caixa Econômica Federal.

Já nessa simulação estão as novas taxas de juros aplicadas desde o dia 01 de outubro de 2015, tendo como taxa de juros 8,9257% ao ano, de CESH 2,5501% ao ano, totalizando um Custo Efetivo total de 9,9503% ao ano.

Percebe-se que tiveram os devidos aumentos tanto na taxa de juro principal de 0,4598 ponto percentual ao ano como no custo efetivo do seguro habitacional de 0,0209 ponto percentual ao ano, conseqüentemente refletindo assim um custo efetivo total de 0,5036 ponto percentual ao ano.

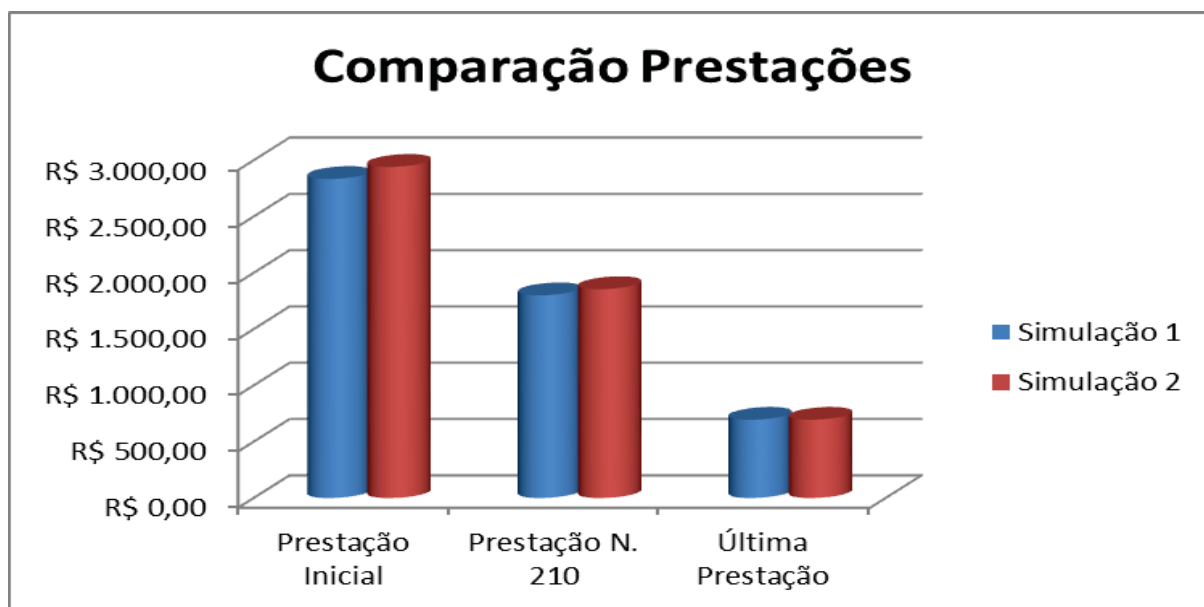


Gráfico 2 – Comparação de valores de prestações durante o financiamento, em reais.

Fonte: Elaborado pelo autor baseado em dados disponibilizados pelas simulações da CEF.

O gráfico 2 demonstra o aumento de prestações comparando as simulações anteriormente mostradas, na primeira simulação tinha como primeira prestação do valor de R\$ 2.833,75, já na segunda o valor ficou em R\$ 2.941,01, ou seja, um aumento de 3,7851% e assim ocorre para a prestação de número 210, tendo como aumento 2,9868%.

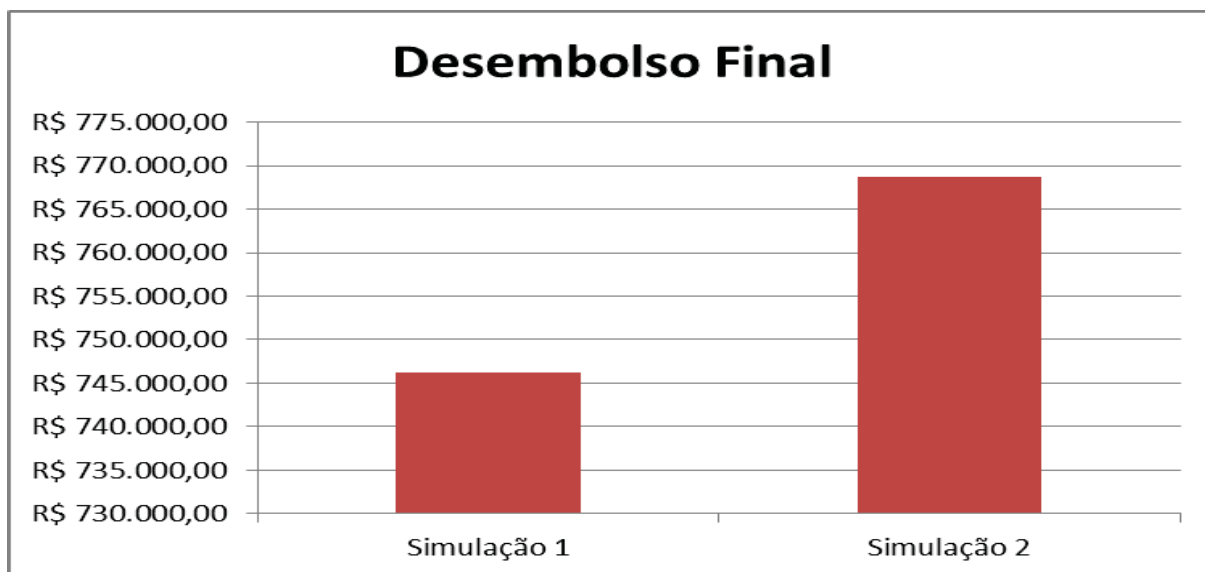


Gráfico 3 – Desembolso final para cada simulação, em reais.

Fonte: Elaborado pelo autor baseado em dados disponibilizados pelas simulações da CEF.

No gráfico 3 foi usado um valor médio de prestação para o período de 420 meses para podermos visualizar o valor de desembolso total para cada simulação com o valor contraído de R\$ 280.000,00 de financiamento. O montante final da primeira simulação ficou em R\$ 746.284,60 e para a segunda R\$ 768.735,79, ou seja, com o aumento da taxa de juro o aumento no desembolso final chegou a aproximadamente 2,94% totalizando R\$ 22.551,19 a mais.

4.2 FLUXOGRAMA DO PROCESSO DE CONCESSÃO DE CRÉDITO

A Caixa Econômica Federal por possuir uma demanda superior em comparação aos demais bancos no que se trata de financiamento habitacional e por ser a detentora de maior fatia do mercado no segmento se aperfeiçoou nos últimos anos, adotou parceiros estratégicos com o auxílio de um sistema automatizado, os chamados CCA Negocial (Correspondentes Caixa Aqui). O correspondente nada mais é que agentes/escritórios autorizados pelo Banco Central a operar nesse segmento e que dentro de suas atribuições estão: abertura de contas, consignado, aprovação e encaminhamento de financiamentos.

Essa parceria estratégica foi criada com o intuito de uma maior aproximação e intermediação do cliente com a instituição financeira, expandindo assim possibilidades de maior volume de negócios ao mesmo tempo reduzindo o fluxo de pessoas nas agências físicas, para demonstrar como ocorre o processo de

encaminhamento de financiamento habitacional pelo correspondente foi extraído e simplificado do manual de operação MO4300v058 o fluxograma da operação, conforme explanado anteriormente.

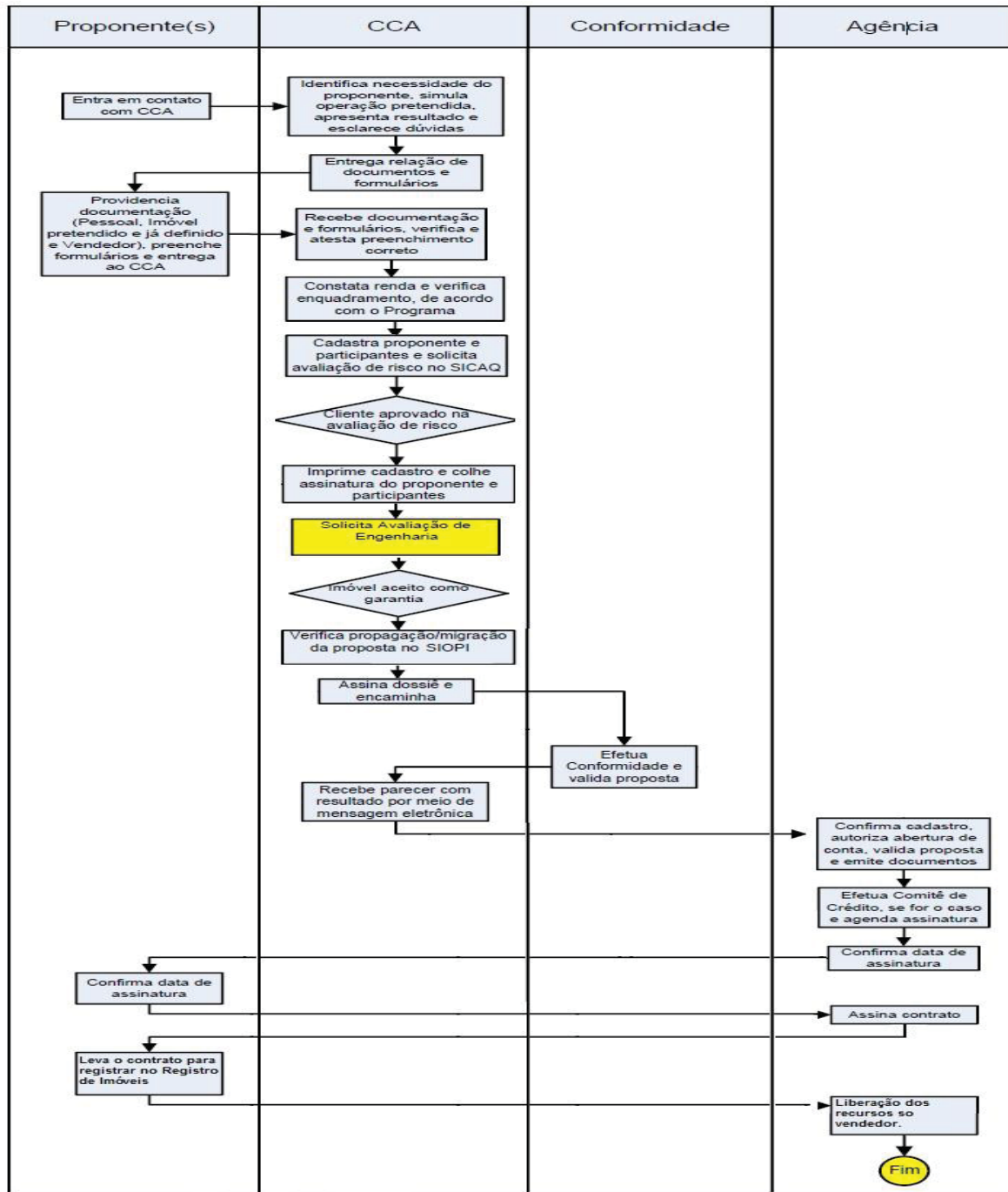


Figura 06 – Fluxograma, processo concessão do crédito imobiliário CEF.

Fonte: Caixa Econômica Federal.

A Figura 6 trata da operacionalização do processo que inicia no momento em que o cliente/proponente entra em contato com o CCA a fim de obter informações a

cerca do financiamento, em entrevista o CCA efetua simulação no site e apresenta o resultado bem como o esclarecimento de dúvidas, após essa etapa é entregue ao proponente a lista de documentos (do comprador, vendedor e imóvel já definido) e formulários necessários para o encaminhamento da aprovação do crédito.

Após a verificação de toda a documentação entregue pelo cliente ao CCA se atesta, faz a constatação da renda e verifica o enquadramento correto para o perfil do cliente e inclui as informações através de cadastros no sistema SICAQ (sistema responsável por a análise de crédito) para que o mesmo seja avaliado. A partir do momento que se tem o resultado da aprovação do crédito se faz necessário à impressão das fichas de cadastro que contém os dados do proponente para a devida assinatura do mesmo.

Essa é a etapa da solicitação do setor de engenharia designado pela instituição financeira para a determinação da avaliação do bem que será servido de garantia ao banco. Após a finalização do laudo de avaliação o setor engenharia disponibiliza-o no SIOPI (sistema responsável pelo preenchimento prévio de informações relativas ao posterior contrato final) após todas as informações preenchidas e a proposta finalizada, o dossiê físico contendo toda a documentação (proponente, vendedor e do imóvel) assinada pelas partes é encaminhado a GIRET (setor responsável pela análise e conformidade da proposta). Após a devida conformidade o dossiê é encaminhado para a agência da Caixa que por sua vez autoriza o cadastro, efetua a abertura da conta, convoca o comitê quando necessário e agenda a data de assinatura do contrato junto do proponente.

A partir da assinatura o contrato que é considerado uma escritura pelas partes inclusive pela gerente o mesmo está pronto para ser levado ao Cartório de Registro de Imóveis, para que seja feito o registro da propriedade com o gravame da alienação fiduciária em favor do banco, após o devido registro o contrato retorna para a Caixa para a liberação dos recursos ao vendedor do imóvel.

4.3 DESPESAS COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Para a concretização e a assinatura do contrato de financiamento bem como o seu devido registro, estão envolvidas algumas despesas que são de responsabilidade da pessoa que está adquirindo um imóvel onde envolve uma

cadeia de valor que gera lucro para outras demais áreas, sendo elas descritas a seguir:

Quadro 1 – Despesas de efetivação do contrato de financiamento imobiliário.

Certidão Negativa de Ônus do Imóvel	R\$ 35,00
ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imobiliários	1% da avaliação da Prefeitura sobre o imóvel= R\$ R\$ 3.500,00
Tarifa de avaliação da engenharia e contrato no Banco	valor fixo, em média R\$ 2.200,00
Registro de Imóveis	R\$ 2.952,60
Total:	R\$ 8.687,00

Fonte: Elaborado pelo autor baseado em informações disponibilizadas pelos órgãos.

O quadro 1 ilustra em forma detalhada todas as custas envolvidas para a efetiva contratação e o registro da propriedade e alienação na matrícula do imóvel. A base utilizada foram os mesmos valores utilizados nas simulações, ou seja, para a finalização e o registro do contrato de financiamento no registro de imóveis, considerando o imóvel novo, sendo uma casa nova no valor de compra e venda de R\$ 350.000,00 e o valor do financiamento de R\$ 280.000,00 as custas totais serão de aproximadamente R\$ 8.687,00. Vale ressaltar que se o imóvel for usado a alíquota do ITBI seria de 2%, aumentando mais ainda as custas.

E se a venda do imóvel for intermediada por uma imobiliária o vendedor deverá pagar os honorários pelo serviço prestado, desta forma, a imobiliária terá o seu devido lucro que conseqüentemente deverá cumprir com a obrigação de recolher os devidos impostos.

4.4 LIBERAÇÃO DE RECURSOS A NÍVEL NACIONAL, REGIONAL E LOCAL

Através de informações e dados repassados pela Caixa, a partir desta seção veremos com clareza a totalidade de recursos liberados pela instituição no período do ano de 2014 e de janeiro a agosto de 2015. Foram disponibilizados os valores na totalidade, ou seja, de todas as modalidades, porém, foi extraído para esse trabalho apenas aqueles que são de recursos advindos da poupança na modalidade SBPE, entre elas estão: aquisição de imóvel novo, imóvel usado, para a construção e imóvel na planta.

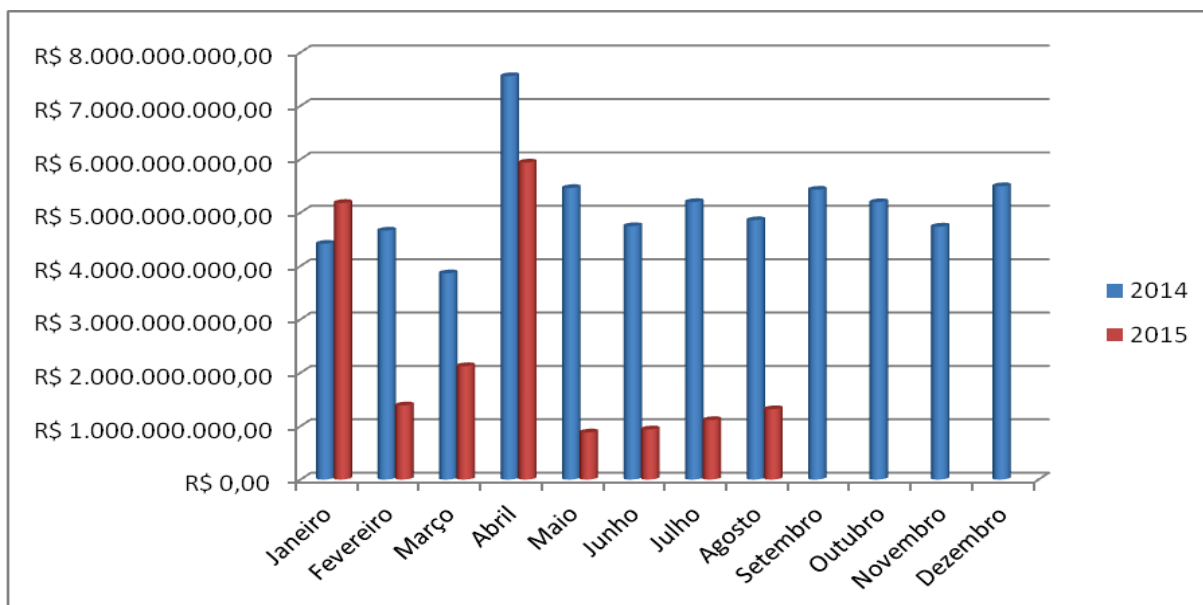


Gráfico 4 – Liberação de recursos para a modalidade SBPE, Brasil, em milhões.

Fonte: Elaborado pelo autor baseado em dados disponibilizados pela CEF.

O Gráfico 4 mostra a liberação de recursos advindos da poupança e/ou o sistema SBPE a nível Brasil, de janeiro a dezembro do ano de 2014 bem como de janeiro até agosto de 2015, em comparação não muito distante será possível visualizarmos a redução drástica de recursos.

As liberações de financiamento ocorridas de janeiro a abril se mantêm equilibradas, com pouca oscilação, já a partir do mês de maio de 2015 é que reduziu-se drasticamente, ocorrendo uma queda de 83,86% de recursos liberados em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

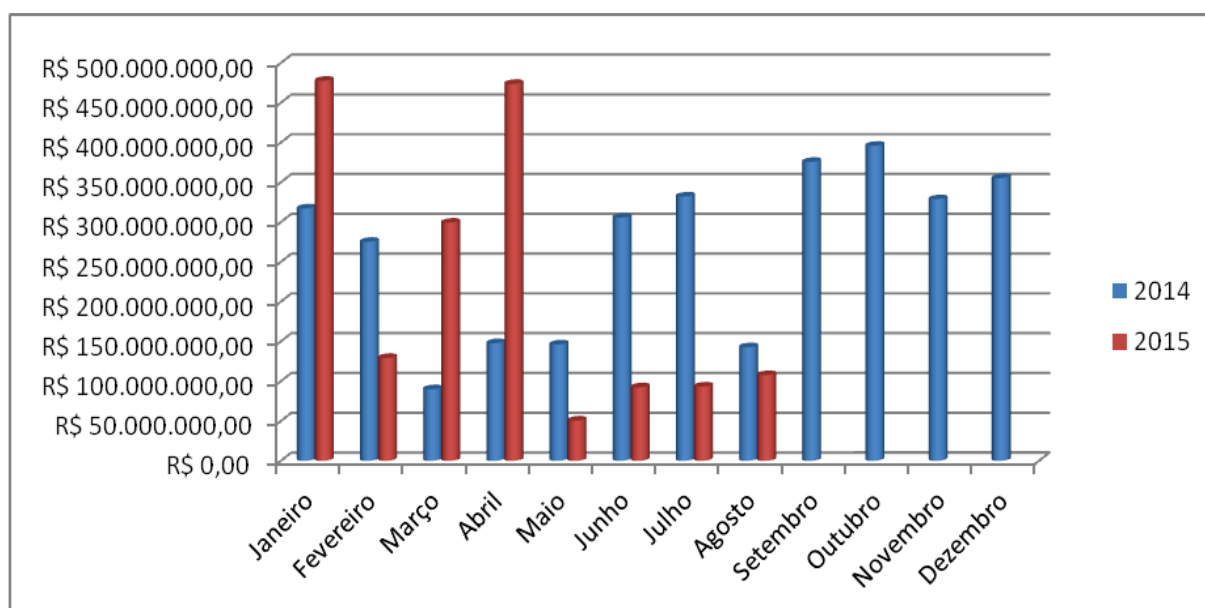


Gráfico 5 – Liberação de recursos para a modalidade SBPE, Rio Grande do Sul, em milhões.

Fonte: Elaborado pelo autor baseado em dados disponibilizados pela CEF.

O Gráfico 5 mostra a liberação de recursos advindos da poupança e/ou o sistema SBPE a nível Rio Grande do Sul, de janeiro a dezembro do ano de 2014 bem como de janeiro até agosto de 2015, em comparação não muito distante será possível visualizarmos a redução drástica de recursos.

Como podemos visualizar de janeiro a abril as liberações no ano de 2015 superaram as do ano de 2014, exceto o mês de fevereiro, como no gráfico anterior a partir do mês de maio de 2015 reduziu-se drasticamente, ocorrendo uma queda de 65,47% de recursos liberados em comparação ao ano anterior.

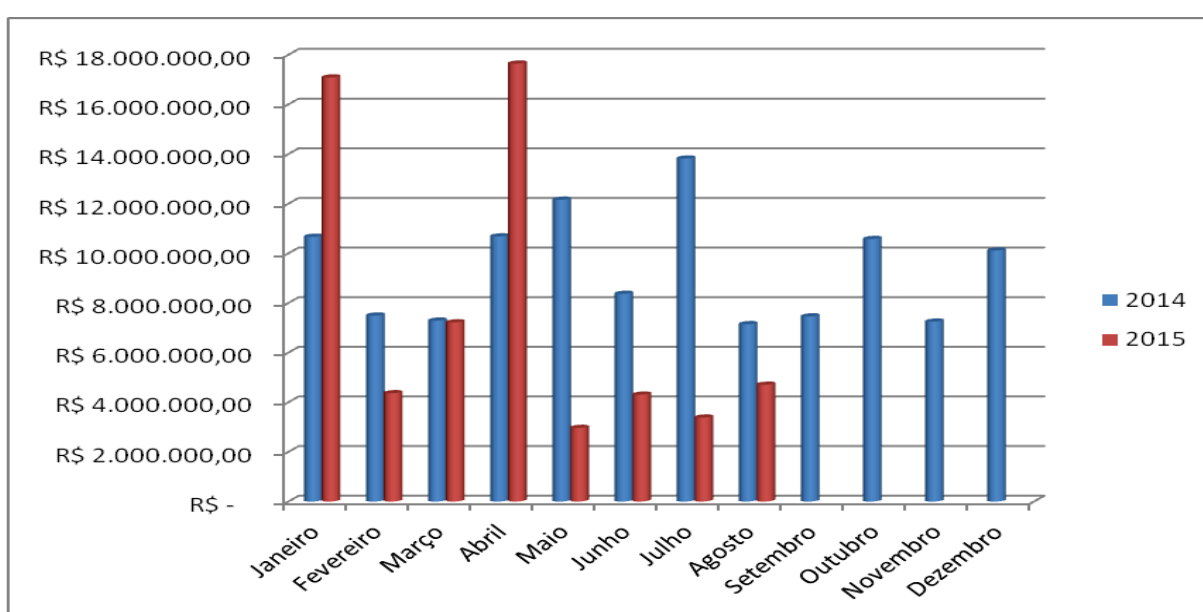


Gráfico 6 – Liberação de recursos para a modalidade SBPE, Passo Fundo/RS, em milhões.
Fonte: Elaborado pelo autor baseado em dados disponibilizados pela CEF.

O Gráfico 6 mostra a liberação de recursos advindos da poupança e/ou o sistema SBPE a nível Passo Fundo/RS, de janeiro a dezembro do ano de 2014 bem como de janeiro até agosto de 2015, em comparação não muito distante a redução se mostrou drástica de recursos.

De janeiro a abril as liberações ocorridas no ano de 2015 superaram as do ano de 2014, exceto o mês de fevereiro e março que os recursos liberados foram próximos, já a partir do mês de maio de 2015 reduziu-se drasticamente, ocorrendo uma queda de 75,60% de recursos liberados em comparação ao ano anterior.

No ano de 2014 as liberações destinadas a cidade de Passo Fundo corresponderam em média a 4,27% das liberações ocorridas no Rio Grande do Sul e de janeiro a abril de 2015 corresponderam a 2,37%.

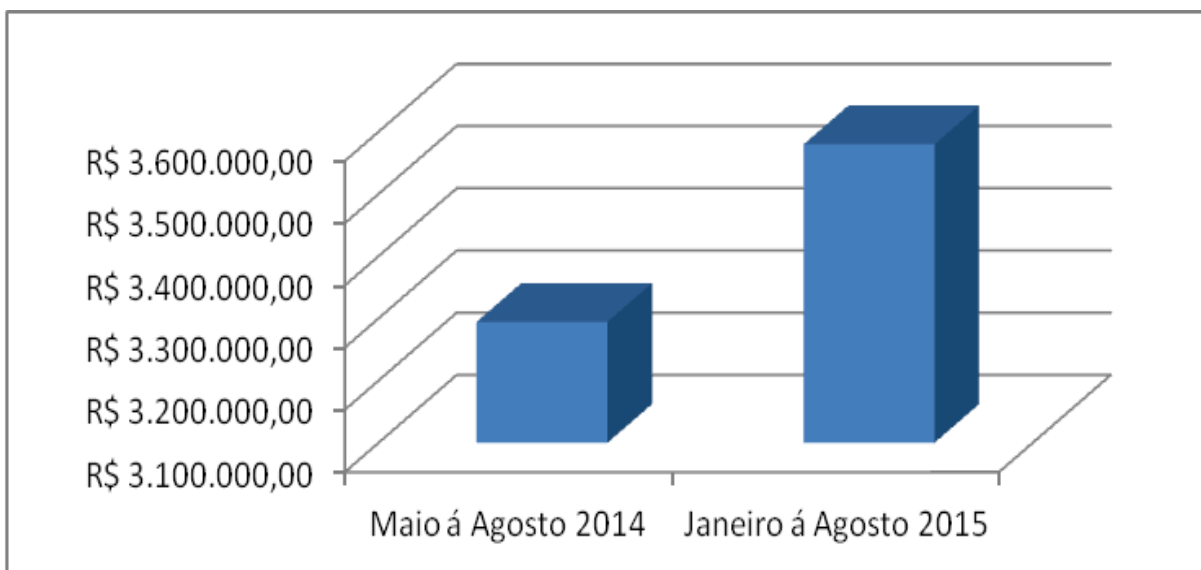


Gráfico 7 – Contratos assinados de financiamento encaminhado via correspondente Bortolini Imóveis, Passo Fundo/RS, em milhões.

Fonte: Elaborado pelo autor baseado em dados disponibilizados pela Bortolini Imóveis Ltda.

Para utilizar um fato real foi ilustrado através do gráfico 7 os valores de financiamentos contratados encaminhados via correspondente Bortolini Imóveis Ltda. Nessa perspectiva pôde-se notar que os valores correspondentes a 2015 são quase semelhantes a 2014, porém, o que deve ser levado em conta é que os valores correspondentes a 2014 são somente dos meses de maio a agosto e o ano de 2015 de janeiro a agosto, desta forma, a notoriedade trata também de redução. Ainda conforme relatos da empresa, no ano de 2014 desde o mês de maio até o mês de dezembro todos os meses tiveram assinaturas de contratos junto a instituição, já no ano de 2015 nos meses de abril, maio e junho não foi assinado nenhum exceto um contrato que o recurso já estava destinado.

O fato é de que foi reduzido e muito o percentual de liberação dos recursos na modalidade SBPE do Banco Caixa Econômica Federal a nível geral, isso se deu em função de algumas mudanças na prática de concessão de crédito como o estreitamento na aprovação de crédito, defendendo um critério mais rigoroso a clientes que detiam de renda não comprovada e também em função do principal fator que é da escasses do recurso.

4.5 CIDADE DE PASSO FUNDO

Passo Fundo é uma cidade que cresce e que é destaque, considerada a capital do Planalto Médio, conforme a revista Gigante do Norte 2014 foi classificada como a 9ª economia do Rio Grande do Sul em 2014, possuindo mais de 194 mil habitantes. Após importantes pesquisas realizadas foi possível demonstrar um avanço nas áreas como serviços, comércio, educação e saúde, e mostrar que a cidade está entre as que mais se desenvolveu nos segmentos em comparação a nível Brasil e é servida de 1 milhão de pessoas, concentradas no Norte do Estado e Oeste Catarinense e está localizada em um região logisticamente estratégica.

Pelo fato da cidade estar no centro geográfico, segundo informações extraídas na revista Gigante do Norte 2015, a cidade está prestes a ser considerada uma região Região Metropolitana seguindo como exemplo as duas outras existentes que estão localizadas em Porto Alegre/RS e Caxias do Sul/RS. A abrangência dá conta de um braço de em torno de 23 municípios totalizando uma população de aproximadamente 368 mil habitantes, é claro que ainda está em análise, antes de se tornar existem vários detalhes a serem considerados inclusive passando por uma aprovação de lei.

Passo Fundo, segundo publicação do Jornal O Nacional aparece como uma das 100 melhores cidades para se investir em negócios, levantamento feito pela Revista Exame, mais especificamente está no 90º lugar entre os municípios avaliados. As cidades avaliadas foram aquelas que possuem mais de 50 mil habitantes e que detêm um diferencial voltado ao potencial para novos empreendimentos. Esses municípios que estão em evidência, além de possuírem índices econômicos satisfatórios apresentam níveis sociais acima da média nacional, sendo agradáveis para se viver.

4.6 SUGESTÕES E RECOMENDAÇÕES

O tema escolhido bem como o desenvolver de todo o trabalho de fato é muito relevante, foi possível identificar que o assunto relacionado ao crédito imobiliário está presente direta ou indiretamente na vida das pessoas, seja pelo desejo ou a

necessidade de se ter uma moradia e que muitas vezes é travado pela dificuldade de se obter um bem imóvel.

Pode-se perceber a vasta contribuição do crédito imobiliário no setor, tal contribuição diz respeito à estrutura do sistema financeiro, informações dão conta de que o Brasil possui sistemas de financiamento bastante sólidos capazes de dar sustento e crescimento econômico a longo prazo e por isso veio se mantendo em ascensão elevada na última década.

Os bancos são fundamentais no aspecto da liberação de recursos, a Caixa Econômica Federal sendo uma empresa estatal esteve sempre à frente apresentando uma grande representatividade, vindo por alguns anos com o seu carro chefe o crédito imobiliário. Um dos grandes diferenciais está na parceira estratégica que mantém com os seus correspondentes e através do seu sistema automatizado consegue ter uma agilidade nos processos assim alavancando negócios e estruturação do processo através de um fluxograma bem elaborado de fácil entendimento.

Sobre a simulação que foi explanado foi possível evidenciar a importância de conhecer antecipadamente todos os itens que a contemplam, pois, como envolve um tempo estendido é bom estar ciente dos encargos bem como também saber de todas as despesas que se tem na hora de efetuar uma compra de imóvel e com utilização de financiamento bancário.

O cenário nacional do crédito imobiliário partindo de alguns bancos possui uma certa instabilidade, tendo reflexo assim em outros setores da economia, essa instabilidade se dá pelo fato da escassez de recursos para a liberação, como já vimos anteriormente às retiradas de quantias superaram os depósitos nas cadernetas de poupança, sendo essa uma das principais fontes e também da análise de crédito mais criteriosa.

Se os bancos por algum motivo tiverem de restringir o crédito o setor sofrerá retração acarretando em desaceleração, afetando o emprego diretamente na construção civil que é um dos setores que mais emprega, tirando a liquidez das pessoas ficarão sem renda para o cumprimento dos compromissos financeiros, os municípios deixarão de arrecadar com o imposto devido da transação, os intermediadores como exemplo as imobiliárias quando da dependência de transações com financiamentos acabam por sucumbir deixando assim de consumir outros produtos, entre outros.

A sugestão que fica é de que os bancos a partir de escassez de recursos devem buscar outras formas de obtenção para poder disponibilizar aos clientes com as taxas de juros atraentes.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O crédito imobiliário, possui uma grande importância econômica e social, desenvolve um País. O Sistema Financeiro da Habitação evoluiu e desenvolveu-se muito nos últimos anos .

Na óptica das instituições os financiamentos de imóveis são muito rentáveis e seguros, a inadimplência é considerada a menor em comparação as demais linhas de crédito e a mais segura por envolver o próprio bem como a garantia da dívida.

O Brasil por sua vez avançou e conseguiu nos últimos anos diminuir e muito o seu déficit habitacional como foi evidenciado anteriormente, onde um dos protagonistas dessa redução foi a liberação de crédito habitacional e subsídios disponibilizados a famílias de baixa renda, porém, ainda se faz necessário investimento contínuo para se obter cada vez mais a redução. Para a cidade de Passo Fundo não foi computado dados relativos a quantidade de moradias em situação precária, visto que os números são irrisórios.

O mercado imobiliário no geral cresceu muito nos últimos anos, motivado pela política incentivadora de crédito, ou seja, pela facilidade de se obter e taxas de juros atrativas, porém, o cenário começou a mudar de figura após as notícias publicadas pela Caixa Econômica Federal, reduzindo as liberações na linha SBPE e aumentando as taxas de juros.

Como foi visto nos gráficos, os valores reais liberados no ano de 2015 são muito aquém em comparado ao ano anterior onde tínhamos uma situação estável e 100% da demanda era contratada.

Após todos esses fatos levantados pode-se concluir que com a restrição dos recursos as chances de retração e de influências à sociedade são grandes, tanto nacionalmente como na cidade de Passo Fundo, acarretando desasceleração no mercado imobiliário local, pois, informações obtidas junto de profissionais da área

dão conta de que a grande maioria das aquisições de imóveis residenciais possuem a utilização de financiamento imobiliário.

O impacto para a cidade vai bem mais além, como já foi evidenciado ocasionará demissões na construção civil, bem como o município deixará de arrecadar o principal imposto ligado a transação de um bem imóvel que é o ITBI, terá uma redução de empresas ligadas ao ramo imobiliário e que conseqüentemente terá também uma redução de impostos ligados a comercialização das unidades.

A Caixa por ser ainda a detentora da maior fatia de participação do crédito imobiliário e possuir um caráter social deveria buscar alternativas e/ou outras formas de captação, ou seja, captar recursos através de outras linhas para não deixar o mercado desprovido de recursos, gerando perda de credibilidade e prejudicando demais setores ligados ao mercado imobiliário.

Muitas pessoas adquirem imóveis na planta, efetuando o pagamento de uma parte durante a construção e com a necessidade de financiamento ao final, por esse motivo caso não tenha financiamento disponível os mesmos terão de rescindir os contratos junto as construtoras, ocorrendo multa e tornando oneroso as partes.

Os recursos tem de continuar a serem liberados para a cidade se desenvolver cada vez mais ou no mesmo ritmo que vem se desenvolvendo, como demonstra os dados apresentados anteriormente, de que a cidade é destaque a nível regional e nacional. As mudanças ocorridas nas regras dos financiamentos imobiliários, além de fomentar um clima pessimista e de receio entre as pessoas afasta cada vez mais o sonho da casa própria.

Alguns dados que poderiam ser muito importantes para uma análise mais detalhada e específica do trabalho não foram possíveis de se obtê-las junto ao órgão Prefeitura Municipal de Passo Fundo e Registro de Imóveis de Passo Fundo.

As informações requeridas junto a PMPF faziam menção a possibilidade de auferir no momento atual a quantidade de prédios em construção na cidade de Passo Fundo/RS, bem como a quantidade de unidades isoladas. O que foi possível coletar foi um relatório junto ao Departamento de Obras onde informava todos os protocolos de diversos tipos de serviço de ingresso e reingresso sem a filtragem necessária para esse tipo de dado e nem menos uma fiscalização contundente nos locais.

Já o caso do Registro de Imóveis, o objetivo era de ter dados ligados a quantidade de imóveis registrados mês a mês no ano de 2014 bem como a

quantidade no ano de 2015 até o mês de agosto, distinguindo imóveis que fizeram a utilização de financiamento habitacional na modalidade SBPE dos imóveis que foram registrados via escritura pública quitada, porém, não foi possível em função de que também o sistema de ingresso de protocolos não possui diferenciação de tipos de serviços que o cartório presta. Conforme contato com o responsável, esses dados poderiam ser possível de se conseguir, porém, o trabalho a ser despendido seria manual e sem previsão de conclusão.

Essas informações serviriam para fazer um cruzamento, no caso das construções seria levantado o quanto iria necessitar aproximadamente de crédito ao seu término, já para o RIG seria feito um comparativo dos registros ocorridos no ano de 2014 e o ano de 2015, com isso poderíamos visualizar também uma propensa queda nesse tipo de serviço.

Eu acredito que para ambos os casos a sugestão é de melhoria de processos, mais fiscalização, diferenciação e maior controle dos tipos de serviços prestados, investimento em software capaz de auxiliar no mapeamento e segmentação de dados.

Através desse trabalho foi possível identificar que a cidade de Passo Fundo em relação a alguns aspectos possuem atrativos e diferenciais competitivos, que por sua vez necessita de cada vez mais incentivos e investimentos, porém, em outros aspectos voltados a esse trabalho foi possível evidenciar que não possui prerrogativas, começando pela simulação de financiamento que é acessada via site da Caixa, onde todas as regras e condições são aplicadas para todos os clientes na forma igualitária, prevalecendo apenas alguns descontos de taxas de juros para clientes que possuem um nível maior de relacionamento.

Outro fator é o do fluxograma do processo de concessão do crédito, onde o mesmo foi extraído do manual de operação disponibilizado nacionalmente, inexistindo peculiaridade e/ou diferenças que envolvam cultura social e sócio-econômica. As regras são seguidas e o que pode-se verificar é uma agilidade maior no trato de alguns processos. Esse processo de concessão de crédito imobiliário explanado é seguido pela Caixa para todas as modalidades existentes destinados a pessoa física, ou seja, não é utilizado somente para a modalidade SBPE que é do estudo em questão.

REFERÊNCIAS

BERNI, Mauro Tadeu. **Operação e concessão de crédito**, 1 ed. São Paulo: Atlas, 1999.

BEZERRA, Sandra. **Corte de Investimento em Habitação Mobilidade Urbana e Saneamento Prejudica o Desenvolvimento Econômico e Social do País**. 2015. Disponível em: <<http://www.cbic.org.br/sala-de-imprensa/noticia/corte-de-investimento-em-habitacao-mobilidade-urbana-e-saneamento-prejudica>>. Acesso em 24 de maio de 2015.

BLATT, Adriano – **Cobrança e Recuperação de Dívidas**: Casa da Qualidade, 2000, 4ª Ed., 206p.

BRONZATI, Aline. **Caixa Reduz Teto de Financiamento para Imóveis Usados**. 2015. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/caixa-reduz-teto-de-financiamento-para-imoveis-usados>>. Acesso em 28 de maio de 2015.

CAIBRE, D. I. **Análise da viabilidade econômica do processo de pirolise para tratamento de resíduos sólidos urbanos**: estudo de caso aplicado a uma cidade de médio. Mestrado. Faculdade de Engenharia e Arquitetura Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil e Ambiental, Universidade de Passo Fundos, 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Simulador Habitacional Caixa**. 2015. Disponível em: <<http://www8.caixa.gov.br/siopiinternet/simulaOperacaoInternet.do?method=inicializarCasoUso>>. Acesso em 10 de setembro de 2015.

_____. **Simulador Habitacional Caixa**. 2015. Disponível em: <<http://www8.caixa.gov.br/siopiinternet/simulaOperacaoInternet.do?method=inicializarCasoUso>>. Acesso em 15 de outubro de 2015.

_____. **Caixa Mantém a Liderança no Crédito Imobiliário do País**. 2015. Disponível em: <<http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=2018>>. Acesso em 20 de maio de 2015.

_____. **Manual Operacional das Atividades do Caixa Aqui Negocial – CCA – Originação de Financiamento Habitacional - MO43000v058**. 2015. 116 p.

CARDOSO, Adauto Lucio. **Org. Habitação social nas metrópoles brasileiras**: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: ANTC, 2007. (Coleção Habitare). Disponível

em: <http://www.habitare.org.br/publicacao_colecao7.aspx>. Acesso em 28 de maio de 2015.

CARVALHO, Fernando J Cardim de. et. al. **Economia Monetária Financeira: teoria e política**. Rio de Janeiro: Elseiver, 2007 – 4ª reimpressão.

CHIAVENATO, Idalberto. **Administração: teoria, processo e prática**. Rio de Janeiro: Campus/ Elsevier, 2007, p. 180.

DANTAS, Tiago. "Caixa Econômica Federal". *Brasil Escola*. 2015. Disponível em: <http://www.brasilecola.com/economia/caixa-economica-federal.htm>. Acesso em 05 de maio de 2015.

DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. São Paulo: Método, 2005.

DIEHL, Astor Antônio; TATIM, Denise Carvalho. **Pesquisa em ciências sociais aplicadas: métodos e técnicas**: São Paulo: Prentice Hall, 2004.

FIGUEIREDO, Nêbia. **Método e Metodologia na pesquisa científica**. 2ª ed. São Paulo. Yendis, 2007.

FGV. Fundação Getúlio Vargas. **O crédito imobiliário no Brasil: caracterização e desafios**. São Paulo, março de 2007. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/trabalho_fgv.pdf>. Acesso em 07 de junho de 2015.

FRIZZO, Barcellos Ovidio – **Financiamentos Imobiliários no Sistema Financeiro da Habitação** – Porto Alegre: Síntese, 1981, 400p.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GRUPO O NACIONAL. Revista Passo Fundo Gigante do Norte. Passo Fundo. Anuário 2014-2015.

GRUPO O NACIONAL. Revista Passo Fundo Gigante do Norte. Passo Fundo. Anuário 2015-2016.

IPEA. **Nota Técnica Estima o Déficit Habitacional Brasileiro**. 2015. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=18179>. Acesso em 10 de maio de 2015.

KALECKI, Michal. **Teoria da Dinâmica Econômica**. São Paulo: Abril Cultural, 1983.

MANIW, N. Gregory – **Introdução a economia** – tradução Allan Vidigal Hastings, Elisete Paes de Lima, Ez2 Translate; revisão técnica Manuel Jose Nunes Pinto. – São Paulo, Censage Learning, 2013.

MORAES, Daniel Carrasqueira de. **O SFI: a securitização como instrumento de fomento do crédito imobiliário**. São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/12/12139/tde-02122008-112538/ptbr.php>>. Acesso 07 de junho de 2015.

OLIVEIRA, Sidney Teylor. **Ferramentas para o aprimoramento da qualidade** – 2. Ed. – São Paulo: Pioneira, 1996.

REVISTA EXAME. **Passo Fundo está entre as melhores cidades do País para se investir**. 2015. Disponível em: <<http://www.onacional.com.br/mobile/index.php?id=64719>>. Acesso em 04 de novembro de 2015.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos de Crédito Bancário** – 6. Ed.– São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

SAAD, Renan Miguel – **A alienação fiduciária sobre bens imóveis** – Renan Miguel Saad – Rio de Janeiro: Renovar, 2001. 308p.

SANTI FILHO, Armando de. **Avaliação de riscos de crédito**, para gerentes de operações. São Paulo, Atlas, 1997.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. **Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998**. IPEA – Texto para discussão n.654. Brasília, julho de 1999. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/portal/>>. Acesso em 05 de junho de 2015.

SCHRICKEL, Wolfgang Kurt. **Concessão e gerência de empréstimos** – 3. Ed. – São Paulo: Atlas, 1997.

SCHUMPETER, Josef. **Teoria do desenvolvimento econômico**. Uma investigação sobre lucros, capital, crédito, juro e o ciclo econômico. São Paulo: Nova Cultura, 1997.

SILVA, Cátia Fernanda da. **Dinâmica dos financiamentos habitacionais nos municípios do Rio Grande do Sul de 2006 a 2010**. São Leopoldo, 2011. Disponível em: <<http://www.revistas.unifacs.br/index.php/rde/article/view/1612>>. Acesso em 28 de maio de 2015.

SOUZA, Nali de Jesus de. **Desenvolvimento econômico** – 5. Ed. – 2. Reimp. – São Paulo: Atlas, 2007.