

2.5 Amortização negativa em financiamentos imobiliários sob a Tabela Price

A oferta de crédito imobiliário no Brasil tem como principal fonte de recursos os depósitos de poupança captados do público por um conjunto de instituições financeiras que integram o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Por determinação legal, cabe ao CMN dispor sobre a aplicação dos depósitos de poupança, priorizando o financiamento imobiliário. Em consonância com a legislação, o CMN, por meio da Resolução nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010, estabelece que 65% dos saldos dos depósitos de poupança sejam direcionados para a concessão de financiamentos imobiliários, dos quais 80% devem consistir de operações no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e o restante em financiamentos imobiliários a taxas de mercado.

Conforme estabelece a Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, os financiamentos imobiliários concedidos com recursos de depósitos de poupança devem ter como índice de atualização do saldo devedor e das prestações dos contratos a mesma taxa aplicável à remuneração básica dos depósitos de poupança, definida nessa Lei como sendo a Taxa Referencial (TR), calculada e divulgada pelo BC, segundo metodologia definida pelo CMN. Nos termos da Lei nº 4.380, de 1964, esses financiamentos podem ter seus sistemas de amortização livremente pactuados entre as partes, sendo obrigatório o oferecimento ao mutuário do Sistema de Amortização Constante (SAC) e de, no mínimo, outro sistema de amortização que atenda aos requisitos da referida Lei, entre eles o Sistema de Amortização Crescente (Sacre) e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).

Nos últimos anos, verificou-se uma disseminação do uso da Tabela Price, que, conjugada com o cenário de restrição monetária experimentado entre 2013 e 2015, período em que os índices de atualização usuais dos contratos apresentaram crescimento considerável, ocasionou aumentos nominais dos saldos devedores de parte dos financiamentos originados em período anterior ou no início do aperto monetário, bem como maior exposição dos mutuários ao risco de atrasos e de inadimplimentos. Os aumentos nominais dos saldos devedores foram identificados e monitorados, com indicativo para proposição de medida de mitigação desse risco.

A disseminação do uso da Tabela Price se explica pelo fato de que, dadas as características desse sistema de amortização, para um mesmo valor financiado, obtém-se uma prestação inicial de valor inferior à que resultaria caso fosse aplicado o SAC, predominante nas operações contratadas no âmbito do SBPE.

No que se refere ao risco de crédito, uma métrica relevante para mensuração e monitoramento desse tipo de risco em carteiras de financiamento imobiliário é internacionalmente conhecida como *loan-to-value* (LTV), representando a relação entre o saldo devedor do financiamento e o valor do imóvel financiado, que é a garantia dos créditos. O cenário descrito de disseminação do uso da Tabela Price resultou em aumento dos saldos devedores, com reflexos em termos de incrementos de LTV e, em última análise, do risco das carteiras.

Não obstante os incrementos de LTV estivessem vinculados a situações específicas, o BC avaliou as possibilidades de atuação regulatória em resposta ao cenário apresentado e descartou a adoção de soluções que pudessem causar impacto relevante nas práticas vigentes de concessão de financiamentos imobiliários, tais como as que viessem a alterar as características dos sistemas de amortização já consolidados.

Nesse contexto, o BC decidiu pela implementação de medida prudencial de ajuste no requerimento de capital aplicável aos contratos de financiamentos imobiliários. Pelas regras vigentes até maio de 2017, constantes da Circular nº 3.644, de 4 de março de 2013, operações de financiamento habitacional garantidas por alienação fiduciária cujo valor contratado fosse de até 80% do valor de avaliação da garantia, na data da concessão do crédito, recebiam, enquanto perdurasse a exposição, FPR de 35%.

Doravante, nos termos da Circular nº 3.834, de 26 de maio de 2017, o FPR de 35% passa a ser aplicável apenas se a dívida não exceder 80% do valor de avaliação da garantia apurado na data da contratação da operação. Desse modo, caso ocorra aumento do saldo devedor dos financiamentos no curso dos contratos, em magnitude que acarrete superação do referido parâmetro, as exposições passam a estar sujeitas a FPR mais elevado, que pode ser de 75% ou 100%, dependendo das características de cada operação.

Adicionalmente, de modo a manter a uniformidade de tratamento nas operações de financiamento imobiliário, estabeleceu-se que, para as operações garantidas por

hipoteca, o FPR de 50% somente pode ser aplicado se o saldo devedor da operação não exceder 80% do valor de avaliação da garantia apurado na data da concessão do crédito.

As alterações promovidas, ao determinarem a utilização de FPR compatível com o perfil de risco da exposição das instituições financeiras ao longo do tempo, de acordo com a evolução dos saldos devedores dos financiamentos habitacionais, visam a contribuir para a manutenção de sólidas práticas de originação de crédito imobiliário no âmbito do SFN, desestimulando a concessão de financiamentos em que haja maior probabilidade de ocorrência de aumento nominal do saldo devedor.

A nova regra prudencial vale somente para operações contratadas a partir de 1º de junho de 2017, portanto sem impactar o estoque de operações anteriormente contratadas.

2.6 Índice de Valores de Garantias de Imóveis Residenciais (IVG-R)

Conhecer a dinâmica dos preços de imóveis é fundamental para o monitoramento macroprudencial e para a avaliação da estabilidade financeira. Vale lembrar o peso que o setor imobiliário teve no desencadeamento da crise financeira internacional de 2007-2008, assim como a relevância desse segmento para a composição da riqueza das famílias.

Criado em março de 2013, calculado e divulgado pelo BC, o Índice de Valores de Garantias de Imóveis Residenciais (IVG-R) teve por objetivo verificar a evolução de longo prazo dos preços de imóveis residenciais. Baseado em dados com abrangência nacional e com histórico a partir de março de 2001, o índice permite conhecer mais profundamente a dinâmica dos preços de imóveis residenciais, trazendo benefícios para o monitoramento macroprudencial do BC. Além disso, também colabora para a redução da assimetria de informações entre os agentes do mercado.

O índice é calculado a partir das variações mensais das medianas dos valores das garantias dos imóveis financiados em cada conjunto de municípios das regiões utilizadas para o cálculo do IPC-A ponderadas pelo número de domicílios de cada região. Esses valores são informados pelas instituições financeiras ao SCR. O valor das garantias, além de refletir os valores de mercado, segue procedimentos padronizados de avaliação, o que