



Portabilidade de crédito imobiliário

Estudo Especial nº 85/2020 – Divulgado originalmente como boxe do Relatório de Economia Bancária (2019)

Este estudo analisa mais detalhadamente a portabilidade de crédito imobiliário, especialmente em relação às taxas de juros praticadas. Conforme destacado no Capítulo 1, foram efetivados 4.610 pedidos de portabilidade de contratos de crédito imobiliário em 2019. Embora ainda representem uma pequena fração do número total de créditos portados, as efetivações¹ nessa modalidade cresceram mais de 200% em 2019, tendo por base o ano anterior.

O processo de portabilidade, entre efetivações e renegociações, atingiu cerca de 6 mil operações (R\$2,15 bilhões) em 2019. Na portabilidade, o tomador migra o contrato de crédito imobiliário para outra instituição financeira que tenha oferecido condições mais vantajosas ou, alternativamente, consegue condições mais vantajosas renegociando o contrato original com a instituição com a qual tem o crédito imobiliário. Além das renegociações dentro do processo de portabilidade, existem renegociações de mercado, ou seja, o tomador e o banco acordam uma redução de taxas, sem o envolvimento de outro banco no processo. Nessa modalidade, no mesmo período, ocorreram renegociações em aproximadamente 30 mil contratos (R\$9,94 bilhões).

A mediana das novas taxas das operações portadas foi de 7,71% ao ano (Gráfico 1), o que significa uma redução de 2,99 pontos percentuais (p.p.) em relação à mediana das taxas originais dos contratos (Gráfico 2). A maior parte dos contratos portados (79,1%) foi de créditos originados entre o segundo semestre de 2015 e o primeiro de 2017, período que apresenta as maiores taxas de mercado no passado recente.² Essas novas taxas de juros das operações portadas são apenas ligeiramente inferiores às das 170 mil novas contratações registradas no Sistema de Informação de Crédito (SCR) no segundo semestre de 2019 (7,94%) e às dos pedidos de portabilidade que não foram concluídos, pois foram renegociados juntamente à instituição credora original (7,90%) – “Renegociações port. 2019” no Gráfico 1. Observa-se resultado similar (8,0%) nos 28 mil contratos renegociados fora do processo de portabilidade (“Renegociações mercado 2019 II” no Gráfico 1).³ Apesar dos diferentes níveis de queda, todos os quatro conjuntos de operações apresentam a mesma moda principal nas taxas praticadas (Gráfico 3)⁴ e uma similaridade nas distribuições, indicando que a origem da operação não é o fator determinante das taxas praticadas.

1 O mercado de portabilidade envolve, além do cliente, dois atores: o credor original, instituição que concedeu o crédito, e o proponente, instituição que será o destino do contrato portado. Frequentemente, há envolvimento também de um intermediário financeiro. Genericamente, os pedidos de portabilidade podem ser classificados em uma das quatro situações a seguir: efetivado (quando o pedido é executado e o contrato é transferido do credor original para o proponente); cancelado (a pedido do próprio cliente ou, normalmente, por opção do proponente – em função da política de crédito, por exemplo); retido (quando o processo para em função do credor original, por alguma inconsistência nos dados ou porque as condições do contrato são renegociadas); e pendente (pedido aguardando alguma ação; se não for efetivado, retido pelo credor ou cancelado pelo proponente, será cancelado pela registradora).

Uma vez que a retenção por renegociação implica melhores condições de contrato para o cliente, considera-se a efetividade geral do instrumento como o total de pedidos portados e renegociados.

2 Exceto por um breve período no primeiro trimestre de 2014. Para mais detalhes, ver Série Temporal 20772 – Taxa média de juros das operações de crédito com recursos direcionados – Pessoas físicas – Financiamento imobiliário com taxas de mercado.

3 Aproximadamente 80% dos pedidos efetivados de portabilidade em 2019 foram realizados no segundo semestre do ano. Por essa razão, e pela queda mais acentuada das taxas de referência, restringiu-se o período de apuração à segunda metade de 2019 tanto para novas contratações do SCR, quanto para as renegociações de mercado. Com o objetivo de diminuir eventuais distorções nos dados, foram consideradas apenas operações de PF com classificação de risco melhor ou igual a “C”, sem valor em atraso e com valor de carteira ativa acima de R\$100 mil.

4 As operações foram agrupadas por faixa de taxas de juros, em intervalos de 0,5 p.p. – por exemplo, de 7,5% a 8,0%. Os marcadores no Eixo X do Gráfico 3 representam o centro do intervalo.



Gráfico 1 – Quantidade de operações e taxas de juros por origem da operação

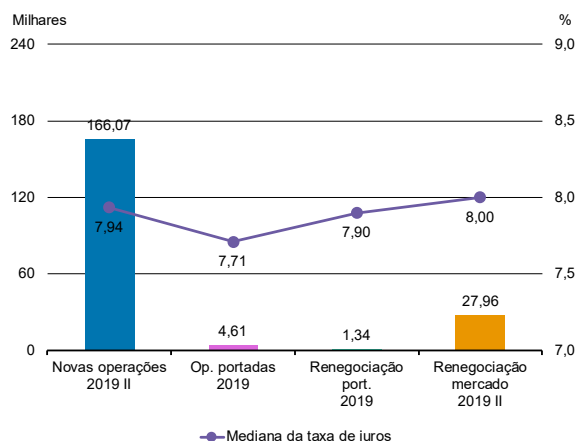


Gráfico 2 – Variação nas taxas (medianas) por tipo de operação

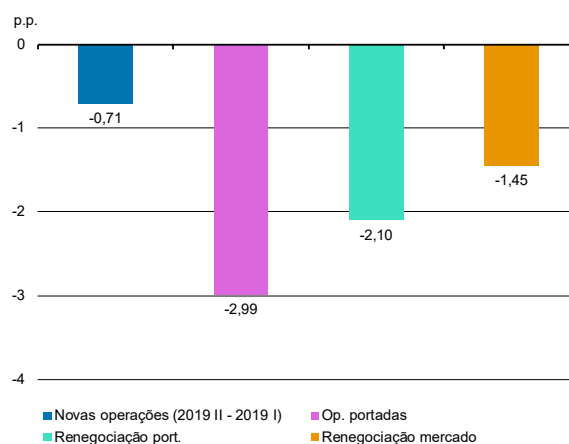
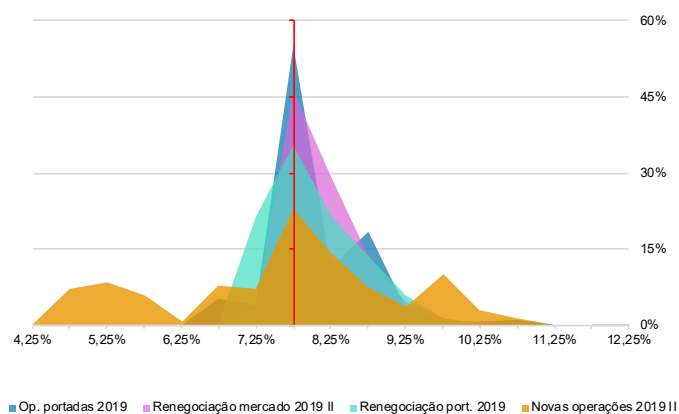


Gráfico 3 – Distribuição percentual de operações por origem e faixa de taxa de juros (moda em destaque)



As reduções nas taxas refletem-se em descontos significativos no valor total devido. Por exemplo, se um contrato de R\$300 mil de crédito imobiliário com uma taxa de juros de 10% a.a. e duração de 30 anos fosse portado ou renegociado, alterando a taxa de juros para 9% a.a. (diminuição de 1 p.p. na taxa)⁵, teria um desconto superior a R\$40 mil no total a ser desembolsado (valor presente de um desconto aproximado de R\$200,00, ou 7,9%, na prestação mensal).

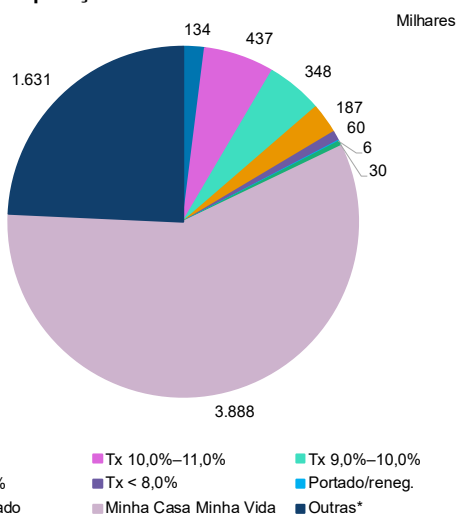
Não obstante a queda significativa das taxas, resultante do processo de redução da taxa Selic, e do grande crescimento nas operações de portabilidade em 2019, uma estimativa simples sugere que os benefícios da

⁵ A conta não leva em consideração nenhum custo associado à troca de taxas. O valor médio dos contratos portados foi de R\$365.181,42 e a mediana, de R\$273.794,34. Supondo prestações constantes, o pagamento passaria de R\$2.537,67 para R\$2.338,45. O valor presente foi calculado à taxa anual de 4,25%.



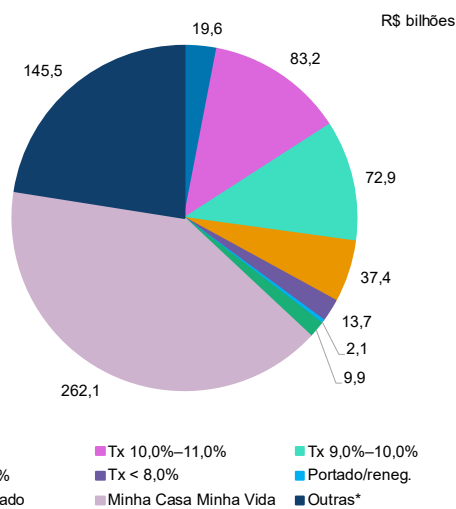
portabilidade ainda atingem uma pequena fração do seu potencial (Gráficos 4 e 5).⁶ Considerando apenas as operações contratadas antes de 2019, inadimplentes e com taxas de juros acima de 10%, existem no sistema financeiro 570 mil operações (R\$102,8 bilhões) que poderiam se favorecer direta ou indiretamente da portabilidade. Os 36 mil contratos que se beneficiaram com redução de taxa de juros em 2019 representam apenas 6,4% desse potencial. Se as taxas de mercado se mantiverem em patamares historicamente baixos, há ainda elevado potencial para ganhos com a portabilidade do crédito imobiliário.

Gráfico 4 – Potencial de portabilidade por quantidade de operações



* Operações com carteira igual ou inferior a R\$100.000 ou inadimplentes ou contratadas em 2019 ou com classificação de risco pior que "C".

Gráfico 5 – Potencial de portabilidade por valor das operações



* Operações com carteira igual ou inferior a R\$100.000 ou inadimplentes ou contratadas em 2019 ou com classificação de risco pior que "C".

A principal conclusão desta análise é que as taxas de juros repactuadas em contratos portados ou renegociados fora do escopo da portabilidade são compatíveis com os juros dos novos contratos realizados em taxas de mercado, que estão em trajetória de redução e cuja média no final de 2019 era de 7,99% ao ano.⁷

6 Com o objetivo de estimar o potencial de operações que poderiam se beneficiar dos efeitos, diretos ou indiretos, da portabilidade, o mercado foi dividido entre uma aproximação para contratos de Minha Casa Minha Vida (MCMV) e contratos inadimplentes de clientes com classificação de risco "C" ou melhor, celebrados antes de 2019 e com carteira ativa superior a R\$100 mil, como acomodação das peculiaridades dos diferentes tipos de crédito dentro das modalidades de imobiliário, além do conjunto complementar as essas restrições (Outras*). Os contratos inadimplentes com risco "C" ou melhor, celebrados antes de 2019 e com carteira ativa acima de R\$100 mil foram subdivididos por faixas determinadas pelas taxas de juros pactuadas (Tx < 8,0%; Tx 8,0% a- 9,0%; Tx 9,0% a- 10,0%; Tx 10,0% a 11,0%; e Tx > 11,0%). Ainda considerando créditos mais antigos, inadimplentes e com risco "C" ou melhor, mas relaxando a restrição do valor de carteira, foi realizado um exercício que elegeu as operações potenciais como aquelas que teriam valor presente líquido positivo dados os custos de portabilidade e a economia no valor da prestação a partir de uma eventual redução das taxas. A ordem de grandeza dos resultados é equivalente nas duas simulações.

7 Série Temporal 20772 – Taxa média de juros das operações de crédito com recursos direcionados – Pessoas físicas – Financiamento imobiliário com taxas de mercado.