

20/07/2016 às 05h00

Mudança da Caixa para empréstimos agrada setor

Por Chiara Quintão e Flávia Lima | De São Paulo

As mudanças no financiamento imobiliário com recursos do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) anunciadas pela Caixa Econômica Federal, na segunda-feira, foram bem recebidas pelo setor, embora tenham impacto limitado, e haja a avaliação que faltam outras medidas de estímulo, como ampliação do limite do preço do imóvel em que o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) pode ser utilizado. A principal medida divulgada pela Caixa - ampliação do teto do valor da unidade financiada pelo SFI de R\$ 1,5 milhão para R\$ 3 milhões - incentiva a venda de unidades dessa faixa em estoque.



Nigri, da Tecnisa, diz que mudanças podem contribuir para a venda de parte do estoque do Jardim das Perdizes

A ampliação do limite pode contribuir, por exemplo, para a comercialização de parte do estoque do Jardim das Perdizes, maior empreendimento da Tecnisa. Cerca de 20% das unidades lançadas no Jardim das Perdizes, nessa faixa, ainda está em estoque. Parte dos distratos de unidades com valor entre R\$ 1,5 milhão e R\$ 3 milhões poderia ter sido evitada, disse o presidente da Tecnisa, Meyer Nigri, se a medida tivesse sido anunciada anteriormente, com taxa de juros inferior à dos bancos privados. A Caixa ainda não informou qual será a taxa cobrada.

De acordo com Nigri, a Tecnisa vai continuar a focar lançamentos na baixa renda, segmento em que o mercado tem reagido melhor. A companhia está desenvolvendo, principalmente, unidades de até R\$ 400 mil, que podem ser enquadradas na linha Pró-Cotista do FGTS. "Não significa que não faremos lançamentos nos outros segmentos", diz o executivo. Ainda falta a Tecnisa lançar 60% do Jardim das Perdizes.

Na avaliação do empresário, as mudanças anunciadas pela Caixa dariam impulso ao setor se fossem somadas à elevação do limite do valor do imóvel em que o FGTS pode ser usado. "Os limites do uso do FGTS - R\$ 750 mil em São Paulo e R\$ 650 mil em outras capitais - é muito baixo", afirma Nigri.

Os imóveis mais caros da Rodobens Negócios Imobiliários (RNI) são vendidos por valor próximo a R\$ 1,5 milhão e já eram, portanto, contemplados por recursos do SFI. O aumento do limite do financiamento é considerado positivo pelo presidente da companhia, Mauro Pereira Bueno Meinberg, mas não muda a perspectiva do setor no curto prazo e "não tem impacto relevante no setor neste momento", na sua avaliação.

O efeito seria maior, segundo Meinberg, se houvesse mudanças nos critérios de risco dos bancos. Isso depende de perspectiva de melhora econômica refletida na renda e em financiamento de fatias maiores do imóvel e com taxas de juros mais baixas, de acordo com o presidente da Rodobens. Na opinião do executivo, o mercado imobiliário será destravado quando houver mudanças relevantes na confiança do consumidor e do empresário.

Para o diretor financeiro e de relações com investidores da EZTec, Emilio Fugazza, o anúncio de que a Caixa está "voltando à cena" ajuda a melhorar a confiança do consumidor. "Quando a Caixa volta ao mercado promove um reequilíbrio de taxas", afirmou o executivo. Segundo Fugazza, os imóveis para as classes média-alta e alta são os que estão vendendo. "Desde maio, há

Empresas

Últimas Lidas Comentadas Compartilhadas

BTG anuncia ex-ministro Nelson Jobim como sócio e membro do conselho 26/07/2016 às 13h54

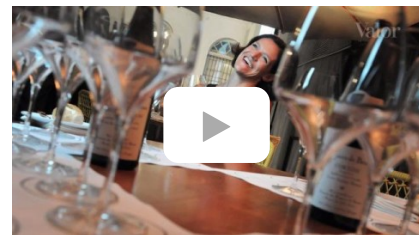
Fraudes em controlada provocam rombo de R\$ 512 milhões no lucro do GPA 08h54

Mercado imobiliário passa por pior momento desde 2004, diz estudo 26/07/2016 às 19h19

Lucro da Apple cai 27% no 3º trimestre fiscal, para US\$ 7,8 bilhões 26/07/2016 às 18h16

Ver todas as notícias

Vídeos



Aprofundamento da crise financeira afeta consumo de bebida alcoólica 11/07/2016



Análise Setorial



Energias renováveis

Estratégico para o país, o setor de energia desafia a crise econômica e deve receber grandes investimentos privados neste e nos próximos anos. Projetos de pelo menos R\$ 5,5 bilhões estão no planos das empresas do setor.

Confira outros títulos disponíveis

uma percepção do consumidor de que as coisas começam a melhorar", diz. Na prática, o impacto do anúncio ocorre, principalmente, na venda de estoques, conforme o executivo.

O presidente da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), Rubens Menin, afirma que a entidade "tem lutado, há bastante tempo, para mudar as condições de financiamento para o médio e o alto padrões". "Todo aumento no leque de opções para o mercado é positivo. A Caixa tem o racional do funding [fonte de financiamento] para fazer isso. Caso contrário, não faria", disse Menin.

A alta do limite do financiamento nos moldes do SFI não vai mudar o cenário do setor "do dia para a noite", segundo o co-presidente da MRV Engenharia, Rafael Menin, mas é vista como positiva. "Não deixa de ser uma notícia boa. A Caixa é um banco com muita agilidade e taxas competitivas", diz o executivo da MRV. A companhia atua no segmento de baixa renda.

Procurados, os bancos de grande porte disseram que, no geral, não há mudanças na estratégia de financiamento imobiliário após o anúncio feito pela Caixa. Por meio de sua assessoria de imprensa, o Bradesco informou que, atualmente, desde que o departamento de crédito avalie que o crédito não compromete mais do que 30% da renda do cliente, não há limite de valor total para a unidade a ser financiada - embora o site da instituição aponte teto de R\$ 5 milhões para imóvel residencial. O banco financia até 80% do valor do imóvel por até 30 anos a uma taxa de 12,5% ao ano.

O Itaú Unibanco diz que está acompanhando as mudanças no mercado. "Por enquanto, nada muda em nossa estratégia para financiamento imobiliário". No banco, é possível financiar imóveis a partir de R\$ 134 mil sem limite máximo. O percentual de financiamento é de até 75% do valor do imóvel, com valor mínimo de R\$ 100 mil, com prazo máximo de 360 meses. O Itaú Unibanco não informa taxas.

O Santander também indica que não há limite para o valor do imóvel a ser financiado, e o teto já é de até 80%. O mesmo percentual se aplica a imóveis novos, cuja construção tenha sido financiada pelo banco. As taxas de juros giram a partir de 11% no Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e de 11,7% no SFI. Fonte do setor avalia que, sem mais detalhes sobre a operação da Caixa, a percepção é de um esforço do banco público para divulgar o que outras instituições já oferecem em condições semelhantes, mas talvez sem clientela que atenda ao perfil exigido.

O Banco do Brasil (BB) também informa que já financia imóveis de até R\$ 5 milhões, com máximo financiável de 80% e juros de 12,29% a 12,41% ao ano mais taxa referencial (TR).

Ver também:

[Intenção da Caixa é reaquecer o mercado imobiliário](#)

[GP avalia BR Properties no longo prazo](#)

Compartilhar 24 Tweet Share 54 G+1 0

ValorRI

Relação com os investidores

Veja os resultados publicados pelas principais empresas do país e as mais importantes operações de mercado de capitais.

 Siga o Twitter do Valor RI

 Siga o Facebook do Valor RI

 Receba alertas do Valor RI

Acesse

Captações externas

Operações mais recentes

Tomador	Valor*	Meses	Retorno**
República BR	1.500	367	5,875%
Cosan	150	126	7,125%
Suzano	500	120	5,875%
Petrobras	1.250	119	8,75%
Petrobras	1.750	59	7,75%
Marfrig	674	83	7,625%

[Veja as tabelas completas no ValorData](#)

Fontes: Instituições financeiras e agências internacionais. Elaboração: Valor Data. * Em milhões de dólares ** No lançamento do título

ValorInveste

Casa das Caldeiras

Por Redação

Banco Central vira o jogo e Copom dita condições para corte de juro

O Consultor Financeiro

Por Marcelo d'Agosto

Superprevisões para o mercado financeiro brasileiro

O Estrategista

Por André Rocha

O esquizofrênico setor de telecomunicações

Newsletter

O melhor conteúdo em economia, negócios e finanças gratuitamente direto em seu e-mail.

Receba Gratuitamente