

15/07/2021

## **Bancos começam a aumentar taxas do crédito imobiliário**

**MOMENTO PARA COMPRAR IMÓVEL É AGORA, ANTES DE JUROS ATINGIREM PICO, DIZEM ESPECIALISTAS**

A subida de juros do crédito imobiliário promovida discretamente pelo Santander nesta semana, com taxa mínima passando de 6,99% para 7,99%, é um sinal para quem planeja comprar uma casa ou apartamento. Outros bancos vão seguir o movimento, motivado pelo ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central (BC). Um ajuste para cima nos preços do de financiamento habitacional já era esperado diante desse cenário, mas o mercado aguardava para ver quem puxaria a fila.

Uma primeira rodada de correções nas taxas está em curso, mas especialistas do setor veem novos aumentos ao longo dos próximos meses. O Bradesco deve divulgar ainda nesta semana, por meio de seu site, um ajuste, ainda que leve. A menor taxa das linhas com reajuste de saldo pela TR, as mais tradicionais do segmento, deve sair de 6,70% para 6,90% ao ano, de acordo com uma fonte do mercado.

Outro interlocutor afirma ainda que parte das principais instituições financeiras já está praticando uma espécie de elevação “branca” há, pelo menos, um mês. Nesse caso, ainda que não tenham mexido nas taxas iniciais, apertaram os critérios para conceder as melhores condições no crédito imobiliário. Clientes com “score” mais baixo acabam obtendo taxas mais elevadas. Isso já acontece, por exemplo, no Itaú Unibanco, onde a taxa chega a 7,3% para clientes com perfil mais arriscado, apurou o Valor.

Volume do crédito imobiliário caminha para atingir R\$ 170 bi neste ano e bater recorde de 2020

De acordo com um analista, o Santander liderou o movimento de ajuste porque, entre os bancos privados, é o que tem menos poupança comparativamente a Bradesco e Itaú Unibanco. Com menos funding para a linha habitacional, aliado a um forte crescimento da demanda, a instituição financeira teve de fazer a elevação para arrefecer um pouco as buscas pelas operações.

O Santander justificou, em resposta a questionamento do Valor, que “o atual ciclo de elevação da Selic afeta a curva de juros no longo prazo, influenciando as taxas do financiamento imobiliário”. O Comitê de Política Monetária (Copom) do BC já subiu a taxa básica duas vezes desde março, para os atuais 4,25% ao ano.

A mediana de expectativas do mercado, segundo o boletim Focus do BC, indica uma meta da taxa Selic de 6,63% no fim do ano. Mas já existem casas de análise com projeções acima de 7%.

De acordo com o CEO da plataforma de contratação de crédito imobiliário CrediHome, Bruno Gama, “entre o fim do ano e começo de 2022, os bancos devem passar a rodar com taxa entre 7% e 8% [ao ano]”. Conforme o especialista, “se a Selic passar dos 7%, as taxas praticas pelos bancos podem subir acima dos 8%”.

Já o CEO do serviço de comparação de crédito imobiliário Melhortaxa, Paulo Chebat, avalia a possibilidade de ocorrer um aumento maior, para a faixa entre 8% e 8,5%, mesmo com uma taxa básica de 6,5% ao fim de 2021. “Os bancos têm mantido um ‘spread’ de cerca de dois pontos percentuais em relação à Selic”, afirma o executivo. Caso a taxa de política monetária supere os 7%, o especialista projeta também aperto maior nos custos do crédito imobiliário por parte dos bancos para o intervalo de 8,5% a 9%.

“Tudo leva a crer que serão necessários ajustes para cima [das taxas do crédito imobiliário]”, afirma a presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Cristiane Portella. “Ainda assim, tendem a permanecer em patamares baixos historicamente, quase a metade do que era praticado em 2015, por exemplo”, acrescenta.

Segundo Cristiane, as taxas de financiamento imobiliário são sensíveis às curvas longas de juros futuros, que definem, efetivamente, o custo do funding para as linhas do gênero. “As curvas de juros de 10 anos estão girando em torno de 9% e, para que tenhamos taxas como as do início do ano, temos de voltar para patamares de 5% a 5,5% nas curvas de 10 anos, como vimos um ano e meio atrás” explica.

Além da subida de juros pelo BC, outro componente pode tornar mais difícil a vida de quem quer comprar imóveis daqui para a frente. Com a forte demanda e uma inflação de insumos para a construção de dois dígitos em 12 meses, a alta de preços de imóveis começou a acelerar.

De acordo com o índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades brasileiras, o mês de junho registrou a maior alta mensal desde agosto de 2014, com subida de 0,57%. O indicador mostra tendência de aumento de ritmo de elevações: em abril, o crescimento atingiu 0,30%, no mês seguinte subiu para 0,48% e em junho acelerou ainda mais.

Além da recomposição de preços defasados, o aumento da demanda de compra e venda tem adicionado pressão sobre os valores negociados. Os números da Abecip mostram que maio deste ano registrou a segunda melhor cifra de novas concessões de crédito imobiliário com recursos da poupança (SBPE) da série histórica iniciada em 1994.

Com R\$ 17,472 bilhões, maio só perde para março de 2021, que registrou um volume de R\$ 18,47 bilhões. O recorde anterior tinha sido obtido um pouco antes, em dezembro de 2020, de R\$ 17,466 bilhões. Nos primeiros cinco meses de 2021, o montante somou R\$ 77,38 bilhões, alta de 127% em relação a igual período do ano passado.

“A demanda recente por novos empréstimos imobiliários ainda é muito forte”, aponta o diretor de crédito imobiliário e consórcios do Itaú Unibanco, Thales Ferreira Silva. Conforme o executivo, “houve uma mudança estrutural de hábitos e comportamentos e a busca por imóveis continua muito aquecida”. Silva enxerga ainda a manutenção desse mercado aquecido ao longo do segundo semestre. “Esta é a expectativa para todo o ano de 2021.”

A demanda tem acelerado também por conta de uma mudança de hábitos, afirmam os especialistas. “Além dos juros baixos, a questão comportamental, em segundo plano, tem impulsionado o mercado”, diz Gama, da CredHome. “A gente tem percebido que muita gente, por conta da pandemia, passou a buscar um imóvel ideal. Tem muita gente trocando a capital pelo interior e litoral. Além disso, a aquisição imobiliária para investimento tem ficado mais forte diante da necessidade de diversificar.”

Para a presidente da Abecip, a pandemia trouxe uma “valorização do espaço da residência”. Segundo Cristiane, “esse movimento é possível ser visto em outros segmentos ligados ao lar, como reformas e artigos para casa”.

Dentro de um cenário de aumento de custos de financiamento e aceleração de alta de preços, os especialistas avaliam existir uma janela de oportunidade para quem deseja comprar um imóvel. “O melhor momento para comprar é agora”, afirma Cristiane, da Abecip.

A presidente da associação das entidades de crédito imobiliário pondera ainda que os preços atuais, mesmo com as altas recentes, continuam abaixo do patamar visto em 2014, se for descontada a inflação no período. “Desde o ano passado, temos visto uma retomada dos reajustes dos preços dos imóveis, mas e se a gente deflacionar pelo ICPA os preços relativos ainda não voltaram ao que tínhamos em 2014.” De acordo com a dirigente, “se a gente pegar 2014 como base 100, considerando os preços praticados em São Paulo, o valor do metro quadrado atual deflacionado ainda estaria em torno de 93”.

“É uma janela de compra”, afirma Chebat, do site Melhortaxa. “Quem está para fechar o imóvel sugiro aproveitar esse momento. Não vejo vantagem em esperar, porque ficará mais caro financiar até o fim do ano e os preços também vão subir.”

Mesmo com um cenário de maior restrição para o financiamento, conforme a Selic avance e os preços subam, o crédito imobiliário deve fechar 2021 com um novo recorde de novos financiamentos. A Abecip projeta um crescimento de 34% no ano, “já considerando um encarecimento dos custos dos empréstimos diante da subida da taxa básica”, aponta Cristiane.

Em 2020, as instituições financeiras emprestaram R\$ 123,97 bilhões, alta de 57,5% em relação a 2019, no melhor ano da história para o setor. Se as expectativas da Abecip se confirmarem, 2021 terminará com um movimento de quase R\$ 170 bilhões.

Gama, da CredHome, vê potencial para o mercado crescer ainda mais. “Neste ano, a minha visão é que cresça entre 40% a 50%, com um segundo semestre ainda muito forte em termos de demanda, porque mesmo com as altas, as taxas ainda vão caber no bolso dos compradores”, diz.

“Enquanto o mercado não voltar para taxas de dois dígitos, o custo dos financiamentos vai se manter como um incentivo às pessoas para tomarem crédito e adquirir imóveis. Se voltarem a superar a casa de 10% ao ano, acho que se torna restritivo e grande parte dos potenciais tomadores volta para o aluguel”, avalia Chebat, do Melhortaxa.

Reforma tributária pode reduzir imposto sobre vendas de imóveis e transformar leilões em excelentes investimentos; entenda (Money Times – Economia – 15/07/2021)

A proposta de Reforma Tributária apresentada pelo governo federal vem mexendo com os ânimos dos investidores desde o final de junho. Em um primeiro momento, a ideia de tributar lucros e dividendos, inclusive de fundos imobiliários, assustou e prejudicou a Bolsa e seus principais ativos. Agora, um texto mais ameno fez o mercado respirar mais aliviado. Só que um trecho muito relevante da proposta, benéfico para o investidor, tem sido muito pouco debatido – eu diria até que ignorado.

Estou falando aqui da redução do imposto sobre a venda de imóveis. Hoje, quando você vende uma propriedade, precisa pagar um imposto que varia entre 15% e 22,5% sobre o lucro da operação, ou seja, a diferença entre o valor de compra e venda, chamada de ganho de capital. Além da mordida pesada, o grande problema é que o governo não deixa o proprietário corrigir o valor do imóvel pela inflação. Ou seja, o imposto acaba injustamente recaindo sobre a valorização natural.

Por exemplo, imagine que você comprou um apartamento há cinco anos por R\$ 200 mil, mas, com a valorização, hoje o preço corrigido pela inflação é de R\$ 300 mil, valor pelo qual você o vende. Sob a ótica de lucro, o justo seria que o imposto não fosse cobrado ou fosse simbólico, já que você não ganhou efetivamente com a operação de venda. Contudo, não é isso que acontece.

Na prática, o imposto será calculado com base em R\$ 100 mil (valor de venda menos valor de compra), o que muitas vezes desestimula o mercado de imóveis ou gera incentivos a negócios feitos debaixo dos panos. Se a alíquota for a mais tradicional (15%), veja só o que ocorre:

Você paga: 15% de R\$ 100 mil = R\$ 15 mil.

Percebeu a distorção? O imposto praticamente mina todo o bom negócio que você fez. Pois bem, é esta a aberração que o governo promete corrigir.

O projeto que tornará o investimento em imóveis muito mais atrativo

Na proposta capitaneada pelo ministro Paulo Guedes, a tributação sobre a venda de imóveis sofre, basicamente, duas grandes mudanças:

Será possível corrigir o valor do imóvel ano a ano;

A alíquota de correção passa a ser de apenas 5%.

Duas simples alterações que tornam o já lucrativo mercado de imóveis, bem mais seguro e rentável que as aplicações financeiras em geral, em uma verdadeira mina de ouro. E isso é potencializado ainda mais quando o investidor conhece todos os macetes para comprar imóveis baratos e vendê-los bem, conforme irei explicar mais abaixo. Antes disso, veja só essa continha de padaria sobre os impostos a serem pagos na venda do imóvel que utilizamos como exemplo acima:

Valor Pago (ano 0): R\$ 200 mil

Valor de Venda (ano 5): R\$ 300 mil

IR atual: R\$ 15 mil (15% x 100 mil)

IR proposto: R\$ 5 mil (5% x 100 mil)

É importante ressaltar que ainda não há uma definição de como será feito o reajuste nem sobre a cobrança de impostos sobre lucros adicionais, mas, de qualquer maneira, o investidor que negocia imóveis tem muito a comemorar. Principalmente um tipo específico de investidor, que já ganha muito dinheiro, apesar da mordida do leão.