

# Corte de juros da Caixa pode se tornar inócuo

Redução na taxa do crédito imobiliário atrelado à poupança deve ser anulada com alta da Selic na semana que vem

**Fernanda Brigatti**

**SÃO PAULO** A redução na taxa de juros do crédito imobiliário anunciada na quinta (16) pela Caixa poderá durar pouco. Os juros fixos mínimos realmente cairão dos atuais 3,35% para 2,95%. A fórmula de cálculo, porém, continua a mesma — e é por isso que, em breve, a redução de 0,4 ponto percentual pode se tornar inócua.

Esse efeito nulo tem relação com a poupança, que, por sua vez, tem a remuneração atrelada à taxa de juros básica, a Selic, hoje em 5,25%.

A estrutura para o cálculo da estimativa funciona assim: a poupança rende o equivalente

a 70% da Selic sempre que esta está abaixo de 8,5%. A TR também é somada ao rendimento, mas ela está zerada, então, o que determina o quanto a poupança cresce é a Selic.

Quem contratar crédito imobiliário com a Caixa neste mês ainda pegará a regra atual, que considera 3,35% de juros, mais a remuneração da poupança, chegando a uma taxa final de 7,15%, considerando as melhores ofertas de financiamento, aquelas oferecidas a quem tem relacionamento com o banco, como conta-corrente.

A partir de 18 de outubro, se todas as condições atuais forem mantidas, serão soma-

dos os 2,95% dos juros mais a poupança, e a taxa final será de 6,73%. O problema é que as condições devem mudar já no mês de estreia da regra nova, já que a perspectiva é de alta da taxa básica de juros já na próxima semana.

Em agosto, quando aumentou em um ponto percentual a Selic, o Copom (Comitê de Política Monetária) do BC já havia indicado que faria nova elevação na reunião seguinte, levando a taxa de juros para 6,25%. O próximo encontro será na terça-feira (21) e na quarta-feira (22).

Se essa elevação se confirmar, de 6,73%, a taxa final com a nova regra da Caixa passará a

ser de 7,45%, superior ao praticado hoje, segundo simulações feitas pelo diretor-executivo da Anefac (Associação Nacional de Executivos de Finanças, Administração e Contabilidade), Miguel José Ribeiro de Oliveira a pedido da Folha.

A regra aplicada atualmente, com os juros em 3,35%, também seria afetada pela Selic devido ao efeito dessa na poupança. Essa dinâmica contábil torna o anúncio da Caixa — de uma redução na taxa de juros do crédito imobiliário — questionável, na avaliação de especialistas, uma vez que o corte pode ser inócuo para quem avalia a contratação de um financiamento.

Edição mais recente do Boletim Focus, elaborado pelo BC a partir das estimativas de economistas, já indica a possibilidade de 2021 terminar com uma Selic de 8% ao ano. Com essa mudança, quem contratar crédito imobiliário a partir de outubro passará a pagar o equivalente a 8,72% ao ano — as simulações consideram sempre as menores taxas oferecidas pela Caixa.

Quem contratou na regra atual, como os juros fixos de 3,35%, passará a ter uma taxa anual de 9,14%.

Para a advogada Daniele Akamine, especialista em financiamento imobiliário, a trajetória de alta da Selic torna

o crédito atrelado à poupança um tipo de financiamento voltado a pessoas mais arrojadas, que não se abalam tanto com eventuais oscilações.

“Estamos falando de um financiamento de até 30 anos. Se a Selic continuar a subir, haverá um teto de 9,12% para o crédito imobiliário e muda a remuneração da poupança, o que pode causar descontrolado no pagamento. Mas é bom lembrar que a Selic também pode voltar a cair e, caindo, reduz os juros do crédito.”

Para especialistas em crédito ouvidos pela Folha, o anúncio feito pela Caixa teve caráter populista, uma vez que sua eficácia é baixa.

# Crise econômica deve elevar déficit habitacional para 6,1 milhões de moradias no país, diz estudo

**Leonardo Viecelli**

**RIO DE JANEIRO** A crise econômica na pandemia, que incluiu alta da inflação, restrição na área de energia, desemprego e instabilidade política, vai afetar também a oferta de moradias. O déficit habitacional deve crescer no país e atingir 6,102 milhões de moradias em 2021. A projeção é de um estudo da empresa de investimentos e gestão TCP Partners.

O déficit habitacional é um conceito que abrange três divisões: domicílios precários (improvisados e rústicos), coabitação (moradias formadas por

comodos de uma residência) e habitações com altos custos de aluguel em relação à renda dos moradores.

Em 2019, período pré-pandemia, o déficit brasileiro era de 5,877 milhões de unidades, conforme levantamento divulgado em março pela Fundação João Pinheiro.

Foi a partir desse resultado que a TCP Partners buscou estimar os efeitos da crise sanitária. Conforme a previsão da empresa, o déficit deve atingir mais 225 mil moradias em um intervalo de dois anos. Com isso, chegaria ao número de 6,102 milhões em 2021.

## Déficit habitacional no país

Em milhões de unidades



\*Previsões | Fonte: TCP Partners, a partir de dados da FJP

Ricardo Jacomassi, sócio e economista-chefe da TCP Partners, diz que o avanço tende a ser puxado por três questões verificadas ao longo da pandemia. São elas: aumento do desemprego, perda de renda de parte da população e alta dos custos de construção.

No caso do aluguel, Jacomassi destaca a disparada do IGP-M. O indicador, referência para o reajuste de contratos de locação, acumulou avanço de 31,12% em 12 meses até agosto.

Já a taxa de desemprego foi de 14,1% no trimestre encerrado em junho, dado mais recente disponível. Havia 14,4 milhões de trabalhadores desocupados no país à época.

“Projetamos a alta do déficit habitacional aplicando os efeitos da crise da Covid-19. Houve impactos nefastos na

economia. Primeiro, tivemos alta do desemprego, depois queda da renda e aumento do aluguel”, frisa o economista.

A análise sobre o déficit habitacional faz parte de estudo da TCP Partners sobre as perspectivas para a indústria e o varejo de materiais de construção.

Conforme Jacomassi, há espaço para os setores crescerem no país. No entanto, as dificuldades associadas à pandemia, como o provável avanço do déficit habitacional, criam um “cenário desafiador”.

Esse horizonte de desafios, diz o economista, pode ser uma ameaça para os negócios até o primeiro semestre de 2023.

É que, além do desemprego, da inflação e da queda da renda, o país vive novo ciclo de alta nos juros.

★  
★  
★

**semináriosfolha**

WEBINAR **Saúde do Brasil**

8ª edição

**As transformações causadas pela pandemia no setor da saúde**

Se, por um lado, a pandemia impulsionou o crescimento das healthtechs como ferramenta para evitar idas ao hospital e solucionar problemas na cadeia da saúde, por outro, ela está promovendo uma verdadeira transformação na maneira como lidamos com os planos de saúde. O presente e o futuro dessas relações serão debatidos no seminário **Saúde do Brasil – 8ª edição**. A saúde é de interesse de todos e deve ser debatida.

**Seminários Folha. O Brasil precisa ser discutido.**

folha.com/sauededobrasil

**DEBATES**

**15h às 16h Saúde coletiva e healthtechs**

<p><b>Ana Claudia Ferraz</b> diretora comercial da Embratel</p>	<p><b>Guilherme Salgado</b> CEO do grupo 3778</p>	<p><b>Milena Fonseca</b> sócia e COO da ACE Cortex</p>	<p><b>Rodrigo Demarch</b> diretor-executivo de inovação e gestão do conhecimento do Hospital Israelita Albert Einstein</p>
---	---	--	--

**16h às 17h Desafios da saúde suplementar**

<p><b>Ana Carolina Navarrete</b> coordenadora do programa de saúde do Idec (Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor)</p>	<p><b>Miguel Lago</b> diretor-executivo do Ieps (Instituto de Estudos para Políticas de Saúde)</p>	<p><b>Paulo Rebello</b> diretor-presidente da ANS (Agência Nacional de Saúde Suplementar)</p>	<p><b>Vera Valente</b> diretora-executiva da FenaSaúde (Federação Nacional de Saúde Suplementar)</p>
---	--	---	--

20 DE SETEMBRO

15h às 17h

EVENTO GRATUITO

Assista ao vivo em [folha.com/sauededobrasil](https://folha.com/sauededobrasil) e participe enviando perguntas para o **WhatsApp 11 99648-3478**

Patrocínio:

SUA EMPRESA NO PRÓXIMO NÍVEL.

Realização:

Federação Nacional de Saúde Suplementar

Realização:

★★★