

**Fabio Gallo**

Na contramão do resto do mundo

A polarização política nos Estados Unidos fez mais uma vítima: a moeda digital a ser emitida pelo Federal Reserve (Fed), o banco central do país. A Câmara dos EUA aprovou um projeto de lei que impede o Fed de criar uma moeda digital (a CBDC, ou Central Bank Digital Currency) a menos que haja uma autorização explícita do Congresso. Denominada CBDC Anti-Surveillance State Act, a proposta foi aprovada pela maioria Republicana, mas ainda precisa passar pelo Senado e ser sancionada pelo presidente para virar lei.

O argumento principal foi o de proteger a privacidade financeira dos americanos con-

tra possíveis abusos de vigilância governamental e em defesa da soberania individual. Isso em total dissonância com a perspectiva mundial de criação de moedas digitais. Atualmente, 134 países e uniões monetárias estão tratando da implantação de um ativo que seja a versão virtual da moeda física – algo que representa 98% do PIB mundial. Desse total, 64 países estão em fase avançada de desenvolvimento, entre eles, Brasil, China, Japão, Índia e Rússia. No mesmo estágio, estão 19 dos países do G20.

Uma moeda digital emitida por banco central é regulada pela autoridade monetária do país e funciona como dinhei-

ro tradicional. Por outro lado, uma criptomoeda, como o Bitcoin ou a Ethereum (ETH), é emitida e distribuída de forma descentralizada, tratada como ativo financeiro. A aprovação da lei que inibe a cria-

Câmara dos EUA aprova regra que dificulta criação de uma moeda digital do país

ção de uma CBDC nos Estados Unidos pode trazer impacto negativo para o sistema financeiro internacional, influenciando outros países sobre essa questão.

Além disso, essa situação mostra a profunda divisão social e política vivida nos Estados Unidos. Hollywood reflete esse fenômeno em vários filmes, em especial um dos seus últimos lançamentos – *Guerra Civil*, estrelado por Wagner Moura, que pode ser visto como uma metáfora do conflito social e da polarização política naquele país.

A proposta aprovada na Câmara acabou dando novo ânimo ao mercado de criptomoedas. O embate em torno das criptos ganhou espaço na campanha presidencial americana. Trump declarou que vai aceitar doações em criptomoedas e fez elogios ao Bitcoin, enquanto o presidente

Biden quer “morte lenta e dolorosa” para o ativo. Curioso que o mercado faz dinheiro mesmo nesse ambiente conflituoso. Foram lançadas criptomoedas meme de políticos, como a Jeo Boden, com capitalização de mercado de R\$ 114,6 milhões, e a Danold Tromp, com valor de R\$ 19,6 milhões.

No nosso País, a ideia é de inclusão financeira, e o Banco Central está dando exemplo: a nossa moeda digital, o Drex, já está na segunda fase, quando são testados os possíveis casos de uso e as funcionalidades do ativo, como os contratos inteligentes. ●

PROFESSOR DE FINANÇAS DA FGV-SP

Imóveis Sonho da casa própria

As vantagens e os riscos de se comprar um imóvel na planta

Empreendimentos em construção costumam ter preços menores, mas é preciso obter informações sobre a construtora e o projeto

DANIEL ROCHA

A compra da casa própria ainda faz parte da lista de desejos de muitos brasileiros. A 7.ª edição do Raio X do Investidor Brasileiro, estudo elaborado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (Anbima), mostra que 33% das pessoas que têm investimentos no mercado têm como objetivo utilizar os rendimentos pa-

ra a aquisição de um imóvel.

Só que o encarecimento contínuo dos imóveis tem dificultado a realização do sonho da casa própria. Um levantamento feito pelo Quinto Andar mostra que o preço dos imóveis à venda na cidade de São Paulo subiu 3,73% no primeiro trimestre em relação ao mesmo período de 2023. Essa alta também é sentida em Belo Horizonte (MG), os preços subiram 6,67% no mesmo período.

Nesse cenário, os imóveis na planta são uma alternativa para a aquisição da casa própria por um valor mais acessível, já que as construtoras costumam flexibilizar as condições de pagamento na fase de construção dos empreendimentos. “Quando você compra um imó-

vel na planta, paga uma entrada de 20% até o prédio ficar pronto. Depois disso, contrata um financiamento para pagar os 80% restantes do imóvel”, diz Ely Wertheim, presidente executivo do Secovi-SP.

Atalho Construtoras com boa avaliação no mercado conseguem condições vantajosas de crédito

Além disso, ressalta ele, o preço também é inferior no lançamento dos empreendimentos porque não embute a valorização futura até a conclusão das obras. “Não diria mais barato. Tem um preço nomi-

nal menor porque a valorização vai acontecer quando for entregue”, reforça Wertheim.

O analista de inovação Ruan Lessa, de 28 anos, adotou essa estratégia para conseguir sair da casa dos pais antes dos 30 anos. Ele comprou este ano um apartamento ainda na planta, com previsão de entrega para dezembro de 2025. Como o projeto está em fase de construção, conseguiu parcelar uma parte da entrada do imóvel. “Seu comprasse um usado, teria que ter a entrada toda de uma vez. Eu não tinha esse dinheiro”, diz Lessa.

RISCOS. Essas vantagens, porém, embutem riscos que devem ser considerados. Marcelo Tapai, advogado especialista em direito imobiliário e sócio do Tapai Advogados, destaca a importância de se pesquisar o histórico da construtora responsável pelo empreendimento para avaliar se há riscos de a obra não ser concluída. A análise prévia permite avaliar o grau de confiabilidade da empresa e saber se está passando

por problemas financeiros ou em recuperação judicial.

“O grande problema é o tempo entre a compra e a entrega. Então, uma empresa saudável hoje pode não estar saudável daqui a três anos”, diz Tapai. A pesquisa é importante também para saber se os empreendimentos da empresa seguem os projetos. Não é raro o comprador ser surpreendido com um imóvel diferente do que o que escolheu no lançamento. “O risco desse negócio é todo do consumidor”, diz Tapai.

Por esse motivo, os consumidores devem estar acompanhados por um corretor de imóveis ou de um advogado ao buscar a melhor oferta e com o menor risco. “Essa é a função do corretor e pode ajudar o consumidor a fazer uma compra segura”, afirma Wertheim.

As construtoras com boa nota de crédito na praça conseguem nos bancos linhas de financiamento mais vantajosas. E os bancos analisam todos os documentos da empresa e conferem o andamento da construção. ●

BROADCAST DE OLHO NAS AÇÕES

Setores defensivos são os preferidos dos investidores

Após encerrar maio em queda, a bolsa deve continuar condicionada ao cenário macroeconômico nacional e internacional, que tem balizado o ânimo dos investidores, sobretudo as expectativas para as taxas de juros.

A recomendação dos analistas é preferir empresas com balanços saudáveis, baixa alavancagem financeira, que tenham dinâmicas próprias de crescimento, rentabilidade e menos dependentes do ambiente econômico. Encaixam-

se nesse critério os setores mais defensivos, como o financeiro e infraestrutura, segundo a Empiricus Research.

O analista Charo Alves, da Valor Investimentos, acrescenta que nesse momento complexo, a preferência é por nomes com maior geração de caixa e liquidez, como o de utilities (energia, saneamen-

to), o setor bancário e o de commodities.

As empresas de petróleo e energia também podem ser uma alternativa, uma vez que os conflitos no Oriente Médio devem levar a altas de curto prazo para ações como Petrobras e Vibra, por exemplo.

Do lado negativo, o investidor deve ficar distante das varejistas, que seguem com muitas dificuldades e números poucos expressivos, além das empresas alavancadas e as que têm uma exposição maior ao mercado doméstico.

Ibovespa

9% é o tombo do Ibovespa no ano até maio, terceiro mês seguido de queda

BROADCAST TERMÔMETRO DA BOLSA

Majoria passa a prever perda para o Ibovespa

Cresceu fortemente o pessimismo do mercado em relação ao desempenho das ações no curtíssimo prazo no *Termômetro Broadcast Bolsa* desta sexta-feira, com 50% dos participantes esperando queda para o Ibovespa na próxima semana. A expectativa de alta tem fatia de 25% e a de estabilidade, 25%. Na pesquisa da semana passada, 44% previam ganho para o índice e 33,33%, baixa, enquanto 22,22% esperavam variação neutra.

A semana que vem é carregada de indicadores e eventos com potencial para mexer com os preços dos ativos. No exterior, destaque para o relatório de emprego dos EUA (payroll) na sexta-feira, 7, e a reunião de política monetária do Banco Central Europeu (BCE), na quinta, 6. No Brasil, foco nos números do Produto Interno Bruto (PIB) do primeiro trimestre, na terça, 4.

O *Termômetro Broadcast Bolsa* tem por objetivo captar o sentimento de operadores, analistas e gestores para o comportamento do Ibovespa na semana seguinte.