

O ESTADO DE S. PAULO

FUNDADO EM 1875
JULIO MESQUITA (1862-1927)



Domingo 19 de MAIO de 2024 • R\$ 9,00 • Ano 145 • Nº 47696
estado.com.br

Fim de semana

SCOTTA GARNETT / IMAGEM / AP



C2 — C1 e C4

Aula de cinema

Meryl Streep é homenageada e dá master class no Festival de Cannes

A fundo — C10 e C11

Diferentes até na hora de dormir

Gênero influencia na qualidade do sono

Link — B12

Chamadas de vídeo com imagens 3D
'Cabine mágica' tem visão super-realista



WELTON JUNIOR/ESTADÃO

PEC do Quinquênio — A6

Consultoria do Senado diz que bônus para juiz põe em risco serviço básico

Segundo nota técnica, a PEC do Quinquênio também contraria princípios da Constituição e pode levar Estados a descumprir a Lei de Responsabilidade Fiscal.

RS 82 bilhões

será o aumento nos gastos públicos, caso a PEC do Quinquênio seja aprovada

E&N Redes sociais — B1 e B2

Mercado de influenciadores deve movimentar US\$ 500 bi até 2027

Crescimento virá dos gastos com marketing de influência e da monetização de plataformas para vídeos curtos.

E&N Financiamento — B6

Juro do crédito imobiliário deve se manter elevado, com chance de subir

Demanda alta e oferta baixa explicam quadro. Taxa média de 11,6% para pessoas físicas é barreira para compra.

Líderes nas Américas — A12

'Outsiders' têm lua de mel mais curta com povo, diz estudo

Brasileirão — A22

Concorrência por direitos de transmissão de jogos se acirra

E&N Sustentabilidade — B5

Roupas à base de cogumelo entram na moda

(IN)SEGURANÇA PÚBLICA — A20 e A21

Amazônia tem onda de saques a embarcações por 'piratas de rio'

Cargas de combustível são principal alvo de grupos criminosos

Grupos criminosos conhecidos como "piratas de rio" e especializados em saquear embarcações de cargas que trafegam pela região estão proliferando nos estados da

Amazônia. Fortemente armados e usando lanchas para as abordagens, os "piratas" atacam principalmente navios carregados de combustível, informa Ítalo Del Ré. No Estado do Amazonas, mais de 7,7 milhões

de litros de combustível foram roubados entre 2020 e 2023 em ataques a embarcações de transportadores. Em meio à rotina de medo, empresas passaram a contratar escolta armada para proteger cargas maiores.

RS 100 milhões

é o prejuízo anual causado pelos piratas ao transporte de cargas no Rio Amazonas, diz o Instituto Combustível Legal

Notas e Informações — A3

A segunda tragédia no Rio Grande do Sul

Lourival Sant'Anna — A14

Parceria China-Rússia forçará Brasil a escolhas

Celso Ming — B2

O preço fiscal dos objetivos políticos

Leandro Karnal — C12

O desgaste da novidade

Edição de hoje
3 CADERNOS - 48 páginas

Caderno A. Opinião, Política, Internacional, Metrópole, Saúde, Esportes. Para fechar...
E&N. Destacar Economia & Negócios

C2. Cultura & Comportamento.
A fundo

Tempo em SP
19' Min. 24' Mdx.

ISSN - 1918-209-1
9 71518 20019



Imóveis Financiamento

Juro do crédito imobiliário deve se manter elevado, com chance de subir

— Demanda alta e oferta baixa explicam quadro do setor; taxa média para pessoas físicas está em 11,6%, o que é considerado uma barreira na compra da casa própria

CIRCE BONATELLI
MATHEUS PIOVESANA

A queda na taxa de juro do crédito imobiliário — tão aguardada após o começo do ciclo de redução da Selic no ano passado — ainda está distante de se tornar realidade, segundo analistas e instituições consultadas. Pelo contrário: há fatores que até pressionam os bancos a elevar os juros no curto prazo em razão da demanda aquecida por crédito e da escassez de fontes mais baratas para novos empréstimos.

O presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Sandro Gamba, disse que não vê brechas para cortes nas taxas. “Com as informações que temos neste momento, a taxa de juros não tende a ser alterada”, afirmou. Questionado se acredita em movimentos de alta, Gamba disse apenas que “é preciso monitorar o mercado”.

O juro médio do crédito imobiliário para pessoas físicas com taxas de mercado está na faixa de 11,6% ao ano, segundo dados do Banco Central (BC). O patamar de dois dígitos é considerado uma barreira para a compra da casa própria, pois aumenta bastante o valor das parcelas.

Na visão do presidente da Abecip, o mercado tem se mostrado resiliente. Os financiamentos atingiram R\$ 255 bi-



Setor vive ciclo recorde de entregas de empreendimentos residenciais lançados entre 2020 e 2022

lhões em 2021, R\$ 241 bilhões em 2022 e R\$ 251 bilhões em 2023 — os três maiores volumes da história. Para 2024 é esperado um novo recorde histórico de R\$ 259 bilhões, segundo a Abecip. “O mercado continua performando de forma positiva mesmo em um ambiente de juros altos”, ressaltou Gamba.

Já na visão do diretor sênior de crédito na Fitch Ratings, Cláudio Gallina, as instituições financeiras podem ser levadas a subir os juros em breve, devido à elevação das curvas futuras de juros em função de fatores macroeconômicos, como inflação nos Estados Unidos, tensão no Oriente Médio e até postergação do supe-

rávít fiscal no Brasil.

REVISÃO. “Vemos um tom altista para o crédito em geral. E aquela expectativa de redução vista antes começa a se dissipar”, observou Gallina. “Se continuar assim, os bancos podem rever as taxas.” Além disso, neste mês, o BC, reduziu o ritmo de queda da Selic de 0,5 ponto percentual para 0,25 ponto. Agora a taxa está em 10,5% ao ano.

O que gera pressão de alta sobre as taxas é a estrutura do funding. Na média, 27% de recursos dos financiamentos imobiliários em 2023 tiveram origem fora das cadernetas de poupança, o que implica custo maior

para as transações, de acordo com relatório do Bradesco BBI feito pelos analistas Bruno Mendonça, Gustavo Schroden, Pedro Lobato e Eric Ito.

Custo maior
Em 2023, 27% de recursos para o crédito imobiliário tiveram origem fora das cadernetas de poupança

“Vemos essa sobrealocação próxima dos níveis de 2015, quando chegou a 28% e tivemos a pior seca de financiamentos da história”, escreveram.

As regras do Banco Central determinam que 65% dos de-

pósitos das cadernetas sejam destinados ao crédito imobiliário. A regulação visa tornar o financiamento mais barato, já que a poupança gera um custo baixo para o banco, na ordem de TR + 6%. Os bancos podem emprestar mais do que têm nas cadernetas, mas precisam buscar recursos em outras fontes, cujo custo é maior. São os casos de letras de crédito ou certificados de recebíveis, geralmente atrelados ao CDI. Em 2023, o CDI foi de 13% (mais que o dobro da caderneta). Para 2024, deve ficar um pouco abaixo de 10%, ainda um patamar alto.

Apesar disso, o cenário não aponta para uma falta de crédito, afirmaram os analistas do Bradesco BBI. As principais consequências tendem a ser pressão de baixa no volume de novos empréstimos e pouca probabilidade de corte nas taxas de juros no curto prazo.

Essa situação mais apertada para o crédito imobiliário tem um porém: vai coincidir com um ciclo de recortes de entregas de chaves de empreendimentos residenciais lançados nos idos de 2020, 2021 e 2022, quando as incorporadoras abriram centenas de novos estandes para aproveitar o momento em que os juros estavam baixos no País. Agora, os apartamentos estão ficando prontos e o consumidor precisa bater na porta dos bancos para tomar o financiamento e quitar a dívida com a incorporadora. ●

Conheça 3 maneiras para comprar imóvel que dispensam entrada

JENNE ANDRADE
E-INVESTIDOR

A alta dos preços dos imóveis dificulta a realização do sonho da casa própria — mas esse não é o único fator. Pelas vias tradicionais de financiamento, não basta apenas ter crédito para conseguir fazer o parcelamento, é necessário pagar uma “entrada”. Ou seja, entre 20% e 30% do valor total do imóvel para transferir para o banco no

ato da compra, o que pode inviabilizar a aquisição.

Contudo, há pelo menos três formas de driblar esta barreira e financiar o bem sem entrada.

MINHA CASA, MINHA VIDA. Programa habitacional do governo pensado para a população de baixa renda, o Minha Casa, Minha Vida (MCMV) pode ser uma opção para quem não tem disponível o valor da entrada do imóvel. Por meio dele, é pos-

sível financiar até 100% do valor do imóvel urbano ou rural, dependendo da faixa de renda da família.

Para residências em áreas urbanas, é possível a participação de famílias que têm até R\$ 8 mil de renda mensal bruta. Já para habitação rural, são elegíveis os núcleos familiares com renda anual bruta de até R\$ 96 mil (equivalente a R\$ 8 mil por mês).

CONSÓRCIO. Essa também é

uma opção para quem não tem disponível o valor da entrada. Nessa modalidade de compra, o consumidor se une a um grupo de pessoas que têm um interesse comum. Nesse caso, a aquisição de uma moradia.

Todos no grupo, então, passam a pagar uma parcela mensal, que é administrada profissionalmente por uma pessoa jurídica. A cada mês, há um sorteio de pelo menos uma “carta de crédito” — um documento que dá direito à compra do bem “à vista”. O contemplado continua pagando o consórcio, entretanto, consegue de forma antecipada adquirir o imóvel. Para aumentar as chances de ganhar a carta, ainda é possível fazer “lances”.

NEGOCIAÇÃO DIRETA. Uma outra possibilidade é tentar um financiamento com a própria construtora, de forma que o valor da entrada também fique parcelado. A construtora, tal

Entrave
Muitas pessoas até podem assumir financiamentos, mas faltam recursos para dar como entrada

qual uma instituição financeira, fará uma análise de crédito. Nesta modalidade, o consumidor precisa ficar atento com os prazos e juros cobrados, para que a parcela não exceda a capacidade de pagamento. ●