



BANCO CENTRAL DO BRASIL



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Panorama do Crédito Imobiliário no Brasil

Sérgio Odilon dos Anjos
Banco Central do Brasil
**Departamento de Normas do Sistema
Financeiro (Denor)**

São Paulo, 23 de novembro de 2010

- I. Missão do Banco Central do Brasil**
- II. Regulamentação: Medidas relacionadas ao crédito**
- III. Crédito Imobiliário no Brasil**
- IV. Repercussões da Crise Financeira**
- V. Considerações Finais**



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946



BANCO CENTRAL DO BRASIL

I. Missão do Banco Central do Brasil

“Assegurar a estabilidade do poder de compra da moeda e um sistema financeiro **sólido e eficiente**”.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946



BANCO CENTRAL DO BRASIL

II. Regulamentação: Medidas relacionadas ao crédito

▪ Fortalecimento das garantias, Segurança Jurídica e Intermediação Financeira

▪ Crédito em geral

- Consignação em folha de pagamento – Lei 10.820/03
- Cédula de Crédito Bancário – Lei 10.931/04
- Alienação fiduciária de coisa fungível – Lei 10.931/04
- Alienação fiduciária de automóveis (ajustes legais) – Lei 10.931/04
- Compensação e liquidação de obrigações (*netting*) no âmbito do Sistema Financeiro Nacional – Resolução CMN 3.263/05

- **Fortalecimento das garantias, Segurança Jurídica e Intermediação Financeira**
 - **Crédito em geral**
 - Securitização de créditos – Resolução CMN 2.686/00
 - Cessão de créditos – Resolução CMN 2.836/01
 - Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) – Resolução CMN 2.907/01
 - Letras de Arrendamento Mercantil (LAM) – Lei 11.882/08

▪ Fortalecimento das garantias, Segurança Jurídica e Intermediação Financeira

▪ Setor Imobiliário

- SFI/Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel – Lei 9.514/97
- Patrimônio de Afetação – Lei 10.931/04
- Valor incontroverso – Lei 10.931/04
- Letra e Cédula de Crédito Imobiliário – Lei 10.931/04
- Consignado em folha para o financiamento imobiliário – Decreto 5.892/06

- **Fortalecimento das garantias, Segurança Jurídica e Intermediação Financeira**
 - **Reformulação do arcabouço falimentar**
 - Lei de Falência – Lei 11.101/05
 - Lei de Falências – Código Tributário Nacional – Lei Complementar 118/05
 - Lei de Falências – Parcelamento de Créditos Tributários – PL 5.250/05 - aprovado no Senado (tramitação na Câmara)
 - **Reforma do Código de Processo Civil**
 - Execução de Título Judicial – Lei 11.232/05
 - Execuções de Títulos Extrajudiciais – Lei 11.382/06

■ **Transparência das Informações/Assimetria de Informações**

- Sistema de Informações de Crédito do Banco Central (SCR) – Resolução CMN 3.658/08
- Regulamentação de banco de dados de proteção ao crédito – Cadastro Positivo – PL 5.870/05 – (tramitação na Câmara dos Deputados)
- Cheque especial (taxas e demais encargos) – Resolução CMN 2.835/01
- Custo Efetivo Total (CET) – Resolução CMN 3.517/07

▪ **Transparência das Informações/Assimetria de Informações**

- Tarifa de Liquidação Antecipada (TLA) – Vedação – Resolução CMN 3.516/07
- Disciplina a cobrança de tarifas pela prestação de serviços bancários – Resoluções CMN 3.518/07 e 3.693/09
- Divulgação de informações sobre partes relacionadas, inclusive remuneração de executivos – Resolução CMN 3.750/09

■ **Concorrência Bancária**

- Concorrência no Sistema Financeiro – PLP 344/02 – (tramitação Câmara dos Deputados)
- Cooperativas de Crédito – Resolução CMN 3.442/07
- Portabilidade das Informações Cadastrais – Resoluções CMN 2.835/01 e 3.401/06
- Portabilidade do Crédito – Resolução CMN 3.401/06 – (isenção de IOF – Portaria MF 301/06)
- Portabilidade bancária – Informação no cheque “*cliente do SFN desde ...*” – Resolução CMN 3.279/05
- Conta Salário – Resoluções CMN 3.402/06 e CMN 3.424/06

■ **Concorrência Bancária**

- Aumento da cobertura do FGC (para R\$ 60 mil) – Resolução CMN 3.400/06
- Garantia Especial proporcionada pelo FGC – Resoluções CMN 3.692/09 e 3.729/09
- Sociedade de Crédito ao Microempreendedor (SCM) – Lei 10.735/03
- Bancos de Câmbio – Resolução CMN 3.426/06

■ Medidas Prudenciais e Operacionais

- Gestão de riscos operacional, de mercado e de crédito (governança) – Resoluções CMN 3.380/06, 3.464/07 e 3.721/09
- Aprimoramento das regras de requerimento de capital (crédito, mercado e operacional) – Resolução CMN 3.490/07, Circulares BCB 3.360/07, 3.361/07, 3.368/07, 3.383/08 e 3.389/08
- Provisão adicional para créditos de liquidação duvidosa – Resolução CMN 3674/08
- Gestão do risco de liquidez – Resolução CMN 2804/00 e Circular BCB 3393/08
- Emissão de RDB pelas financeiras – Resolução 3.454/07



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946



BANCO CENTRAL DO BRASIL

III. Crédito Imobiliário no Brasil

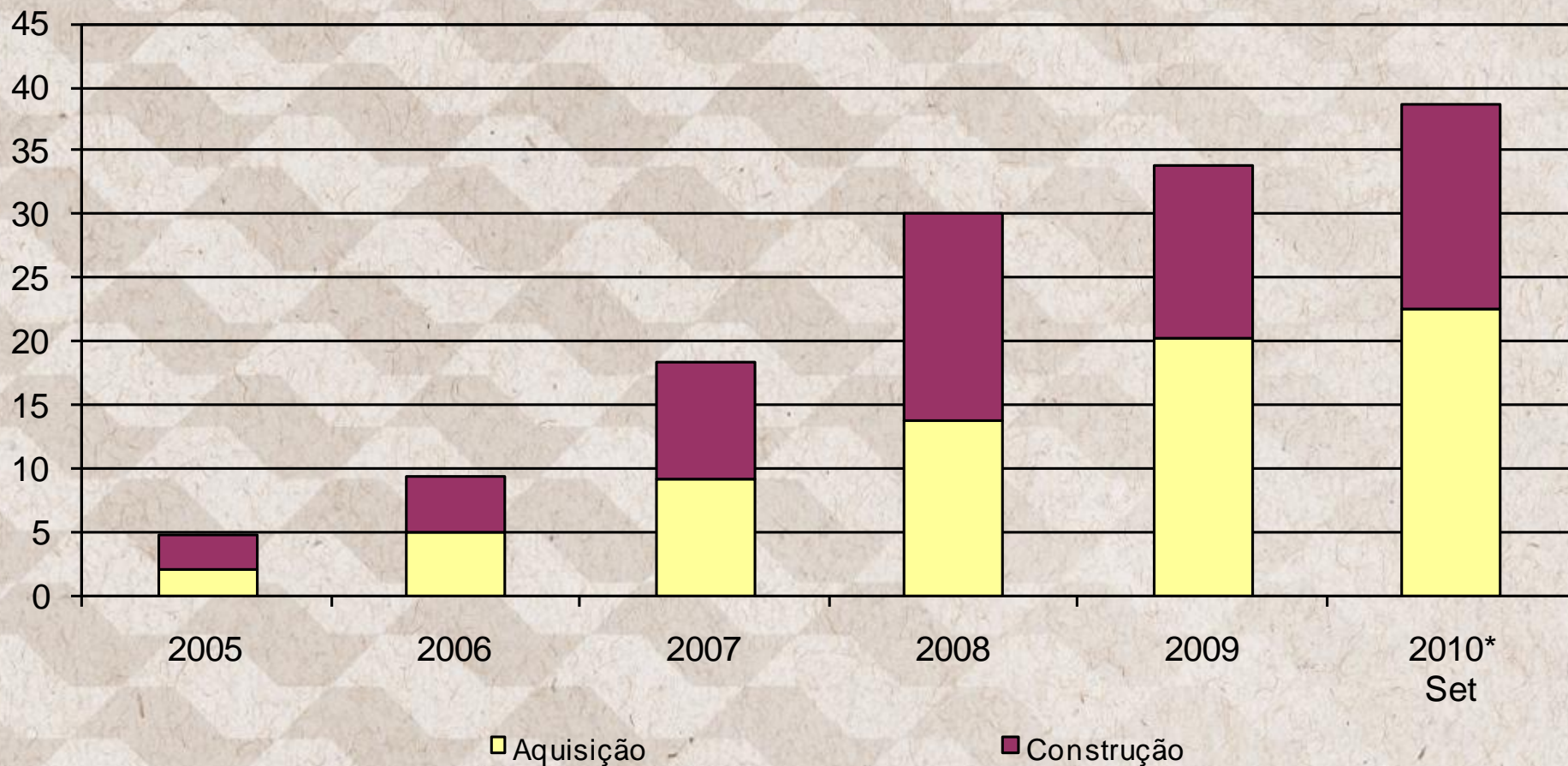
- Depósitos de poupança – CMN/Bacen
- FGTS – Conselho Curador: Foco na baixa renda
- Programas governamentais
 - Recursos orçamentários, PSH, PMCMV
 - Subsídios para baixíssima renda (até 3 SM)
- Recursos próprios das construtoras – autofinanciamento
- Consórcios imobiliários
- Letras com lastro em financiamento imobiliário: LCI, LH, LI
- Mercado de capitais: FII e securitização (CRI, FIDC)
- Outros recursos próprios ou captados por instituições financeiras

Crédito Imobiliário no Brasil

Financiamentos Concedidos

Valor

R\$ bilhões

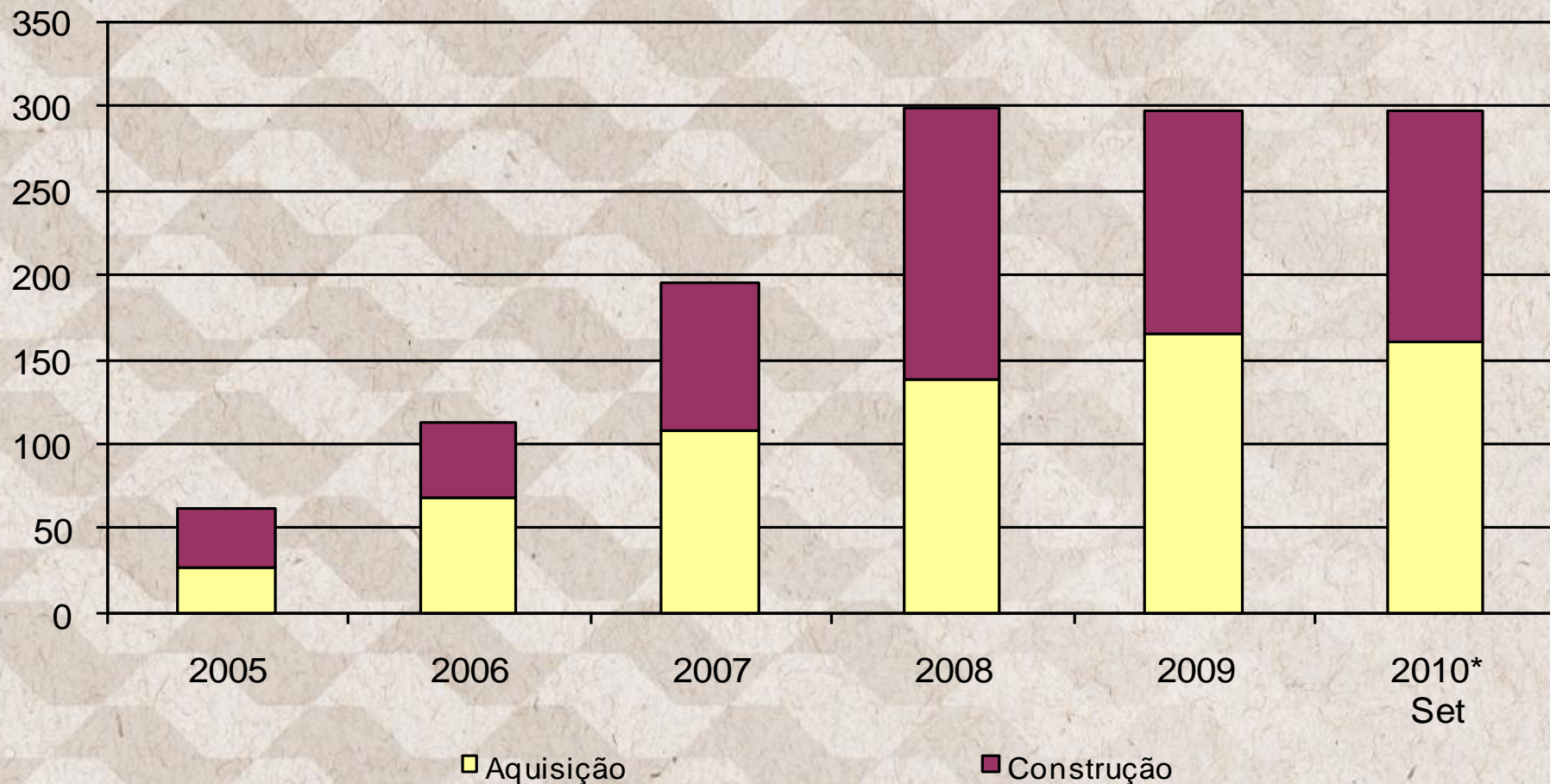


Crédito Imobiliário no Brasil

Financiamentos Concedidos

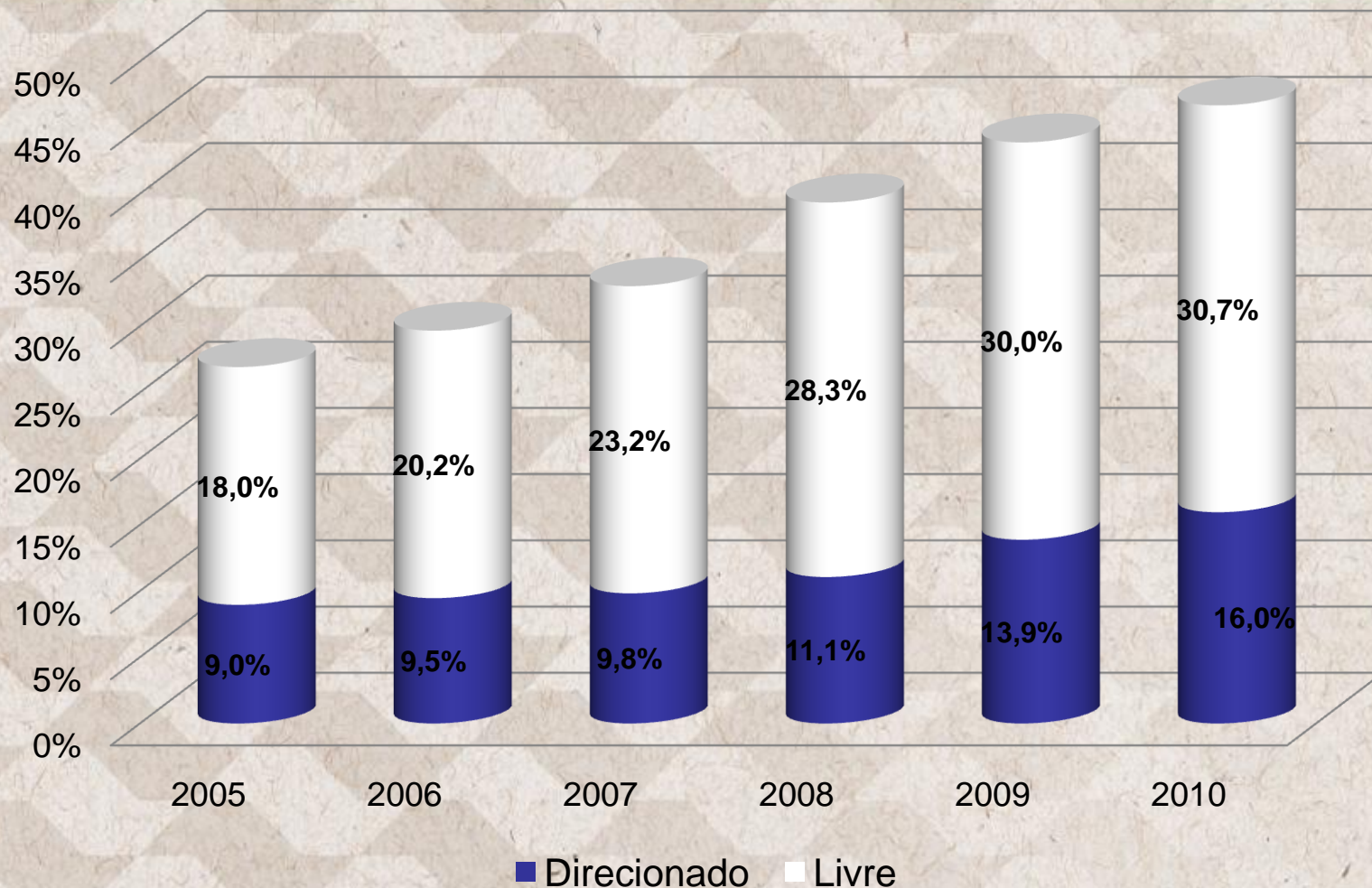
Unidades

Mil unidades



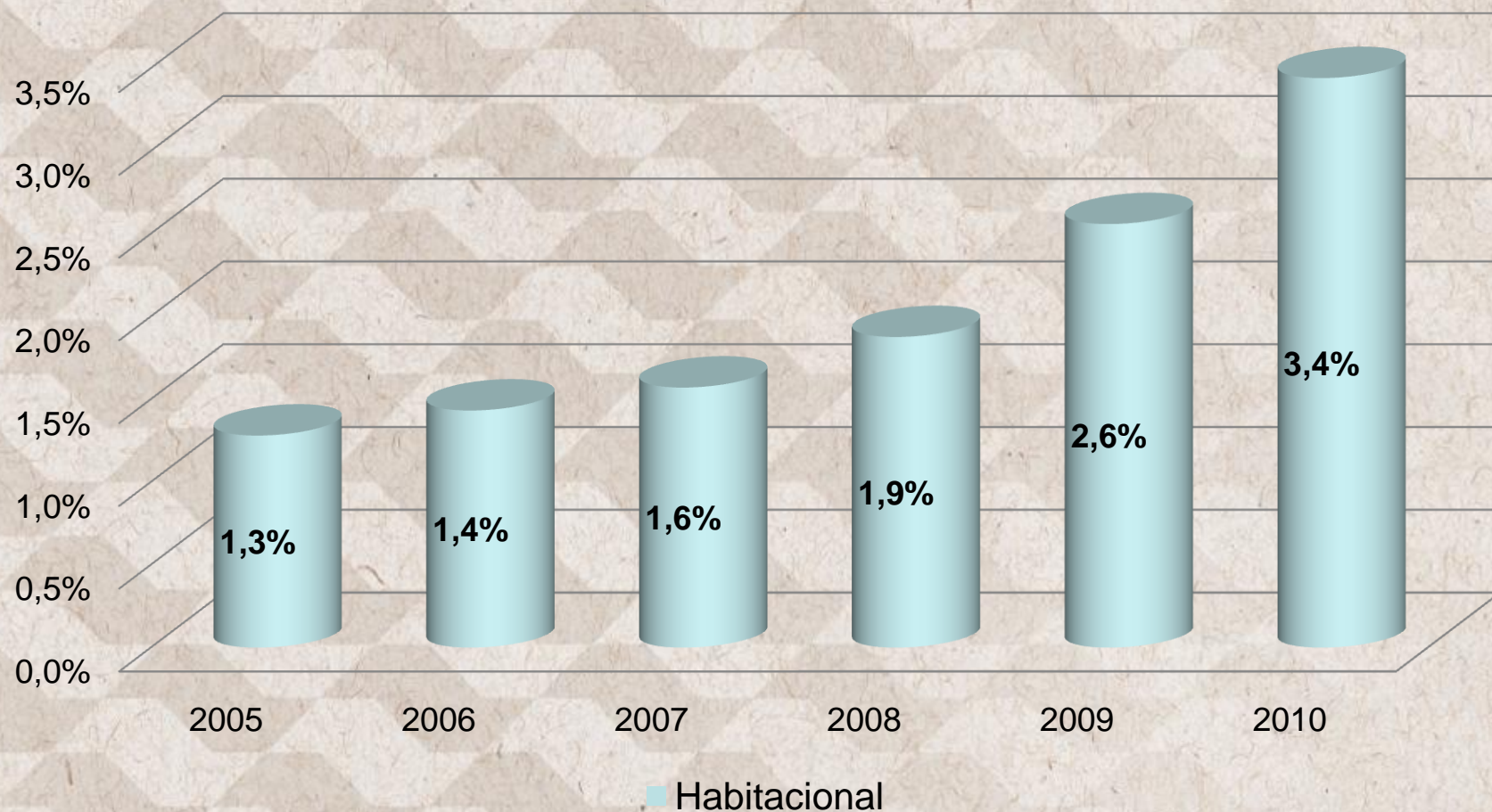
Crédito do Sistema Financeiro Nacional

Crédito total/PIB



Crédito Imobiliário no Brasil

Crédito Direcionado Habitacional/PIB

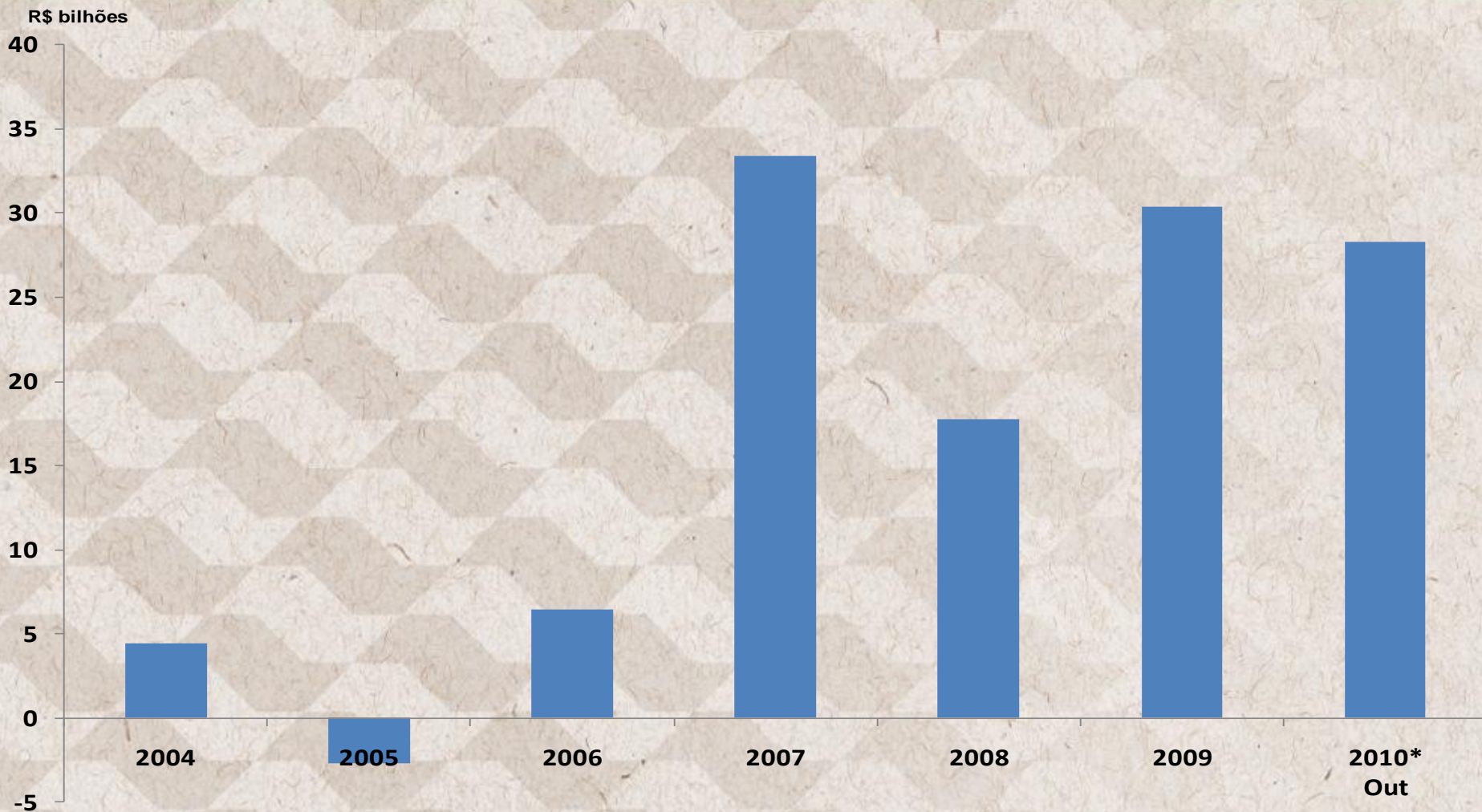


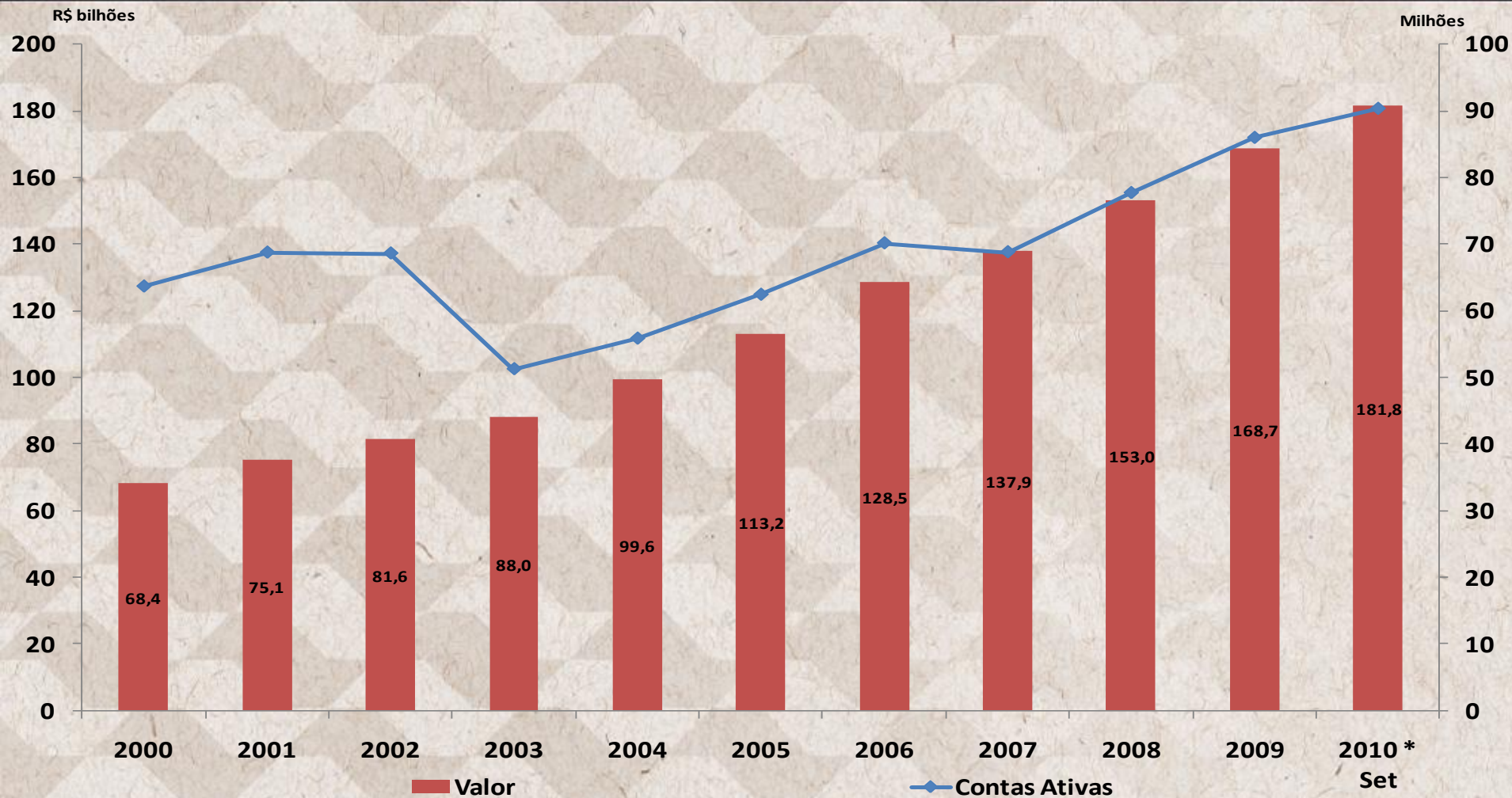
Crédito Imobiliário no Brasil

Fontes de Recursos

Depósitos de Poupança: Saldo



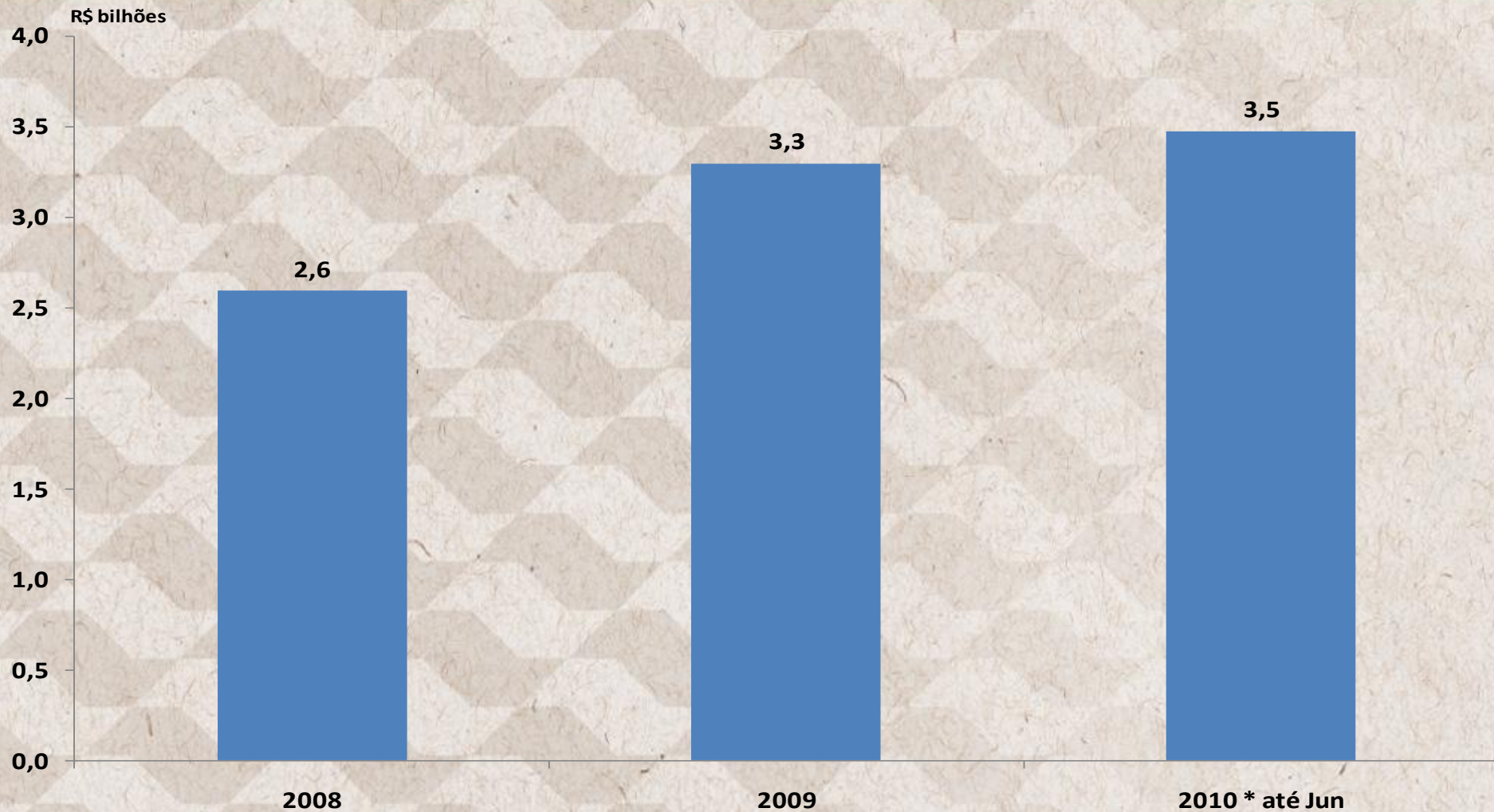




Crédito Imobiliário no Brasil

Fontes de Recursos

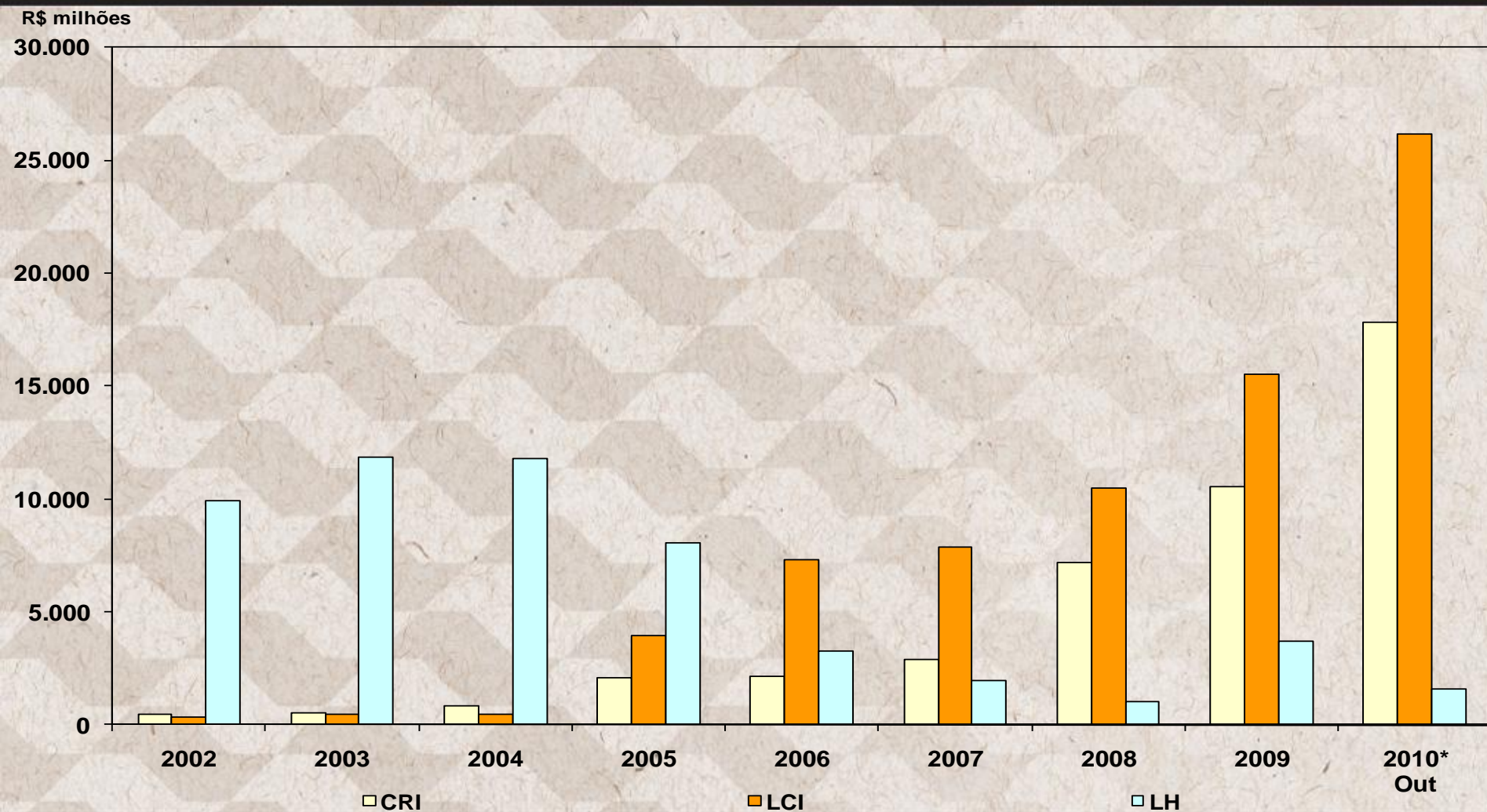
Consórcios Imobiliários



Crédito Imobiliário no Brasil

Títulos com lastro imobiliário

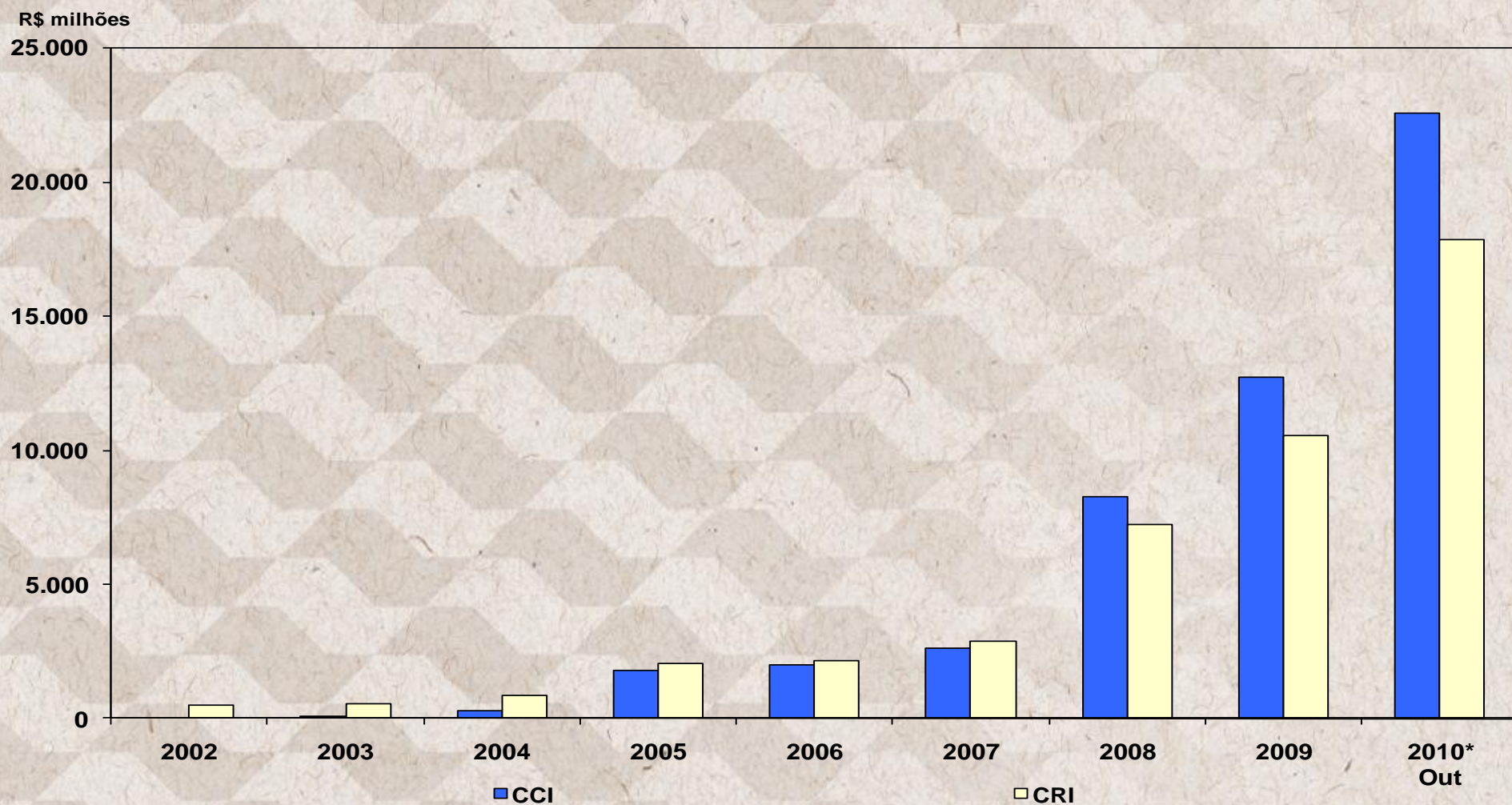
Estoque



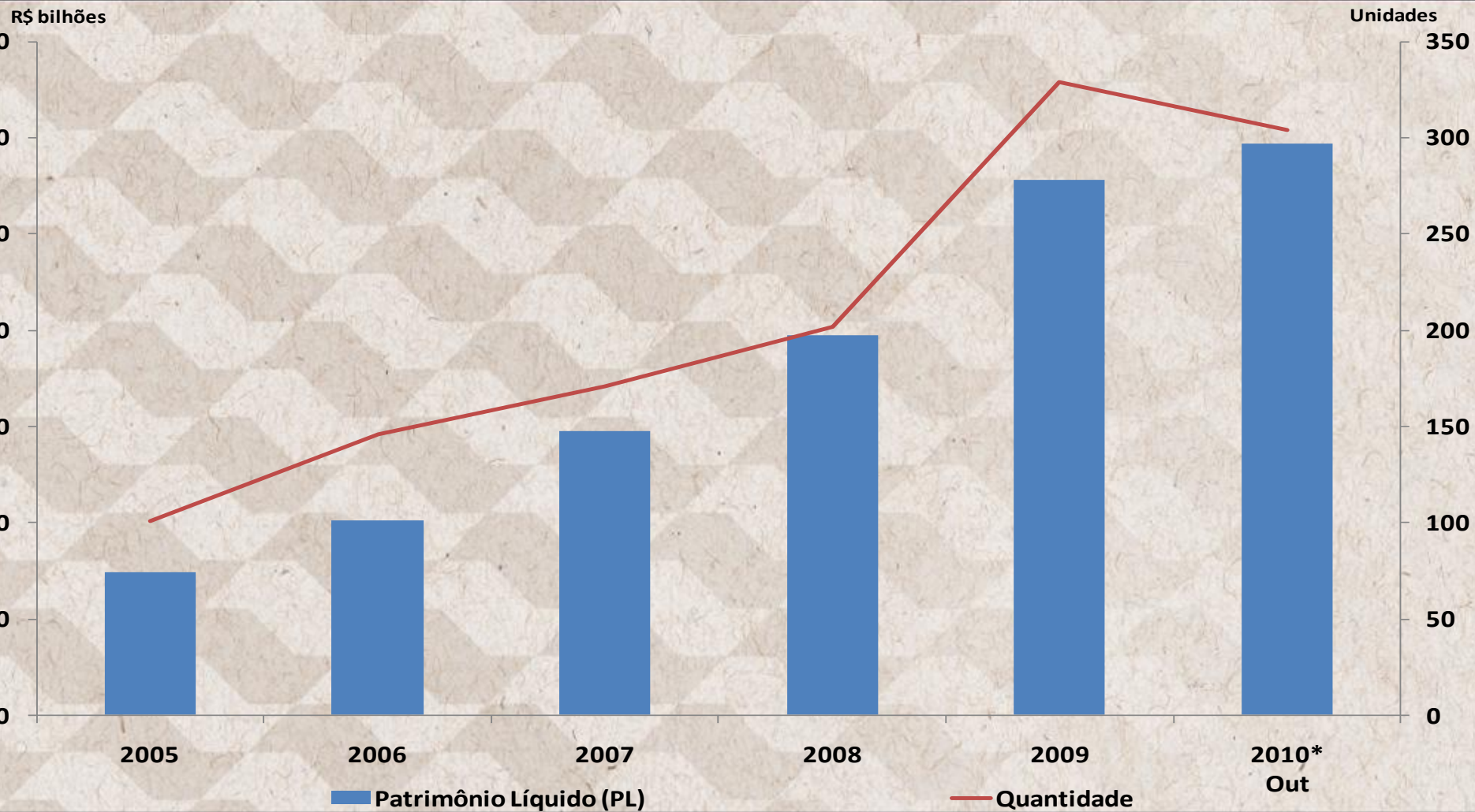
Crédito Imobiliário no Brasil

Títulos com lastro imobiliário

Estoque

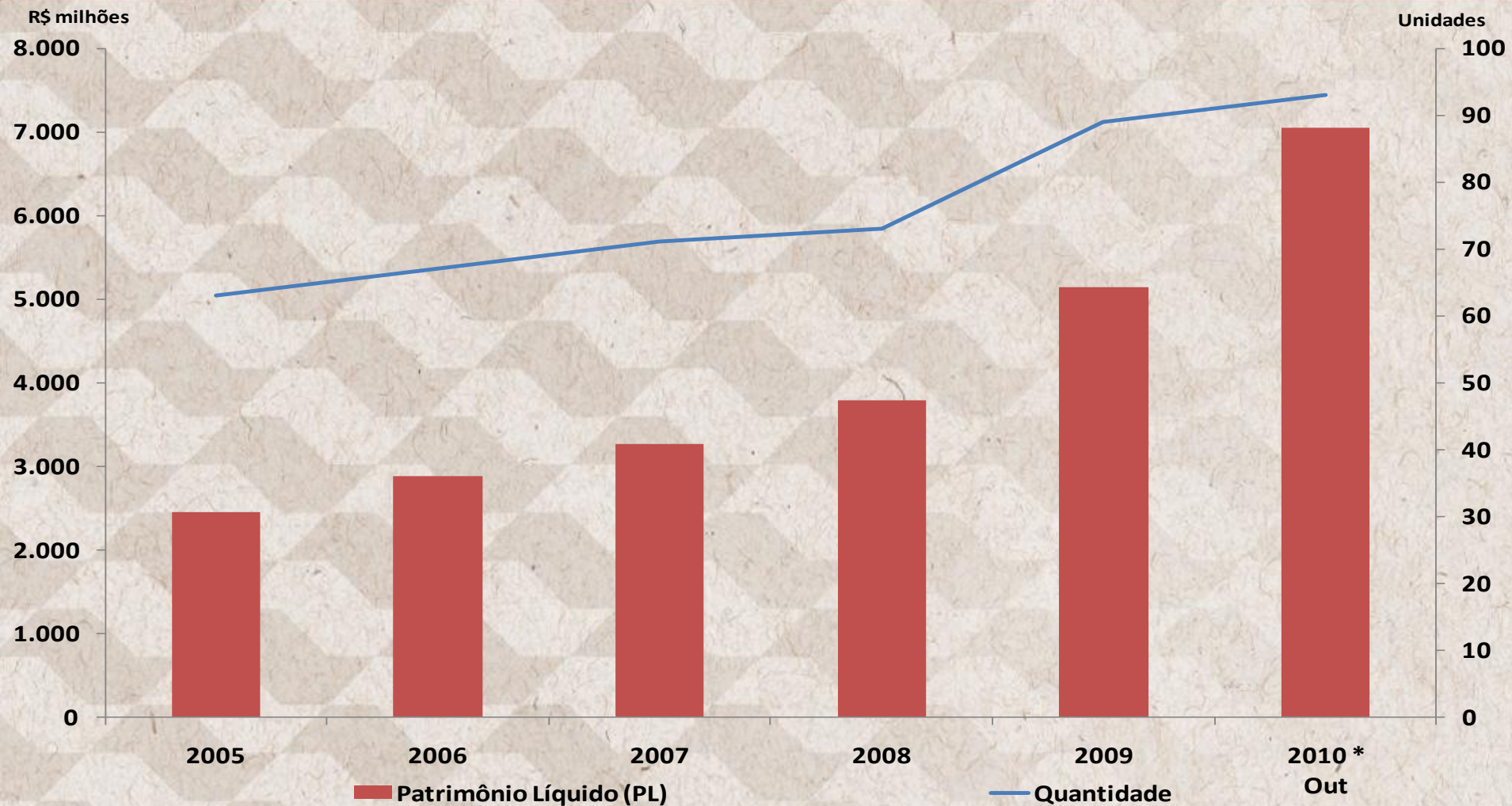






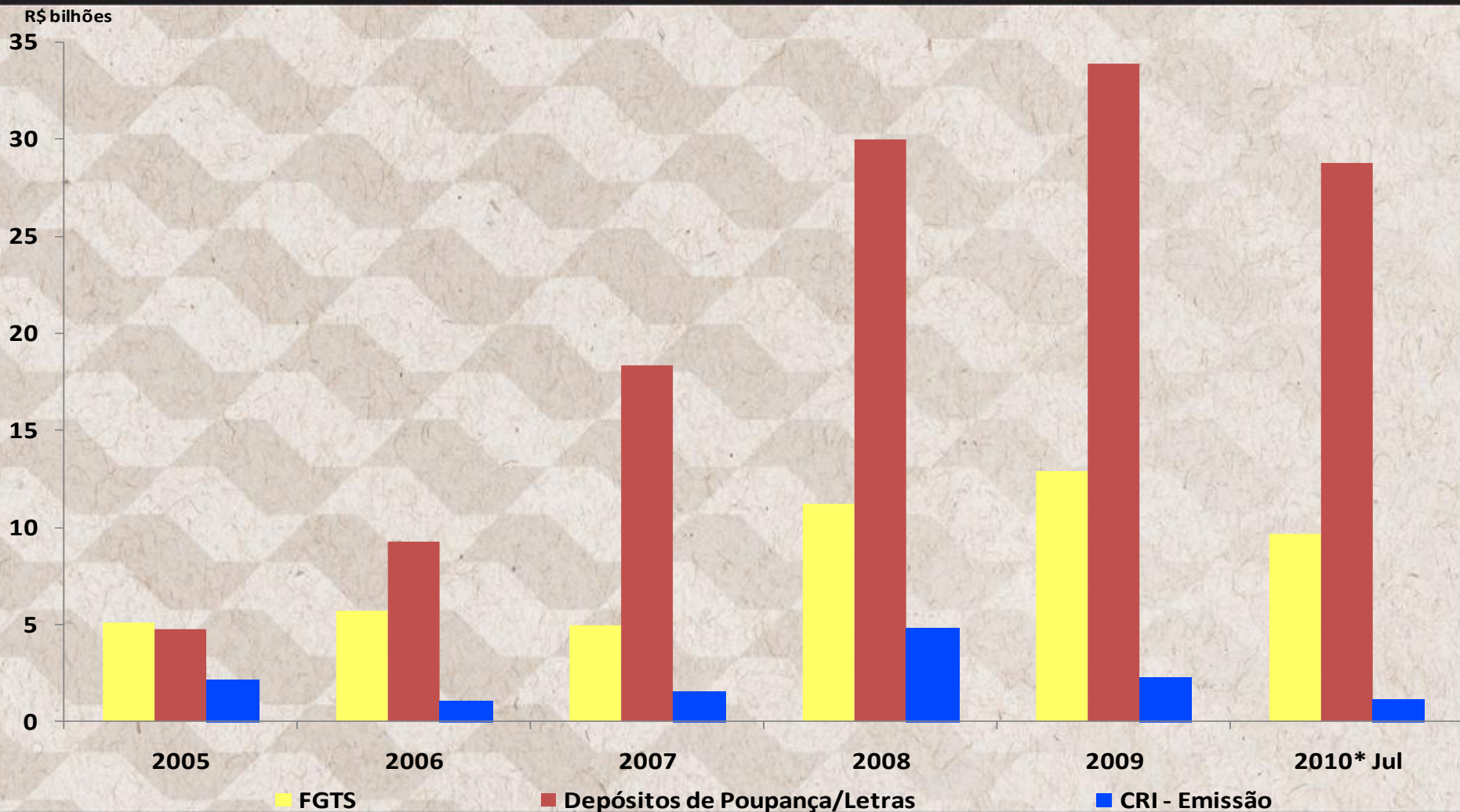
Crédito Imobiliário no Brasil

Fundo de Investimento Imobiliário



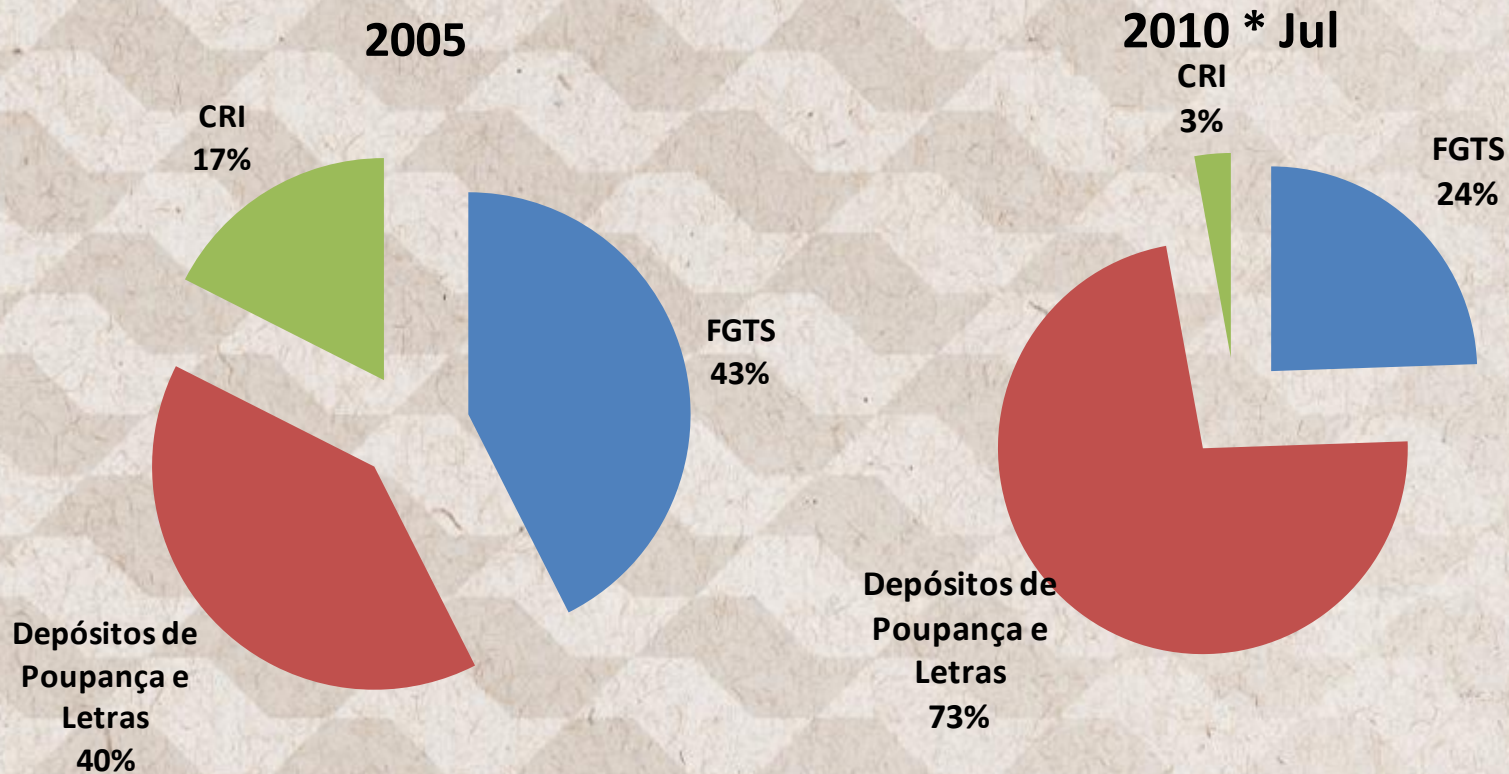
Crédito Imobiliário no Brasil

Financiamentos Concedidos por fonte de recursos



Crédito Imobiliário no Brasil

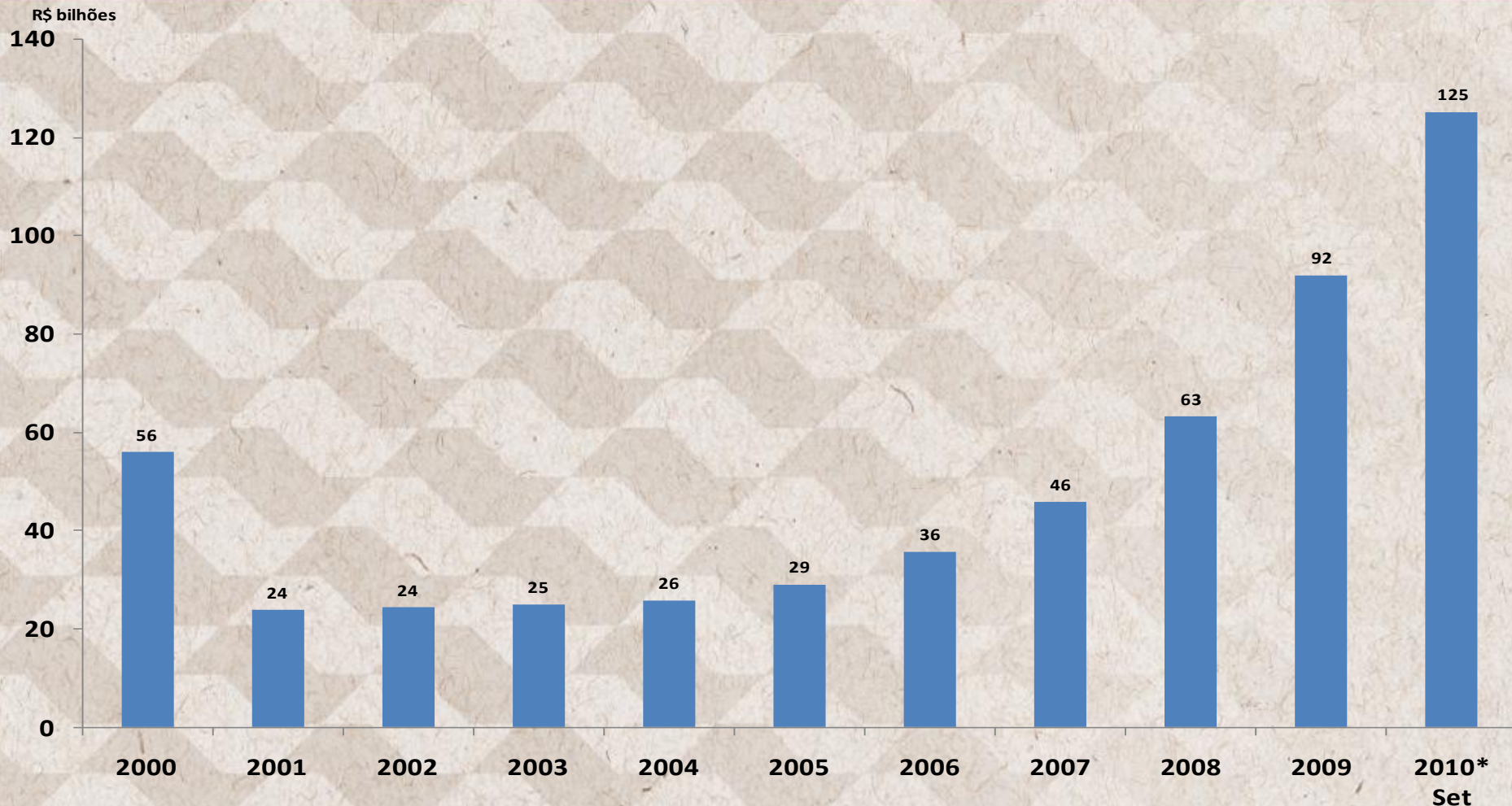
Financiamentos concedidos por fonte de recursos



Crédito Imobiliário no Brasil

Financiamentos Imobiliários

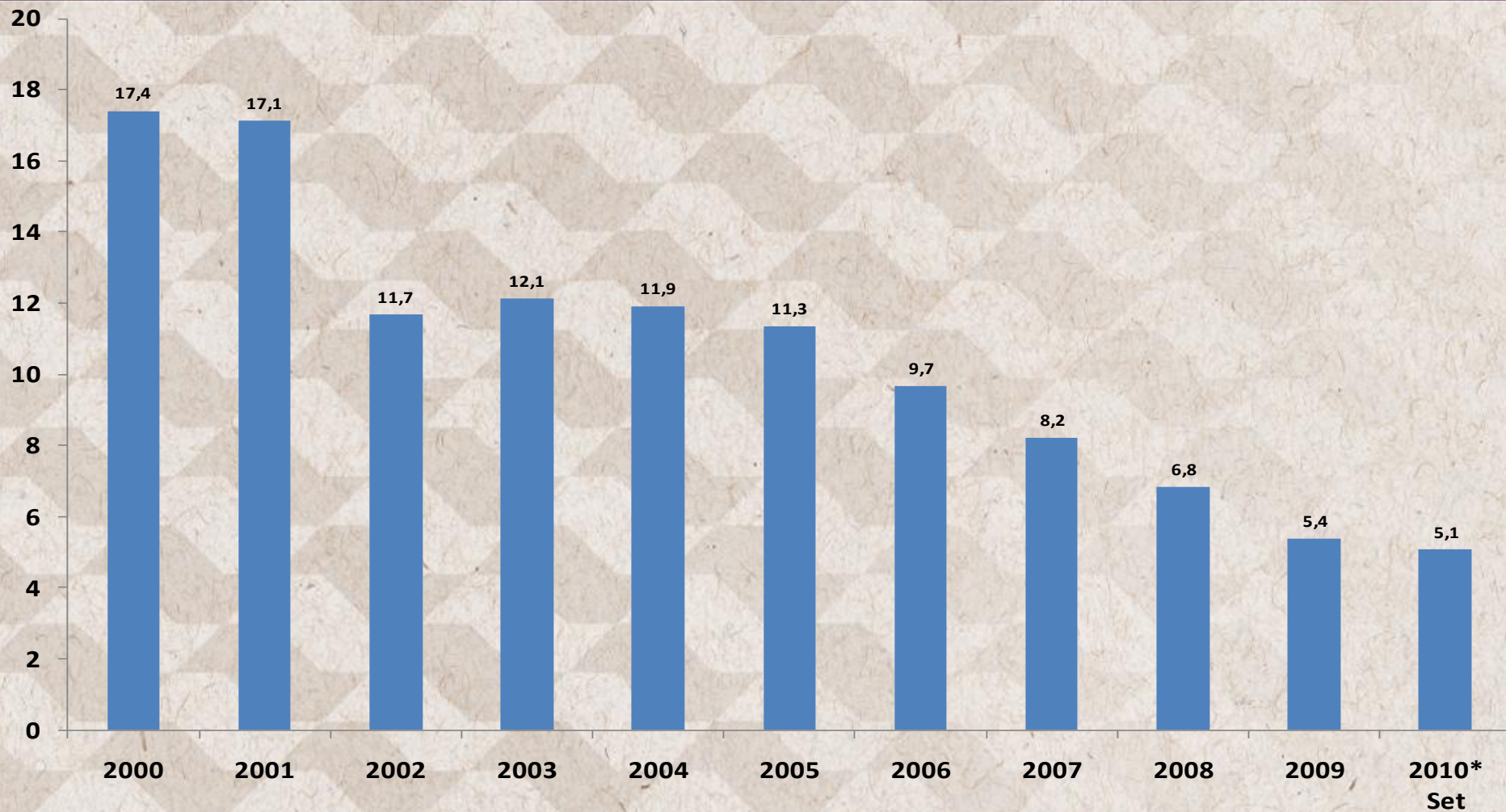
Estoque



Crédito Imobiliário no Brasil

Financiamentos Imobiliários

Inadimplência





SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946



BANCO CENTRAL DO BRASIL

IV. Repercussões da Crise Financeira

**Internacionalização
dos mercados
financeiros**



**Padronização
regulatória**

No Brasil:

- **Convergência contábil**
- **Adoção de Basiléia II**
- **Participação no BCBS, FSB e G20**

- Verificação efetiva de informações financeiras e de renda do mutuário
- Adoção de padrões apropriados para as razões dívida-renda e renda-prestação do mutuário
- Avaliação da capacidade de pagamento do mutuário ao longo do prazo total do financiamento
- Adoção de *loan-to-value* (LTV) apropriados
- Avaliação dos imóveis de maneira independente
- Não consideração da valorização futura dos imóveis na avaliação da capacidade de pagamento do mutuário.

▪ **Asset-Backed Security (ABS)**

▪ **Definição:** instrumento de renda fixa ou título lastreado em ativos (empréstimos, *leasing*, financiamentos imobiliários ou recebíveis) em que o recebimento por parte do investidor depende primariamente do fluxo de caixa do ativo-lastro

▪ **Retenção de risco por parte dos securitizadores**

▪ **Percentual Mínimo: 5%**

▪ **Percentual reduzido na proporção retida pelos originadores**

▪ **Não se aplica, caso a totalidade dos ativo-lastro sejam classificados como *qualified residential mortgages***



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946



BANCO CENTRAL DO BRASIL

V. Considerações Finais

- Os **depósitos de poupança** continuam sendo a principal fonte de recurso, e nos últimos anos ampliou a sua participação
- O mercado estima que nos próximos anos esses depósitos irão perder o dinamismo
- As disponibilidades de recursos do **FGTS** para o crédito imobiliário cresceram em menor ritmo, dada a destinação para outros segmentos (saneamento e infra-estrutura urbana).

- O mercado de **securitização** é ainda incipiente, e composto majoritariamente por operações corporativas. Há poucas operações no modelo originalmente imaginado, baseado no crédito pulverizado
- As **demais fontes** de recursos (FII e FIDC) também são incipientes e focadas no segmento corporativo
- O universo de financiamentos concedidos pelas **construtoras** não monitorado, especialmente montante, características e qualidade dos créditos

- Necessidade de fontes alternativas
- Criação de instrumento de captação de longo prazo, a exemplo dos *Covered Bonds*, amplamente adotados no mercado Europeu
- Estabelecimento de condições efetivas para viabilizar a portabilidade do crédito imobiliário
- Redução de prazos e custos cartorários e tributários
- Crédito seguro: originação, inadimplência, direitos do consumidor, transparência

Obrigado!

Sergio Odilon dos Anjos

Chefe de Departamento - Denor

Departamento de Normas do Sistema Financeiro

denor@bcb.gov.br

www.bcb.gov.br