



UNIVERSIDADE DE PERNAMBUCO
ESCOLA POLITÉCNICA DE PERNAMBUCO
Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil

CAROLINA BUARQUE DE ALBUQUERQUE SILVA

**SISTEMAS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL BRASILEIRO:
DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL**

Recife, PE
2018



UNIVERSIDADE DE PERNAMBUCO
ESCOLA POLITÉCNICA DE PERNAMBUCO
Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil

CAROLINA BUARQUE DE ALBUQUERQUE SILVA

**SISTEMAS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL BRASILEIRO:
DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL**

Dissertação apresentada ao Curso de Pós-graduação em Engenharia Civil, da Escola Politécnica de Pernambuco da Universidade de Pernambuco para obtenção do título de Mestre em Engenharia.

Área de Concentração: Construção Civil

Orientador: Prof. Livre-Docente Alberto Casado
Lordsleem Jr.

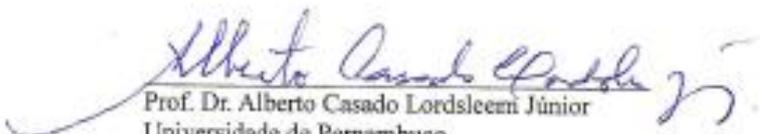
Recife, PE
2018

CAROLINA BUARQUE DE ALBUQUERQUE SILVA

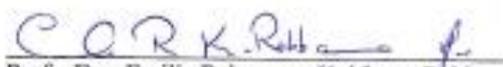
**SISTEMAS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL BRASILEIRO:
DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL**

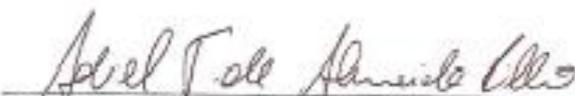
BANCA EXAMINADORA:

Orientador(a):


Prof. Dr. Alberto Casado Lordsleem Júnior
Universidade de Pernambuco

Examinadores:


Prof. Dra. Emilia Rahnemay Kohlman Rabbani
Universidade de Pernambuco


Prof. Dr. Adiel Teixeira de Almeida Filho
Universidade Federal de Pernambuco

Recife, PE
2018

AGRADECIMENTOS

Agradeço inicialmente a Deus que me dá força e saúde para enfrentar os desafios da vida.

Ao Professor Alberto Casado, pela orientação, confiança, apoio e ensinamentos repassados durante a elaboração desta dissertação.

À Universidade de Pernambuco e ao Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil (PEC-POLI) pela oportunidade do desenvolvimento deste trabalho, em especial a todos os professores e à D. Lúcia Rosani, pelo apoio e carinho ao longo dessa jornada.

Aos Professores Emilia Rahnemay Kohlman Rabbani e Adiel Teixeira de Almeida Filho, pelas valiosas contribuições na fase de qualificação desta pesquisa.

Às empresas e profissionais envolvidos, pela atenção, disponibilidade de tempo e de informações, fundamentais no desenvolvimento deste estudo.

À toda minha família, em especial meu marido Ícaro Germano, minha mãe Celina Buarque, minha irmã Juliana Buarque, meus sobrinhos Beatriz Buarque e Guilherme Buarque e meus tios Zeneide Silva e Ricardo Silva, pelo apoio de sempre, amor, incentivo e compreensão.

Aos amigos mestrandos da Pós-graduação em Engenharia Civil (PEC-POLI), em especial, Elayne Martins, Henrique Almeida, Ingridy Nascimento, João Guilherme Pinho e Tiana Ximenes, por compartilharem conhecimentos, experiências, inseguranças, dúvidas e principalmente, momentos de muita alegria. Sem vocês, não teria conseguido chegar até aqui.

Às amigas da Secretaria de Educação de Pernambuco, que me apoiaram a cada dia em que precisava deixar o trabalho para assistir às aulas, em especial Amanda Simião, Clarissa Rodrigues, Cláudia Ramos, Luciana Gomes e Vanessa Carvalho.

Aos amigos Natália de Moraes, André Hahnemann e Kalline Almeida pelo apoio dado desde a graduação e incentivo e a de todos que, de alguma forma, contribuíram na realização deste trabalho.

RESUMO

A crise econômica estabelecida no Brasil surgiu em um momento que as carências e a demanda futura gerada pelas pressões demográficas e pelo crescimento das cidades ainda é elevado. Isso enseja grandes desafios para os próximos anos, os quais implicam a necessidade de revisar os padrões do financiamento habitacional. Este trabalho teve como objetivo realizar uma descrição da situação atual do financiamento habitacional brasileiro. A metodologia contemplou a realização de análise de experiências internacionais que apresentaram expansão e/ou estabilidade do mercado imobiliário nos últimos 20 anos do Chile, da Coreia do Sul, da Espanha e dos Estados Unidos. A partir do embasamento teórico obtido com o estudo do financiamento habitacional nacional e internacional, foram identificados os principais requisitos de comparação utilizados nesta pesquisa, sendo eles: fonte de recursos, taxas de juros, prazo de financiamento, déficit habitacional, política habitacional, burocratização de procedimentos e estabilidade econômica do país. Posteriormente, foi elaborado e aplicado um formulário para realização de entrevistas. Além de caracterizar as instituições e o responsável pelas informações, esta etapa buscou informações sobre o desempenho do sistema financiamento habitacional brasileiro, com o objetivo de obter um panorama da atual situação do financiamento habitacional brasileiro sob a perspectiva dos principais agentes envolvidos no processo: 02 construtoras, 02 imobiliárias e 02 bancos. Por fim, os dados obtidos através da revisão bibliográfica e da aplicação dos formulários foram compilados com o objetivo de realizar uma análise comparativa, apontando as principais diferenças entre aquilo que é praticado no Brasil com os demais países da pesquisa, a partir de uma matriz de forças competitivas. Os resultados obtidos demonstram que o Brasil é o menos bem avaliado entre os países do estudo em relação aos requisitos de comparação analisados. As experiências internacionais estudadas mostraram que para a expansão do crédito imobiliário e do fortalecimento das estruturas institucionais existentes, é importante que exista um ambiente de estabilidade econômica no país, variadas fontes de recursos, baixas taxas de juros, financiamentos de longo prazo, desburocratização dos procedimentos que causem custos e desgastes desnecessários e, políticas habitacionais que atendam à necessidade da população. Como principais contribuições, tem-se o estabelecimento de requisitos de avaliação dos sistemas de financiamentos habitacionais e sua ponderação para a análise quantitativa do sistema adotado, com base na análise dos principais envolvidos no processo (bancos, construtoras e imobiliárias). Além disso, o trabalho apresentou uma comparação entre os sistemas de financiamento habitacional adotados nos países do estudo, visando explicitar as boas práticas, considerando o cenário internacional.

Palavras-chave: Financiamento habitacional. Déficit habitacional. Crédito imobiliário.

ABSTRACT

The economic crisis in Brazil arose at a time when the needs and future demand generated by demographic pressure and the growth of cities is still high. This poses major challenges for the coming years, including the need to revise housing finance standards. This study sought to describe the state of the art of the current Brazilian housing finance situation. The methodology included the analysis of international experiences that have shown expansion and/or stability of the real estate market over the last 20 years in Chile, South Korea, Spain, and the United States. Based on the theoretical basis obtained from the study of national and international housing finance, the main comparison requirements used in this research were identified to be: sources of funding, interest rates, financing terms, housing deficit, housing policy, bureaucratization of procedures, and national economic stability. Subsequently, a survey form for interviews was developed and applied. In addition to characterizing the institutions and the information provider, this step sought information on the performance of the Brazilian housing finance system, in order to obtain an overview of the current Brazilian housing financing situation from the perspective of the principal agents involved in the process: two construction companies, two real estate offices, and two banks. Finally, the data obtained through the bibliographic review and the application of the surveys were compiled with the objective of performing a comparative analysis, pointing out the main differences between the Brazilian practices and those of the other countries evaluated, based on a competitive forces matrix. The results identify Brazil as the least well-evaluated among the countries studied with regard to the comparative requirements analyzed: funding sources, interest rates, term financing, housing deficit, housing policy, bureaucratization of procedures, and economic stability. The international experiences showed that to expand real estate credit and strengthen of existing institutional structures, it is important to have an environment of economic stability, varied funding sources, low interest rates, long-term financing, debureaucratization of procedures that cause unnecessary costs and wear, and housing policies that meet the needs of the population. The principal contributions are the establishment of requirements to evaluate housing financing systems and their weighting in order to quantitatively analyze the system adopted, based on the analysis of the main process stakeholders (banks, builders, and real estate companies). In addition, this study presented a comparison between the housing financing systems adopted in the studied countries, seeking to explain good practices with regard to the international scenario.

Keywords: Housing finance. Housing deficit. Real estate credit.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Metodologia a pesquisa	19
Figura 2 - Fontes, agentes, e instrumentos do financiamento habitacional chileno	33
Figura 3 - Fluxograma das fases do estudo comparativo	94

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Necessidade de novas moradias 2017 - 2022	15
Tabela 2 - Número de financiamentos habitacionais através da FCP	61
Tabela 3 - Síntese da execução dos Programas Habitar-Brasil e Pró-Moraria entre 1995 – 1998	67
Tabela 4 - Metas da Fase 1 do PMCMV	70
Tabela 5 - Metas da Fase 2 do PMCMV	71
Tabela 6 - Metas da Fase 3 do PMCMV	72
Tabela 7 - Distribuição das contratações do PMCMV por estado e regiões do Brasil	72
Tabela 8 - Faixa de renda do PMCMV no Governo Temer	72
Tabela 9 - Tabela para análise de forças competitivas	98
Tabela 10 - Tabela para análise de forças competitivas do financiamento habitacional	98
Tabela 11 - Ponderação dos requisitos de comparação	114
Tabela 12 - Análise de forças competitivas	116
Tabela 13 - Taxas de juros praticadas nos países do estudo	120

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Déficit habitacional no mundo	23
Quadro 2 - Desenvolvimento da política habitacional sul-coreana	42
Quadro 3 - Desenvolvimento do mercado secundário de hipotecas americano	51
Quadro 4 - Características da Fundação da Casa Popular (FCP)	61
Quadro 5 - Características do Banco Nacional de Habitação (BNH)	63
Quadro 6 - Requisitos de comparação abordados pelas bibliografias pesquisadas	83
Quadro 7 - Metodologia da pesquisa	96
Quadro 8 - Caracterização das instituições	104
Quadro 9 - Caracterização dos responsáveis pelas informações	106
Quadro 10 - Prazo máximo de financiamento praticado nos países do estudo	122
Quadro 11 - Resumo dos requisitos de comparação dos países da pesquisa	132

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Redução do déficit habitacional chileno	36
Gráfico 2 - Tipo de subsídio concedido no financiamento habitacional chileno	36
Gráfico 3 - Crescimento do PIB ano-a-ano (%): Espanha x Área do Euro	47
Gráfico 4 - Número de financiamentos habitacionais BNH/SFH entre 1964 e 1986	64
Gráfico 5 - Unidades habitacionais financiadas pelo SFH entre 1964 - 2005	76
Gráfico 6 - Requisitos com maior influência na dificuldade para obtenção de crédito para financiamento habitacional brasileiro	107
Gráfico 7 - Burocracia e acesso ao crédito disponibilizados pelos bancos públicos e privados	108
Gráfico 8 - Grau de dificuldade enfrentado pela população brasileira para obtenção de crédito para financiamento habitacional	109
Gráfico 9 - Influência da instabilidade econômica do país no financiamento habitacional	110
Gráfico 10 - Opção de pagamento para compra de imóveis	110
Gráfico 11 - Taxa de juros diferenciada para aquisição de um bem imóvel para a população de baixa renda	111
Gráfico 12 - Alternativa para solução do elevado déficit habitacional no Brasil	111
Gráfico 13 - Política habitacional existente no país	112
Gráfico 14 - Conhecimento sobre as práticas de financiamento habitacional de outros países	113
Gráfico 15 - Avaliação do sistema de financiamento habitacional brasileiro atual	113
Gráfico 16 - Fontes de recursos	118
Gráfico 17 - Taxas de juros	121
Gráfico 18 - Prazos de financiamento	122
Gráfico 19 - Déficit habitacional	124
Gráfico 20 - Política habitacional	127
Gráfico 21 - Burocratização de procedimentos	128
Gráfico 22 - Estabilidade econômica do país	131

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	12
1.1 Justificativa.....	12
1.2 Objetivos.....	18
1.2.1 Objetivo geral	18
1.2.2 Objetivos específicos.....	18
1.3 Metodologia.....	18
1.4 Estruturação do trabalho.....	21
2. FINANCIAMENTO HABITACIONAL INTERNACIONAL.....	22
2.1 Déficit habitacional no mundo	22
2.2 Cenário do financiamento habitacional internacional	28
2.3 Financiamento habitacional no Chile	31
2.4 Financiamento habitacional na Coreia do Sul.....	38
2.5 Financiamento habitacional na Espanha	44
2.6 Financiamento habitacional nos EUA	50
3. FINANCIAMENTO HABITACIONAL NO BRASIL.....	60
3.1 Principais marcos institucionais da política de habitação no Brasil.....	60
3.1.1 Início do século XX até a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH).....	60
3.1.2 O Banco Nacional de Habitação (BNH)	61
3.1.3 Período pós BNH.....	65
3.2 Sistemas de financiamento habitacional.....	73
3.2.1 Sistema Financeiro de Habitação (SFH)	73
3.2.2 Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).....	78
4. REQUISITOS DE COMPARAÇÃO	82
4.1 Fonte de recursos	85
4.2 Taxas de juros.....	85
4.3 Prazo de financiamento	86

4.4 Déficit habitacional.....	87
4.5 Política habitacional	88
4.6 Burocratização de procedimentos.....	90
4.7 Estabilidade econômica do país.....	92
5. METODOLOGIA.....	94
5.1 Identificação dos requisitos de comparação	95
5.2 Definição dos critérios de avaliação dos requisitos.....	95
5.3 Análise comparativa entre financiamento habitacional brasileiro x internacional.....	97
5.3.1 Análise de forças competitivas	97
5.3.1 Pesquisa de campo.....	99
6 RESULTADOS	103
6.1 Análise da aplicação dos formulários.....	103
6.1.1 Caracterização das instituições.....	103
6.1.2 Caracterização dos responsáveis pelas informações	105
6.1.3 Resultado da aplicação dos formulários	106
6.2 Análise da matriz de forças competitivas	114
6.2.1 Fontes de recursos	117
6.2.2 Taxas de juros.....	120
6.2.3 Prazo de financiamento	121
6.2.4 Déficit habitacional.....	123
6.2.5 Política habitacional	125
6.2.6 Burocratização de procedimentos.....	127
6.2.7 Estabilidade econômica do país.....	130
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	134
REFERÊNCIAS	137
ANEXO A – Formulário para coleta de dados.....	148

1 INTRODUÇÃO

1.1 Justificativa

Atualmente, existe uma grave insuficiência global de moradias urbanas bem localizadas que sejam adequadas, seguras e acessíveis. Estima-se que em 2017 o déficit mundial de moradia fosse de 330 milhões de domicílios urbanos e projeta-se que ele cresça mais de 30%, chegando a 440 milhões de domicílios, ou 1,6 bilhão de pessoas, em 2025 (KING et al., 2017).

De acordo com King et al. (2017), muitas cidades têm tentado resolver o problema do déficit habitacional incentivando ou forçando a população pobre a deslocarem-se para áreas periféricas. No entanto, esta solução gera uma série de problemas visto que esta parcela da população se afasta da infraestrutura, redes sociais e empregos existentes, além de enfrentarem tempos de deslocamento longos e despesas adicionais.

O número insuficiente de habitações também é um dos principais problemas sociais urbanos do Brasil. De acordo com Medeiros e Monetti (2008), desde a década de 1940, o país vem passando por mudanças que o transformaram em um país predominantemente urbano. Um crescimento populacional exponencial e uma rápida migração para áreas urbanas, criaram uma grande demanda por habitação.

A questão habitacional é um elemento essencial na criação de estabilidade econômica, saúde pública, justiça social e estímulo ao crescimento econômico das sociedades, reflete Hoek-Smit (2003). Por estas razões, as sociedades intervêm nos mercados habitacionais mediante políticas e subsídios com o objetivo de estimular a produção de moradias e de facilitar o acesso a estas por grupos diversos da população.

Embora a trajetória da política habitacional no Brasil seja marcada por algumas evoluções, os avanços ainda não foram suficientes para solucionar o acesso da população brasileira à moradia adequada, gerando um elevado déficit habitacional.

Para Castelo (1997), o processo de formação e manutenção do déficit habitacional brasileiro deve ser compreendido como resultado de duas componentes: o crescimento estável da demanda por novos domicílios e infraestrutura e, portanto, da demanda derivada por financiamento – sem a devida expansão da oferta de crédito. Neste sentido, parte significativa do quadro deficitário se deveu à incapacidade de o sistema brasileiro de financiamento habitacional dar vazão à demanda.

Segundo a Fundação João Pinheiro (2016), o déficit habitacional no Brasil é calculado a partir de quatro componentes:

- Habitação precária: soma dos domicílios rústicos (moradias sem condições de habitabilidade em função da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física) e dos domicílios improvisados (todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa - imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, carcaças de carros abandonados e barcos e cavernas, entre outros);
- Coabitação familiar: soma dos cômodos e das famílias conviventes secundárias com intenção de constituir um domicílio exclusivo mais as que viviam em cômodo – exceto os cedidos pelo empregador;
- Ônus excessivo com aluguel urbano: número de famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel;
- Adensamento excessivo de domicílios alugados: corresponde aos domicílios alugados com um número médio superior a três moradores por dormitório.

Para Neto, et al. (2013), o objetivo do indicador do déficit habitacional é orientar os agentes públicos responsáveis pela política habitacional na construção de programas que sejam capazes de suprir essas necessidades nas esferas de governo dos Municípios, do Distrito Federal, dos Estados e da União.

Segundo estimativas da Fundação João Pinheiro - FJP (2016), baseadas em dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 2014 e do Censo Demográfico de 2010, o déficit passou de 6,941 milhões de unidades habitacionais, em 2010, para 6,068 milhões, em 2014. Isso indica que houve redução do déficit em 873 mil unidades habitacionais ou 3,3% ao ano entre 2010 e 2014 (Federação das Indústrias do Estado de São Paulo - FIESP, 2016).

Neste sentido, para normalizar a situação habitacional no país seria necessário construir ou reformar mais de 6 milhões de moradias.

Além disso, para eliminar as moradias precárias, com ônus excessivo ou excessivamente adensadas, estimadas em 3,949 milhões em 2014, seria necessário construir 208 mil moradias por ano ao longo de duas décadas. Some-se a esse montante a construção de cerca de 96 mil moradias por ano para eliminar a coabitação indesejada em 20 anos. (FIESP, 2016).

A população brasileira cresceu a uma taxa média de 1,2% ao ano no período de 2000 a 2010, passando de 173,4 milhões, em 2000, para 195,5 milhões, em 2010. Entre 2010 e 2016, o crescimento demográfico declinou com relação aos anos anteriores, atingindo a taxa de 0,88% ao ano. A expectativa para os próximos 6 anos é de que essa taxa diminua ainda mais. Espera-se um crescimento de 0,69% ao ano entre 2016 e 2022. Com isso, a população irá atingir 214,745 milhões em 2022, com uma taxa média de expansão demográfica de 0,72% ao ano. (FIESP, 2016).

Segundo FIESP (2016), a dinâmica demográfica e o cenário de crescimento econômico moderado, com continuidade do processo de mobilidade social, mesmo que em um ritmo mais lento, determinarão uma forte expansão do número de famílias entre 2016 e 2022. Segundo a pesquisa, a taxa de crescimento do número de famílias, de 1,84% ao ano, será quase três vezes o ritmo de expansão demográfica esperado para o período. Dessa forma, o número de famílias brasileiras deve passar de 63,9 milhões para 70,9 milhões, com a formação de 6,990 milhões de famílias em 6 anos, o que corresponde a 1,165 milhão de novas famílias e consequentemente necessidade de moradias, por ano.

De acordo com FIESP (2016), a soma das necessidades – novas famílias e eliminação do déficit – dá uma produção de cerca de 1,468 milhão de moradias por ano, o equivalente a construção de 8,810 milhões de moradias entre 2017 e 2022, conforme ilustrado na Tabela 1.

Tabela 1 – Necessidade de novas moradias 2017 - 2022

ANO	MOTIVAÇÃO			TOTAL
	Novas famílias	Redução da precariedade *	Redução da coabitação	
2017	1.115.197	207.823	95.580	1.418.600
2018	1.134.644	207.823	95.580	1.438.047
2019	1.154.430	207.823	95.580	1.457.833
2020	1.174.561	207.823	95.580	1.477.964
2021	1.195.043	207.823	95.580	1.498.446
2022	1.215.882	207.823	95.580	1.519.285
TOTAL	6.989.757	1.246.939	573.479	8.810.175

*Número que permite eliminar as moradias precárias, com ônus excessivo de aluguel e com adensamento excessivo em 20 anos.

Fonte: FIESP (2016)

Para FIESP (2016), a política habitacional brasileira deve ter como meta a produção de moradias para as famílias que irão se formar nos próximos seis anos e para aquelas que ainda estão no déficit habitacional. Dessa forma, será possível atender às necessidades habitacionais futuras ao mesmo tempo em que resgatará o passivo social do déficit, reduzindo-o a um padrão aceitável até 2022.

O financiamento surge como um instrumento essencial na promoção do desenvolvimento imobiliário, pois, devido aos altos custos dos imóveis, é necessário que existam fontes geradoras de créditos direcionadas a este segmento. A compra de um imóvel se constitui no maior ou no único grande investimento realizado durante toda a vida de um indivíduo ou família, sem o crédito, esse sonho se torna praticamente impossível (PINTO, 2015).

A crise econômica estabelecida no Brasil impôs restrições ao setor imobiliário após cerca de uma década de expansão acelerada apoiada em baixas taxas de juros e incentivos governamentais. De acordo com a publicação da Revista Exame (2016), após ter crescido quase 800 por cento entre 2006 e 2014, quando o número de imóveis financiados pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) chegou a 538 mil unidades, em 2015 este número caiu para 342 mil, quando foram apresentadas menores vendas e lançamentos imobiliários.

Como consequência à crise, tem-se a restrição do acesso ao crédito imobiliário. Os bancos tornaram-se mais seletivos na concessão de empréstimos, passando a exigir maiores sinais e aplicando maiores taxas de juros para o financiamento.

Em agosto de 2017, foi publicada a Instrução Normativa nº 32, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, referente à área de Habitação Popular e demais operações habitacionais, para o exercício de 2017. Segundo esta instrução, foram fixados limites mensais para os financiamentos imobiliários com recursos do FGTS, com a finalidade de assegurar a oferta de empréstimos habitacionais durante todo o ano. O argumento é que o Fundo não dispõe de margem para liberar recursos novos, além do valor anual, aprovado pelo Conselho Curador do Fundo. Desse modo, três casos específicos foram detalhados:

- Esgotados os recursos de determinado mês antes de seu decurso, as contratações deverão ser suspensas até que se inicie o mês seguinte quando serão retomadas;
- As eventuais sobras orçamentárias de um determinado mês deverão ser somadas ao volume de recursos do mês imediatamente posterior;
- Caberá ao Agente Operador observar a proporcionalização indicada na Instrução Normativa por ocasião da alocação dos recursos aos Agentes Financeiros, devendo encaminhar relatório mensal ao Gestor da Aplicação.

Como consequência, a Caixa Econômica Federal - CEF, principal banco responsável pelos financiamentos imobiliários do país, reduziu os limites de financiamento de imóveis usados pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), no qual as prestações são decrescentes, mas o valor amortizado é constante, pois os juros pagos nas parcelas diminuem ao longo do tempo.

A CEF reduziu o limite do financiamento para imóveis novos e usados, elevou taxas de juros dos financiamentos e não concede crédito imobiliário a clientes que já possuam algum financiamento em sua instituição que utilize recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). Como decorrência, o Banco do Brasil e os bancos privados também anunciaram elevações das taxas de juros e redução do limite de financiamento dos valores dos imóveis.

Com o aumento das restrições nos bancos públicos e privados, algumas construtoras têm passado a oferecer financiamento a seus clientes do valor referente a diferença entre o valor total necessário para o financiamento e o valor efetivamente financiado pelos bancos. Esse tipo de financiamento costuma ser mais caro e ter menores prazos para pagamento (REVISTA EXAME, 2016).

Segundo FIESP (2016), os anos de 2015 e 2016 foram marcados pela escassez de recursos públicos e pelo racionamento de crédito, com forte redução dos investimentos. Esse movimento ocorreu no contexto da crise fiscal da União, dos Estados e dos Municípios, que teve início em 2011, com o aumento de despesas, e acelerou-se em 2014, com a queda no ritmo de crescimento das receitas fiscais.

De acordo com dados do Banco Central do Brasil (2017), de outubro de 2016 a setembro de 2017, foram concedidos novos financiamentos habitacionais no valor de R\$ 44,62 bilhões (179.271 unidades), em comparação com R\$ 44,19 bilhões (195.564 unidades) entre outubro de 2015 e setembro de 2016. Esses números representam acréscimo de 0,97% no valor nominal dos financiamentos concedidos e um decréscimo de -8,33% no número de unidades financiadas. Dos recursos aplicados entre outubro de 2016 e setembro de 2017, 77,90% (R\$ 34,76 bilhões) foram destinados à aquisição de unidades já construídas e o restante, 22,10% (R\$ 9,86 bilhões), a financiamentos para construção de imóveis.

A crise surgiu num momento que as carências e a demanda futura gerada pelas pressões demográficas e pelo crescimento das cidades ainda é muito elevado. Isso enseja grandes desafios para os próximos anos, os quais implicam a necessidade de revisar os padrões do financiamento habitacional com o objetivo de atender à necessidade de moradia da população brasileira.

Diante disto, percebe-se a importância da obtenção de um diagnóstico da atual situação do sistema financeiro habitacional no Brasil, como forma de contribuir para o melhor entendimento dos problemas existentes, além da obtenção de uma base de conhecimento que poderá embasar futuras propostas de metodologias de financiamento para o país.

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo geral

O objetivo geral da pesquisa consiste em realizar uma descrição da situação atual do financiamento habitacional no Brasil, a partir da análise de experiências internacionais.

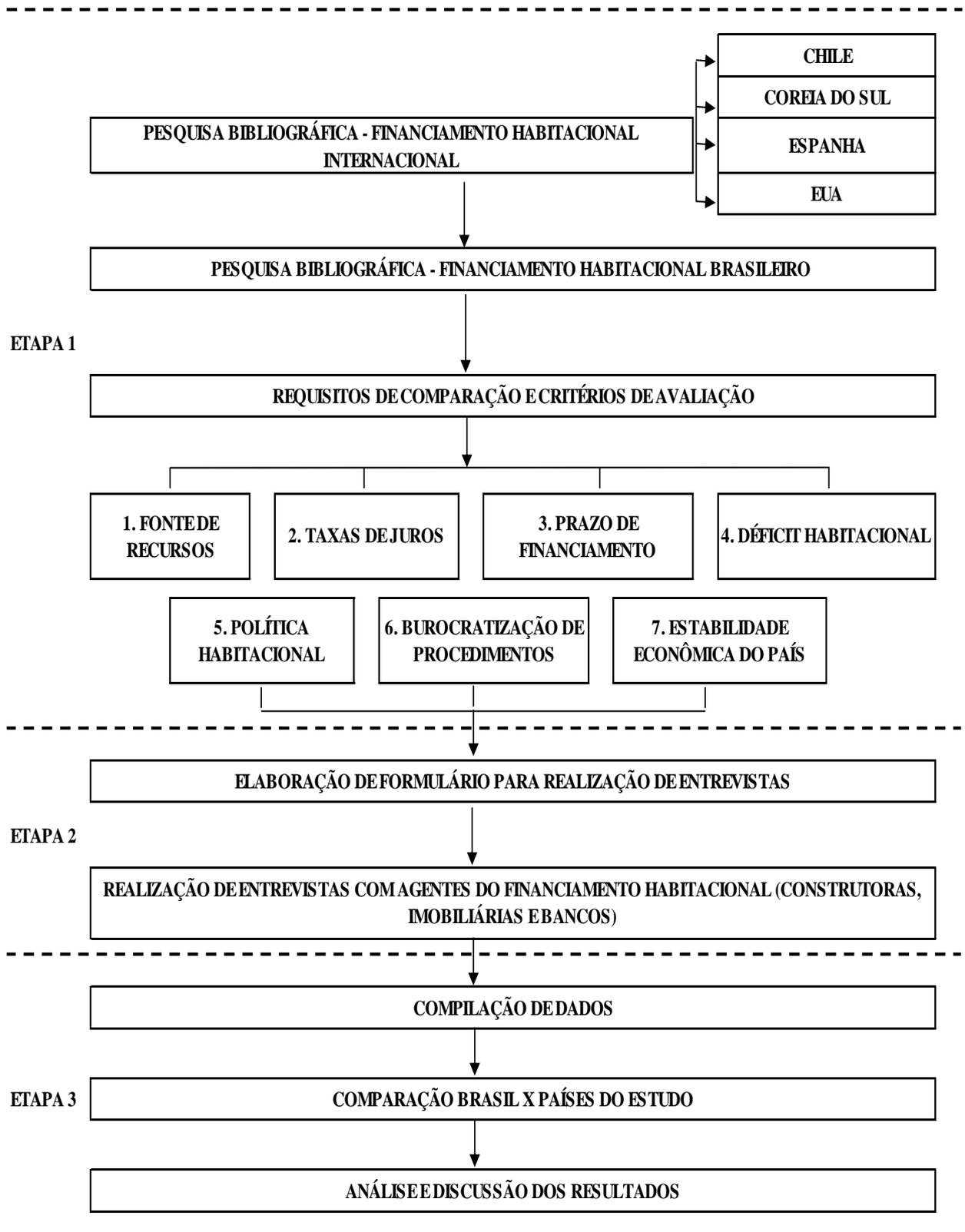
1.2.2 Objetivos específicos

- Apresentar a situação atual do financiamento habitacional nacional e internacional, através da revisão bibliográfica;
- Identificar os principais requisitos que podem contribuir de forma positiva ou negativa no desenvolvimento do financiamento habitacional de um país;
- Buscar informações sobre o desempenho do sistema financiamento habitacional brasileiro, através da realização de entrevistas com agentes do setor;
- Contribuir para a disseminação do conhecimento em financiamento habitacional;
- Realizar a análise comparativa entre financiamento habitacional nacional e internacional.

1.3 Metodologia

O trabalho desenvolvido caracteriza-se como uma pesquisa descritiva, cujo objeto incluiu pesquisa bibliográfica e abordagem comparativa entre o financiamento habitacional brasileiro e o praticado nos países do estudo. A metodologia de desenvolvimento da pesquisa foi composta por 3 etapas, descritas a seguir, de acordo com a Figura 1.

Figura 1 – Metodologia da pesquisa



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

A primeira etapa da pesquisa consistiu no levantamento das características do financiamento habitacional nacional e internacional. Para isso, além do Brasil, foram selecionados países que apresentam redução do déficit habitacional ou ainda, superávit habitacional nos últimos 20 anos: 1 país da América do Norte (EUA), 1 país da América do Sul (Chile), 1 país da Europa (Espanha) e 1 país da Ásia (Coreia do Sul).

O levantamento foi realizado através de autores do cenário nacional e internacional (Rubin, 2013; Yu e Lee, 2010; Alberdi, 2007; Otto, 2015), por meio de consultas aos artigos de periódicos, livros, teses, dissertações, revistas especializadas, anais de congresso e sites na internet de institutos de pesquisa especializados.

A partir do embasamento teórico obtido com o estudo do financiamento habitacional nacional e internacional, foram identificados os principais requisitos de comparação utilizados nesta pesquisa, sendo eles: fonte de recursos, taxas de juros, prazo de financiamento, déficit habitacional, política habitacional, burocratização de procedimentos e estabilidade econômica do país.

Durante a segunda etapa, foi elaborado e aplicado um formulário para realização de entrevistas. Além de caracterizar as instituições e o responsável pelas informações, esta etapa buscou informações sobre o desempenho do sistema financiamento habitacional brasileiro, com o objetivo de obter um panorama da atual situação do financiamento habitacional brasileiro sob a perspectiva dos principais agentes envolvidos no processo: 02 construtoras, 02 imobiliárias e 02 bancos.

Na terceira etapa da pesquisa, os dados obtidos através da revisão bibliográfica e da aplicação dos formulários foram compilados com o objetivo de realizar uma análise comparativa, apontando as principais diferenças entre aquilo que é praticado no Brasil com os demais países da pesquisa, a partir de uma matriz de forças competitivas.

1.4 Estruturação do trabalho

O trabalho é composto por sete capítulos, sendo este primeiro de introdução, onde foram apresentados a justificativa, os objetivos e a metodologia de desenvolvimento da pesquisa.

O capítulo 2 - “FINANCIAMENTO HABITACIONAL INTERNACIONAL” apresenta um panorama do financiamento habitacional internacional, a partir da análise da experiência de países localizados em diferentes regiões do mundo e que apresentam superávit habitacional ou que conseguiram reduzir o déficit habitacional existente: Chile, Coreia do Sul, Espanha e EUA.

O capítulo 3 - “FINANCIAMENTO HABITACIONAL NO BRASIL” apresenta um levantamento histórico acerca da evolução do financiamento habitacional no país desde a década de 1940 até os dias atuais, além da caracterização dos principais sistemas de financiamento habitacional vigentes no país: Sistema Financeiro de Habitação e Sistema de Financiamento Imobiliário.

O capítulo 4 - “REQUISITOS DE COMPARAÇÃO” apresenta os requisitos utilizados para a comparação entre o que se pratica em relação ao financiamento habitacional no Brasil e nos países do estudo.

O capítulo 5 - “METODOLOGIA” apresenta as informações utilizadas para o desenvolvimento da comparação entre os dados obtidos sobre o financiamento habitacional dos países estudados, além da elaboração e aplicação do formulário para coleta de dados.

O capítulo 6 - “RESULTADOS” apresenta a compilação dos dados obtidos a partir dos capítulos anteriores, através de uma análise comparativa entre o que se pratica no Brasil em relação ao financiamento habitacional e o que se pratica nos países do estudo através da matriz de forças competitivas, além do resultado obtido com a realização das entrevistas.

O capítulo 7 - “CONCLUSÕES” apresenta as conclusões sobre o estudo em tela.

2. FINANCIAMENTO HABITACIONAL INTERNACIONAL

Este capítulo apresenta a revisão da literatura relativa ao financiamento habitacional internacional. Inicialmente, é discutido o cenário mundial relativo à habitação, a partir da apresentação de dados sobre déficit habitacional e experiências internacionais em financiamento habitacional.

Em seguida, são apresentadas as experiências em financiamento habitacional de alguns países específicos. Para isso, foram tomados como referências os países que apresentaram redução do déficit habitacional e/ou ainda, superávit habitacional: 1 país da América do Norte (EUA), 1 país da América do Sul (Chile), 1 país da Europa (Espanha) e 1 país da Ásia (Coreia do Sul). A escolha dos países procurou abranger diferentes sistemas de financiamento habitacional, localizados em diferentes regiões do mundo.

2.1 Déficit habitacional no mundo

Estudo realizado por King et al. (2017), aponta que 330 milhões de famílias em todo o mundo, o equivalente a 1,2 bilhão de pessoas, não têm acesso a habitação segura e de qualidade. De acordo com o estudo, sem ações imediatas, o problema se tornará ainda mais crítico, uma vez que o déficit habitacional deve ter um aumento de 30% até 2025, atingindo a 1,6 bilhão de pessoas.

Outro dado relevante é obtido através de estudo realizado pela Organização das Nações Unidas ONU (2015a), que aponta que desde 1990, 213 milhões de moradores de favelas se somaram à população mundial. Esses moradores apresentam a seguinte configuração dentro do cenário mundial:

- Na África, 61,7% da população urbana vive em favelas, e em 2050 os moradores das áreas urbanas deste continente são projetados para aumentar de 400 milhões para 1,2 bilhão;
- Na Ásia, região que concentra a metade da população urbana mundial, 30% da população urbana reside em favelas;
- Na América Latina e o Caribe, onde a regularização de habitações informais tem contribuído historicamente para o desenvolvimento de soluções habitacionais,

assentamentos informais continuam sendo uma característica significativa das áreas urbanas com pelo menos 24% da população urbana da região ainda residindo em favelas;

- Na região dos Países Árabes, a proporção de habitações subnormais varia de país para país. Em alguns países, os assentamentos informais e as favelas formam conjuntos isolado e marginalizado, enquanto em outros 67 a 94% dos residentes urbanos vivem sob um ou mais privações habitacionais;
- As áreas urbanas de regiões desenvolvidas não estão imunes às disparidades urbanas entre as condições de vida dos seus cidadãos. A Europa, por exemplo, tem experimentado um aumento de seus moradores urbanos que não podem pagar o aluguel, com custos de moradias aumentando rapidamente nas grandes cidades mais prósperas. Este é especialmente o caso das partes sul e leste da região, enquanto os países da Europa Ocidental têm mais de 6% de seus habitantes urbanos vivendo em condições extremamente precárias. Tendências em outras regiões desenvolvidas (América do Norte, Austrália e Nova Zelândia) sugerem que há uma proporção significativa de pessoas que poderiam ser classificadas como vivendo em bairros contextualmente pobres.

O Quadro 1 apresenta com mais detalhes a atual situação do déficit habitacional em alguns países do mundo.

Quadro 1 – Déficit habitacional no mundo (continua)

AMÉRICA DO NORTE	
México	No México, o Instituto da Habitação Nacional O Fondo para Trabajadores (Infonavit) é o maior financiador dos empréstimos habitacionais. Segundo El Financiero (2016), o déficit de habitação mexicano chegaria a 11 milhões de moradias, atingindo mais de 35% da população.
AMERICA CENTRAL	
Cuba	De acordo com Cuba Debate (2017), o país acumulava um déficit habitacional de 3,8 milhões de moradias no final de 2016. Este valor corresponde a um aumento de 30 mil moradias em relação ao ano anterior. Além disso, em todo o território, a perda de capacidade de habitação aumenta no país, principalmente devido à deterioração do estado construtivo das residências. As províncias com os piores indicadores são Havana (206,7 mil casas), Santiago de Cuba (103,5 mil casas), Holguín (147,5 mil casas) e Camagüey (71,8 mil casas).

Quadro 1 – Déficit habitacional no mundo (continuação)

El Salvador	Segundo Hábitat para la Humanidad (2017), com uma população de 6,1 milhões, El Salvador é o menor país e mais densamente povoado da América Central. O déficit habitacional supera 944 mil unidades e continua a crescer à medida que a população aumenta. Esta estatística traduz-se em 6 das 10 famílias que vivem em habitação inadequada, como cabanas construídas com plástico e metal ondulado, ou em condições de superlotação. Com aproximadamente 36,5% da população que vive em pobreza relativa ou extrema, muitas famílias não têm acesso ao financiamento para uma melhor habitação.
Honduras	De acordo com Tiempo Digital (2017), Honduras é um país com aproximadamente 8,5 milhões de habitantes, no qual o déficit habitacional existente em Honduras equivale a mais de 1,138 milhões de lares. De acordo com a publicação, mais de 435 mil famílias precisam de uma nova casa no país. Além disso, 700 mil casas precisam de melhorias.
Panamá	Segundo Panamá América (2015), o crescimento anual da população de 3%, o alto custo da indústria da construção e a falta de políticas públicas geraram a persistência do déficit habitacional no país. De acordo com El Siglo (2016), embora os setores público e privado estejam construindo mais residências em todo o país, o déficit habitacional ainda é de cerca de 160 mil lares.
AMÉRICA DO SUL	
Argentina	De acordo com ARQA (2017), na Argentina existem 12,2 milhões de famílias e o déficit é de 3,5 milhões de lares. Entre as moradias afetadas, 2,2 milhões são habitações deficitárias e 1,1 milhão são superlotação. Segundo a publicação, mais de 50% do déficit é encontrado nas províncias de Buenos Aires, Santa Fé e Córdoba.
Colômbia	Segundo C. el Colombiano (2017), uma em cada cinco famílias não tem habitação ou vive em superlotação extrema (5,5%) ou sua propriedade precisa ser melhorada (14,4%) na Colômbia. O estudo mostrou que a estratégia utilizada pelas famílias para cobrir o déficit habitacional é o arrendamento, um mercado que ultrapassa os 22 trilhões de pesos por ano no país e 80% está concentrado em famílias com menor renda, inferior a oito salários mínimos (5,9 milhões de pesos).
Peru	De acordo com a Sociedad Peruana de Biene Raices (2017), no Peru, há um déficit de 1,8 milhões de habitações, entre famílias que não possuem moradia ou vivem em uma casa precária. Segundo Gestión (2017), o déficit habitacional em Lima Metropolitana em 2016, composto por 43 distritos, atingiu 612.464 unidades habitacionais. Deste total, 41% representam déficit quantitativo e 59% representam déficit qualitativo. Segundo a publicação, o Ministério da Habitação, Construção e Saneamento do Peru identificou três problemas que geram o déficit habitacional no país: há acesso limitado à própria habitação, a construção informal persiste e há pouco desenvolvimento no planejamento urbano.
Venezuela	Na Venezuela, o financiamento da habitação está sendo direcionado principalmente para o Programa Great Mission Housing Venezuela (GMVV). Segundo El Nacional (2017), o país vive uma crise habitacional com um déficit de quase 3 milhões de lares.

Quadro 1 – Déficit habitacional no mundo (continuação)

ÁFRICA	
África do Sul	Segundo Construction Review Online (2015), na África do Sul, o governo fez incursões para atender as necessidades de habitação, criando mais de 3 milhões de unidades habitacionais em regime subsidiado desde 1994, porém a demanda ainda não foi suficiente para atender à necessidade da população e as estimativas do déficit estão em cerca de 2 milhões de residências.
Egito	O Egito tem uma população próxima a 90 milhões. Segundo Construction Review Online (2015), o governo está buscando estabelecer vários projetos habitacionais para atender o atual déficit habitacional estimado em 3,5 milhões de residências.
Nigéria	De acordo com Construction Review Online (2015), na Nigéria, o país mais populoso de África, a situação não é melhor que os outros países anteriormente citados. Segundo a publicação, com apenas 100 mil novas casas construídas anualmente em comparação com uma demanda necessária anual de 700 mil, o país acumula um déficit de cerca de 17 milhões de residências.
Quênia	Segundo Construction Review Online (2015), o déficit habitacional no Quênia é estimado em 2 milhões de residências nos próximos 10 anos. De acordo com a publicação, atualmente, o país possui um estoque habitacional insuficientemente inadequado com relatórios que colocam demanda anual em 200 mil enquanto o suprimento é de apenas 50 mil.
ÁSIA	
China	Segundo InfraRoi (2014), apesar do crescimento de 7% a 10% do PIB ao ano, a China, tem uma alta taxa de urbanização e todas as complicações que isso acarreta. O déficit de moradias é estimado em 40 milhões de habitações.
Índia	De acordo com publicação da InfraRoi (2014), 81% da população indiana vive na extrema pobreza, com renda inferior a US\$ 2,50/dia. O déficit de moradia no país chega a 19 milhões de unidades. E pode piorar, considerando que entre 65 milhões e 95 milhões moram em favelas e outros 1,8 milhão têm as ruas como moradia.
EUROPA	
Alemanha	Segundo publicação de DW Brasil Made for Minds (2017), o número de pessoas sem moradia na Alemanha teve um aumento significativo, de acordo com uma estimativa divulgada pelo Grupo de Trabalho Federal para Pessoas sem Moradia (BAGW, na sigla em alemão). Segundo a organização, 860 mil pessoas não tinham moradia no país em 2016 – o que representa um aumento de cerca de 150% em relação aos 335 mil registrados em 2014. Desse total de 860 mil pessoas, 440 mil são refugiados que vivem em abrigos coletivos. Das demais 420 mil pessoas sem moradia, a associação estima que 52 mil sejam sem-teto, ou seja, vivam nas ruas, sendo que em 2014 eram 39 mil. De acordo com a publicação, sem uma mudança de direção na política habitacional, a expectativa é de que o número de pessoas sem um lar pode subir para 1,2 milhão em 2018.

Quadro 1 – Déficit habitacional no mundo (conclusão)

Reino Unido	De acordo com The Guardian (2016a), os preços da casa no país subiram 151% desde 1996, enquanto os ganhos reais aumentaram apenas cerca de um quarto desse valor. Ainda segundo a publicação, 1,2 milhões de pessoas estão definhando em listas de espera de habitação na Inglaterra, enquanto mais de 6 milhões enfrentam insegurança de posse e nenhuma perspectiva de comprar sua própria casa. Além disso, segundo The Guardian (2016b), o Reino Unido está enfrentando um déficit de propriedades de aluguel de 1,8 milhões, desde que houveram mudanças de impostos, onde qualquer pessoa que compra um segundo imóvel passou a pagar uma taxa de imposto mais alta na compra.
França	De acordo com RFI (2015), um estudo realizado pela Fundação Abbé Pierre, mostra que 3,5 milhões de franceses moram em condições precárias ou não têm domicílio. Em uma década, o contingente de sem-teto aumentou 50% em todo o país. No final de 2012, a França tinha 111,5 mil adultos e 30 mil crianças vivendo nas ruas. A fundação distingue várias categorias de pessoas em situação de risco. Segundo o estudo, cerca de 3,2 milhões de pessoas moram em alojamentos superlotados. Dos 3,5 milhões de franceses vivendo em habitações precárias ou nas ruas, os que ainda conseguem se abrigar moram em pensões, campings, construções insalubres e favelas. O país tem 1,8 milhão de pessoas na fila de espera de um alojamento fornecido pelo Estado.
OCEANIA	
Austrália	Segundo Business Insider Austrália (2016), mesmo com o recente <i>boom</i> da construção residencial no país, algo que viu os horizontes de Sydney, Melbourne e Brisbane dispersos com guindastes durante a melhor parte de três anos, a escassez de habitação na Austrália permanece significativa. De acordo com a publicação, estima-se que atualmente exista uma falta de 250 mil moradias, equivalentes a déficit de 2,6% com base no atual estoque de habitação da Austrália (9,6 milhões).
Indonésia	De acordo com The World Bank (2017), muitas famílias na Indonésia vivem em habitação sub-padrão, mas não têm meios para reformar suas casas. O governo lançou recentemente um programa para melhoria domiciliar e reconstrução com o objetivo de atender ao déficit habitacional qualitativo de 3,4 milhões de casas.
Nova Zelândia	Segundo Stuff (2017), a Nova Zelândia tem um déficit de 60 mil moradias, e Auckland precisa de mais de 35 mil casas. O banco ANZ estima que o déficit está crescendo em 4.000 casas por trimestre. Para 2018, o valor estimado é um pouco pior, à medida que a população continua a aumentar. De acordo com a publicação o Governo projeta a queda lentamente desse déficit para cerca de 15 mil até 2030, mas observou que pequenas mudanças no crescimento da população, na economia ou no tamanho da família poderiam mudar isso.

Fonte: Elaborado pela autora (2018)

No documento preparatório para o Habitat III “Relatório das Cidades”, A ONU (2015b), traz uma série de propostas para guiar os países na adoção de políticas que visem a eliminação do déficit habitacional, quantitativo e qualitativo:

1. Melhorar cadeias de fornecimento para aumentar o estoque de casas em compasso com a necessidade e demanda:
 - Reconhecer que trabalhadores autônomos e construtoras de pequena escala são os principais provedores de moradia para a maioria das pessoas;
 - Setor informal representa 60% a 90% do fornecimento de casas em países em desenvolvimentos.
2. Preços realistas:
 - É fundamental analisar a viabilidade financeira de cada região, em relação à média do custo de moradia.
3. Encorajar reformas domésticas por meio de um marco regulatório de financiamento:
 - Encorajar reformas mais eficientes por meio de pequenos financiamentos (US\$ 500 a US\$ 5.000) pagos entre um e três anos.
4. Grupos vulneráveis:
 - Focar políticas públicas em grupos vulneráveis (mulheres, migrantes, deficientes, HIV, idosos, jovens);
 - Despejos forçados criam e reforçam a vulnerabilidade, e não devem continuar.
5. Alternativas apropriadas para moradias de uma pessoa só:
 - Programas de microfinanciamentos para casas com vários ocupantes ou para reformar casas já existentes podem ser uma forma mais efetiva de dar acomodações a pessoas solteiras.
6. Posse de propriedade:
 - Títulos conjuntos, como as terras comunitárias que existem nos EUA e no Quênia, podem gerar uma distribuição de terra mais imparcial do que os títulos individuais usados na maioria dos países.
7. Aluguel com condições justas para locatários e proprietários:
 - A oferta de casas alugadas deve ser um foco central na criação de moradias;
 - É uma forma eficiente e viável financeiramente na América Latina e no Caribe, para sanar o déficit quantitativo e qualitativo que afeta 40% dos moradores da região;

- Governo deve regular relação entre proprietários e inquilinos, de forma que permita segurança de moradia para o locatário e o despejo de inquilinos inadimplentes para o proprietário.
8. Promover setor informal:
- Encorajar construtores informais e torná-los mais eficientes por meio de treinamento, maior acesso a materiais, informações de mercado;
 - Treinar aprendizes em parcerias entre construtores informais e instituições de treinamento.
9. Fornecimento de moradia pela comunidade:
- Encorajar financiamento coletivo para comunidade construir casas e serviços;
 - Instalação de infraestrutura como acesso a água e saneamento deve ser liderada, sempre que possível, pela comunidade. A própria população deve se responsabilizar pela administração, em nível local. Uso de tecnologias apropriadas deve ser encorajado;
 - Governos locais, responsáveis pelo planejamento e implementação de políticas de habitação, deve receber financiamento e recursos de pessoal para dar conta da logística.
10. Pessoas em situação de rua:
- Pessoas em situação de rua devem ser incluídas como um grupo prioritário na Estratégia de Moradia.

Dessa forma, pretende-se olhar para a frente e focar na solução de problemas, com meios claros de implementação. Com uma visão global de cidade, a ONU (2015b) busca criar “cidades e assentamentos humanos ambientalmente sustentáveis, resilientes, socialmente inclusivos, seguros, sem violência e economicamente produtivos”.

2.2 Cenário do financiamento habitacional internacional

De acordo com Carneiro & Valpassos (2003), o financiamento habitacional é um problema em todas as economias capitalistas, desde as periféricas, como é o caso das economias latino-americanas, até as dos países desenvolvidos, caso dos EUA e de países da Europa Ocidental.

Segundo Rubin (2013), muitos são as propostas com a finalidade de tentar amenizar o déficit habitacional e a falta de moradia digna da população de baixa renda nos países latino-americanos.

Quando se fala em déficit habitacional nos países latino-americanos, a realidade existente é um grande número de imóveis vazios nas áreas urbanas, entre propriedades públicas e privadas. Porém, esses imóveis muito pouco se utilizam com função social, para políticas habitacionais e de regularização fundiária. Isso ocorre muito devido à especulação imobiliária, e aos poucos, geram-se imensas áreas centrais sem qualquer construção e, as habitações sociais são construídas em áreas distantes, desprovidas de qualquer tipo de infraestrutura. (RUBIN, 2013. p. 4)

O problema habitacional nos países em desenvolvimento, segundo Grimes Jr. (1976), tem como causa principal a inadequação da renda de um grande número de famílias para pagar o preço da habitação. São necessários recursos para aquisição, reforma ou aluguel de habitações, ou mesmo para o pagamento de financiamentos.

A partir do século XX, é notado, nos países em desenvolvimento, uma intervenção significativa do Estado na questão habitacional. A atuação do Estado mostra diferentes níveis de intervenção do setor privado, da sociedade civil e dos beneficiados dos programas habitacionais (RAMÍREZ, 2002).

A ampliação do volume de crédito imobiliário é um fenômeno real em muitos países, notadamente nos mais desenvolvidos. Esse crédito assume diversas formas, de acordo com a estrutura de financiamento vigente em cada nação. Para além das diferenças econômicas entre países e regiões, o endividamento das famílias é composto essencialmente por financiamento habitacional e hipotecas (FGV PROJETOS, 2007).

Os financiamentos para moradias a preços acessíveis em grande escala e para expandir opções de financiamento habitacional para pobres urbanos têm permanecido limitados. Prevalecem os interesses do setor privado ou acordos de financiamento que não atendem à demanda habitacional. Há, muitas vezes, uma ausência de sistemas fiscais municipais em funcionamento e de instrumentos financeiros eficazes que capturam o aumento do valor da terra. Opções de financiamento comunitário também são fracas e desconectadas das principais instituições financeiras, apesar do papel fundamental que desempenham para moradores urbanos pobres solicitarem poupanças e empréstimos. (ONU, 2015a)

De acordo com a ONU (2015a), deve haver um investimento financeiro de longo prazo apropriado e opções de financiamento inclusivo. Segundo a publicação, níveis apropriados e sustentados de investimento interno em moradias a preços acessíveis à população e em programas de melhoramento de favelas são essenciais. Isto inclui investimento em programas de microfinanças para autoconstrução incremental de habitações, oferecimento de suporte em aumento de crédito e incremento dos incentivos para o investimento privado em favor de moradias para a população de baixa renda (ONU, 2015a).

A ONU (2016), lançou sua Nova Agenda Urbana, que pelos próximos 20 anos, será um documento que guiará os esforços desenvolvidos por nações, líderes urbanos, financiadores internacionais, programas das Nações Unidas e sociedade civil em torno das transformações urbanas. A Nova Agenda Urbana estabelece uma série de objetivos gerais, como desenvolvimento de cidades sustentáveis e compactas, preservação do meio ambiente e planejamento de espaços públicos e assentamentos informais com participação dos moradores.

Diante da situação descrita e da restrição em relação aos critérios de definição dos países que fariam parte da pesquisa para exposição das experiências de financiamento habitacional, foram selecionados os seguintes países que apresentam redução do déficit habitacional ou ainda, superávit habitacional, nos últimos 20 anos:

- EUA - América do Norte;
- Chile - América do Sul;
- Espanha - Europa;
- Coreia do Sul - Ásia.

Coreia do Sul, Espanha e EUA não apresentam déficit habitacional. Nesses países, é usual as famílias, além de seus domicílios, terem casas de praia e/ou casas de campo, registrando superávit habitacional.

O Chile é considerado o único país da América Latina a conseguir diminuir seu déficit habitacional. Em 1992, 17,8% da população moravam em condições de déficit e em 2002 esse número atingia apenas 9,9% da população. (ROSA; ESTEVES; ABYKO, 2006, p.15).

De acordo com Ernest & Young Terco (2011), os estudos existentes das experiências internacionais na área habitacional revelam a importância de investimentos na construção de novas moradias e também em manutenção e reforma dos imóveis para o crescimento econômico e, mais ainda, para o desenvolvimento sustentado. Segundo Ernest & Young Terco (2011), essa análise contribui para a elaboração de cenários para o mercado brasileiro, visto que tais experiências ilustram as relações econômicas que levaram alguns países a obter o sucesso e indicam as possibilidades de crescimento.

2.3 Financiamento habitacional no Chile

Segundo Rubin (2013), nos países da América Latina, as políticas habitacionais surgiram em meio ao processo de modernização e acelerada urbanização. As políticas eram destinadas à diminuição da pobreza e assim, foram construídas grandes obras, distantes da área central urbana, na periferia da cidade. Essas políticas removeram favelas e assentamentos irregulares de áreas centrais, com infraestrutura, e acabaram por estimular a especulação imobiliária.

A política habitacional chilena inicia sua atuação durante o século XIX e ao longo dos anos é transformada e influenciada por mudanças políticas. Com o aumento das exportações ocorrido na metade do século XIX, o país passa por um forte crescimento urbano e a população que migrava para as cidades encontrava abrigo em cortiços, casas de aluguel, galpões. Com o rápido crescimento urbano e as péssimas condições de moradia, o problema habitacional se tornou relevante na política chilena (RUBIN, 2013).

De acordo com Rubin (2013), entre os anos de 1941 e 1958 eram produzidas em torno de 5 mil habitações por ano e, já no início da década de 1950, o país contava com uma política habitacional consistente. Em 1959 foi criado o SINAP (*Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo*), que auxiliou na implantação de políticas habitacionais e registrou até o ano de 1970, 33 mil moradias financiadas por ano.

O SINAP baseou-se no modelo americano *savingsandloans*, que introduziu o mecanismo de correção monetária. O processo de fomento mostrou-se eficiente na diminuição rápida do déficit habitacional. Entretanto, devido a problemas como o descompasso entre os prazos de

investimento e de captação e perda do poder aquisitivo das famílias em virtude dos processos inflacionários da época, o programa não se sustentou por muito tempo (MARIN, 2010).

Segundo Rubin (2013), nos anos de 1960, o governo chileno faz uma tentativa de aliar os setores público e privado em programas financeiros, para reduzir o problema habitacional existente no país. Dessa forma, foi criado o Ministério da Habitação e Urbanismo (MINVU) com o intuito de organizar as políticas habitacionais, além de administrar os fundos públicos.

Em meados da década de 1970, o SINAP começa a decair. Brollo (2004) cita os principais fatores que levaram a isso: (i) os problemas de fluxo (a captação de recursos diminuiu em razão da recessão e da perda de poder aquisitivo da população), (ii) o descompasso entre os prazos de aplicação e de captação, dois conhecidos problemas desse tipo de sistema e (iii) à política econômica de então.

A partir de 1976, uma série de reformas estruturais foi introduzida na economia chilena. De acordo com FGV Projetos (2007), essas reformas tinham a pretensão de modernizar o país, promovendo sua maior integração com o resto do mundo e reduzindo o papel do Estado. O modelo de financiamento habitacional foi reformulado.

Para Simian (2004), uma importante mudança foi a introdução da carta de hipoteca em 1977 – refere-se ao direito dado ao credor de receber um bem imóvel (ou de difícil mobilidade) como garantia do pagamento de uma dívida por parte do devedor. Este fato permitiu o acesso ao crédito para financiamento habitacional às famílias de renda média. A partir disso, a carta de hipoteca se tornaria o mais importante instrumento de financiamento habitacional no Chile.

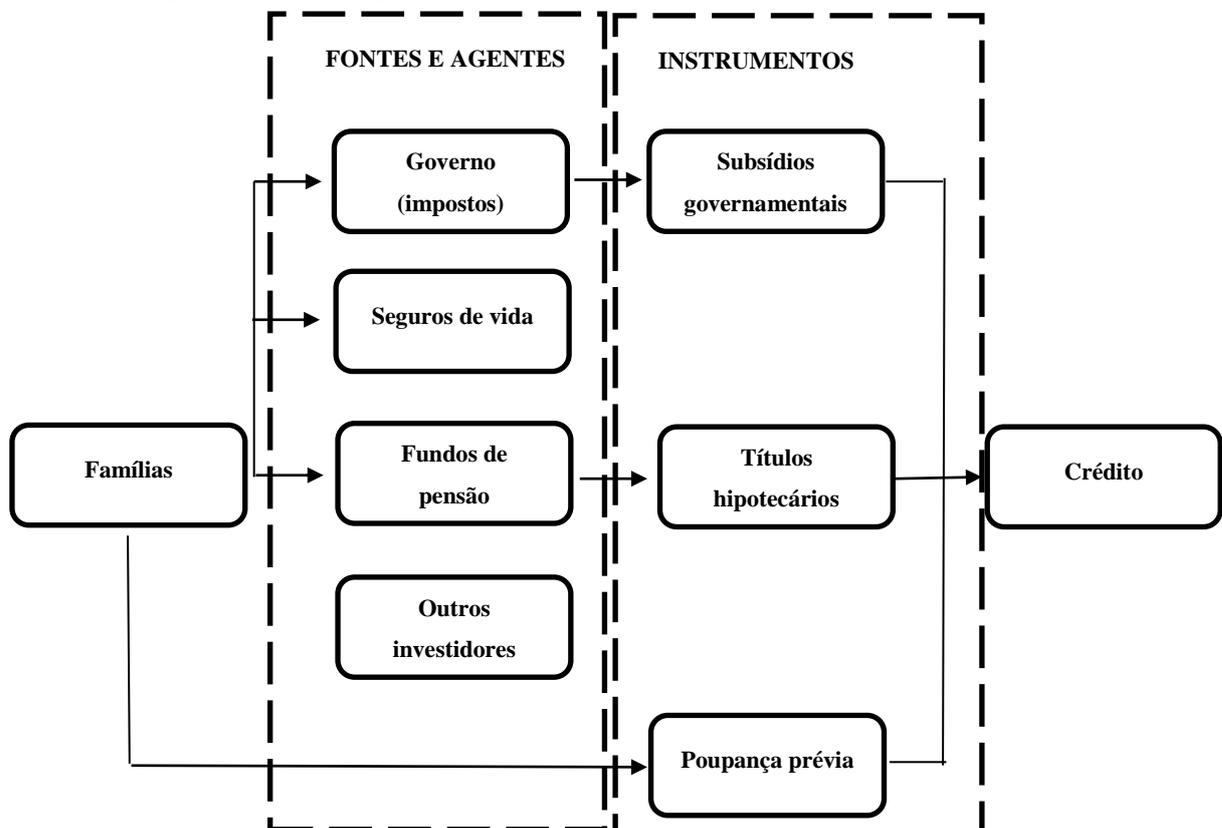
Em 1985, o Chile iniciou uma política de financiamento habitacional onde o Estado subsidia e o setor privado executa. Segundo Serrano (2012), a política consistiu em três pilares fundamentais: economia, subsídio e crédito. Esta política teve êxitos notáveis, podendo ser considerado o único país da América Latina a conseguir diminuir seu déficit habitacional.

Segundo Brollo (2004), de uma forma ou de outra, a origem dos fundos para o financiamento habitacional, do qual as famílias se beneficiam, vêm da renda das próprias famílias. As famílias transferem recursos para três agentes econômicos fundamentais: o governo, as companhias de seguro de vida e os fundos de pensão.

De acordo com Brollo (2004), no caso do governo, a transferência se dá via impostos, os quais são alocados entre uma série de serviços públicos e mecanismos de transferência de renda. O subsídio à habitação de caráter social é o instrumento de fomento ao desenvolvimento habitacional que traz de volta às famílias mais carentes parte dos recursos coletados por meio de tributos. No caso dos outros dois agentes, as famílias adquirem planos de seguro de vida e de previdência dos fundos de pensão e das companhias seguradoras, como forma de suavizar o consumo ao longo do período de vida. Como os desembolsos desses agentes ocorrem no futuro, eles dispõem de recursos para empréstimos de longo prazo, os quais constituem a maior parte da demanda por títulos hipotecários, o principal instrumento do financiamento. Os títulos hipotecários também são adquiridos com recursos de outros investidores institucionais, inclusive de capitais externos. Além desses fundos, o financiamento das habitações é complementado pelo esforço de poupança prévia das famílias para a aquisição de imóveis.

A Figura 2 ilustra o financiamento habitacional após as reformas estruturais na economia chilena.

Figura 2 – Fontes, agentes e instrumentos do financiamento habitacional chileno



Fonte: Brollo (2004)

Em 1992, 17,8% da população moravam em condições de déficit e em 2002 esse número atingia apenas 9,9% da população. A diminuição das habitações deficitárias ocorreu devido ao grande “crescimento econômico do Chile” e à “expansão do crédito imobiliário propiciada pelas reformas do sistema de financiamento habitacional” (ROSA; ESTEVES; ABYKO, 2006, p.15).

Até recentemente todos os programas de acesso à casa própria no Chile precisavam de alguma forma de poupança anterior. No entanto, existem famílias que levam muito tempo para reunir recursos suficientes para ter acesso aos subsídios habitacionais tradicionais. A fim de fornecer acesso a casa própria para essa parcela da população, um novo programa de habitação subsidiada foi criado em 1996, o leasing imobiliário.

O leasing imobiliário funciona da seguinte maneira, de acordo com Simian (2010): o interessado em comprar uma casa deve fechar um contrato de locação residencial com uma empresa imobiliária, com a obrigação de compra ao final do período do contrato. Além disso, deve fechar um contrato de poupança com um banco administrador de fundos para habitação, a fim de acumular a quantidade necessária para comprar a habitação. O leasing de habitação não requer qualquer poupança prévia ou lista de espera como em outros programas.

Em comparação com o subsídio tradicional, segundo Simian (2010), o leasing sempre resulta em uma alternativa mais cara, porque o pagamento de juros no financiamento tradicional diminui à medida que o crédito é reembolsado. No leasing em vez disso, o custo é 100% pago sobre o arrendamento durante a vigência do contrato. No entanto, o leasing aparece como a única opção para aquelas famílias que não conseguem reunir poupança suficiente.

Segundo Olives & Dantas (2016), entre os anos 2000 a 2010, o governo viu a necessidade de reformar a política habitacional pós-ditadura. Como solução, o novo governo se propôs a criação de uma Nova Política de Habitação que, embora mantivesse os mesmos princípios de financiamento de períodos passados, baseou-se na segmentação de recursos estatais para os setores mais pobres, com o objetivo de gerar condições de equidade, ao mesmo tempo na consolidação de uma gestão privada de subsídio habitacional para a produção de novos investimentos. Para conseguir o desenvolvimento da nova política habitacional, o governo fortaleceu o “*Programa Chile Barrio*” e projetos de reabilitação econômica de espaços

públicos patrimoniais, além de reformas nos instrumentos legais e normativos de planejamento territorial.

Nesse período, o governo chileno se propões a reduzir significativamente o déficit habitacional da população mais pobres.

Além disso em meados de 2006, o “Ministério de Vivendas y Urbanismo” implementou uma política habitacional e urbana que tinha como foco a melhoria da qualidade das habitações e dos bairros, assim diversos programas foram criados para permitir que antigos beneficiários melhorassem suas casas e um melhor acesso à habitação de qualidade para os setores médios com uma política de subsídios voltada para compra de casas ou apartamentos. (OLIVES & DANTAS, 2016)

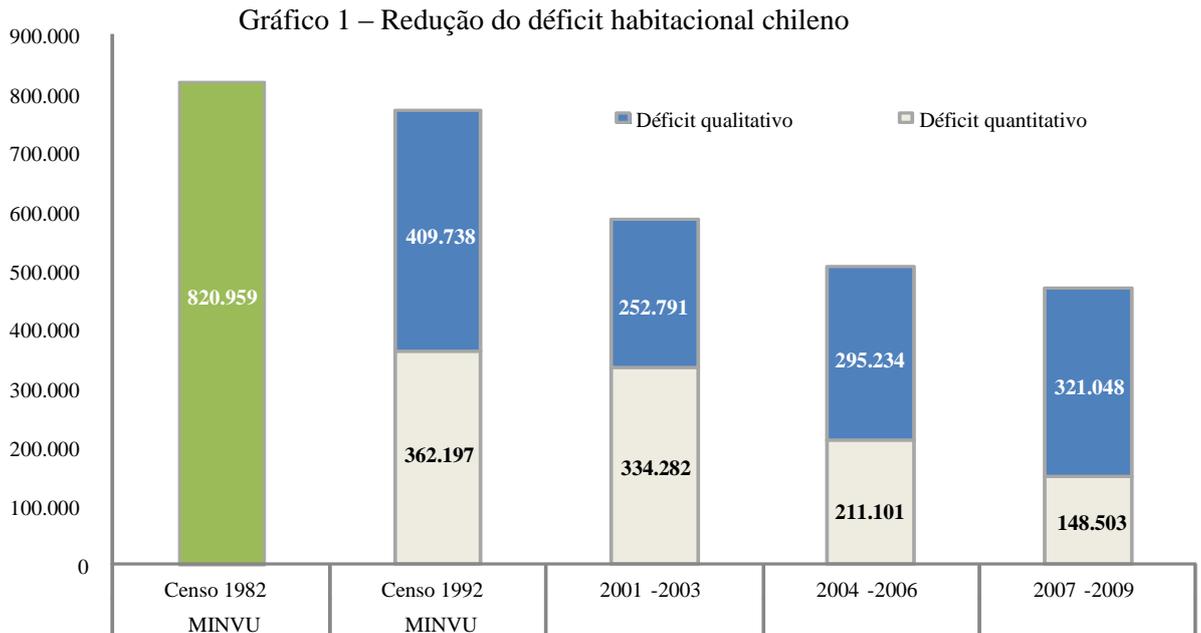
De acordo com Freitas, et al. (2013), desde meados da década de 1970 até os dias atuais, a política habitacional chilena coexistiu com incontáveis programas de subsídios que diferem dependendo da região de desempenho (rural ou urbana), do público-alvo e do tipo habitação.

Os principais programas desenvolvidos nesse período foram:

- Programa Habitacional Básico;
- Subvenção Geral Unificada (SGU);
- Programa Bolsa Rural;
- Programa de Trabalho económica (PET), e;
- Programa Habitacional Progressivo.

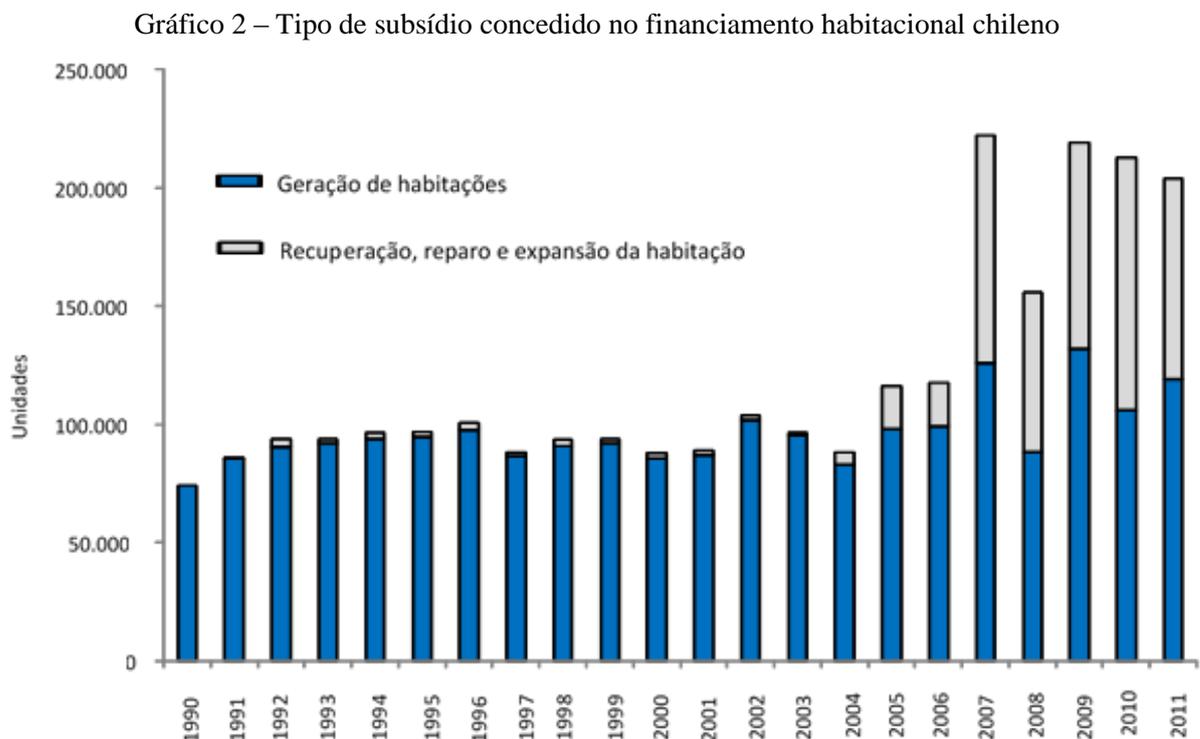
Ainda segundo Freitas, et al. (2013), os cinco programas representam mais de 75% dos subsídios concedido entre 1976 e 2006. Outros programas subsídios referem-se principalmente ao aluguel social, locação e aquisição de lotes urbanos.

Segundo Cicarelli (2012), o déficit habitacional chileno vem decrescendo consecutivamente desde 1982, impulsionado pela forte redução do déficit quantitativo, ocasionado pelo aumento da construção de moradias. No entanto, foi observado no mesmo período o aumento do déficit qualitativo das habitações, como pode ser observado no Gráfico 1.



Fonte: MINVU y Balance de la Vivienda 2005, 2008 y 2011 CChC apud Cicarelli (2012)

De acordo com Cicarelli (2012), a entrega e o pagamento de subsídios para geração de habitação foram protagonistas até 2005. A partir de 2007, de acordo com o Gráfico 2, os subsídios foram empregados em recuperação, reparo e expansão da habitação de forma mais intensificada, a fim de combater o déficit qualitativo.



Fonte: MINVU y Balance de la Vivienda 2005, 2008 y 2011 CChC apud Cicarelli (2012)

Para Brollo (2004), o sucesso do sistema de crédito habitacional chileno pode ser atribuído a dois fatos: à criação de mecanismos e instrumentos de intermediação e à formação de fundos de longo prazo. Em vez de optar por um sistema limitado à captação de poupança das famílias no curto prazo — como era fundamentado o modelo anterior, de poupança e empréstimo —, o novo modelo chileno buscou ampliar e diversificar as fontes de financiamento da casa própria. Além disso, segundo Marin (2010), o Chile extinguiu a burocracia do seu processo de financiamento habitacional, tornando possível a expansão do crédito imobiliário no país.

Segundo Alarcón et al. (2014), o financiamento habitacional no Chile teve um notável crescimento e desenvolvimento nos últimos 25 anos. Numerosas reformas econômicas incentivaram o desenvolvimento do mercado financeiro e o acesso a recursos de longo prazo, facilitando dessa forma, o financiamento da habitação. Segundo o autor, entre os principais fatores que contribuíram para esse crescimento, é possível citar:

- A criação de uma unidade de conta indexado a inflação credível e transparente;
- A liberalização dos mercados juntamente com a implementação de uma supervisão financeira eficaz e sólida;
- A reforma do início dos anos 80, e;
- A consolidação de um quadro macroeconômico capaz de proporcionar estabilidade à economia.

Segundo Rubin (2013), países como Equador, Guatemala, Colômbia, Honduras e Venezuela se basearam na política habitacional chilena para tentar resolver o problema da moradia para sua população. No entanto, esses países possuíam menores rendas e administrações públicas menos dotadas que o Chile, obtendo resultado não tão satisfatório.

Apesar de servir de exemplo para países em desenvolvimento, o modelo da política habitacional chilena sofre algumas críticas. As principais são a falta de qualidade urbanística e construtiva dos conjuntos habitacionais e sua inserção em áreas periféricas, afastadas dos centros urbanos, sem infraestrutura, já que há a necessidade de terrenos baratos para sua construção (RUBIN, 2013).

De acordo com Micco et al. (2012), o sistema chileno de financiamento da habitação é uma mistura de elementos públicos e privados que, sem dúvida, tem sido muito bem-sucedido ao

longo das últimas décadas. Do ponto de vista do déficit habitacional quantitativo e qualitativo, o sistema chileno de políticas de habitação e financiamento da habitação tem tido muito sucesso. Em 1990, uma em cada quatro casas estava superlotada, enquanto em 2009 apenas uma em cada 10 casas estava superlotada.

Além disso, segundo Micco et al. (2012), na perspectiva da estabilidade macroeconômica, o sistema hipotecário chileno também foi muito bem-sucedido, enfrentando a crise financeira global. Dessa forma, o sistema não sofreu perdas significativas, embora durante e imediatamente após a crise, os riscos aumentaram e os empréstimos para famílias e empresas declinaram.

2.4 Financiamento habitacional na Coreia do Sul

A Coreia do Sul apresenta um modelo bem-sucedido de política habitacional entre os países em desenvolvimento, pois mostra como um país com carências habitacionais de grande magnitude pôde equacionar a questão em um espaço de tempo relativamente curto.

De acordo com Lee (2011a), para a maioria dos sul-coreanos, a propriedade da casa sempre foi uma aspiração de vida. Entretanto, a política deliberada de desviar empréstimos bancários para desenvolvimento industrial, fez com que o financiamento para a compra da habitação sob a forma de hipotecas de bancos privados não fosse disponível para as famílias.

A partir da década de 1960, o programa habitacional coreano foi sendo implementado como parte do planejamento governamental no sentido mais amplo. Na década de 1970 evidenciou-se uma notória escassez de moradias no país, dado que, naquele momento, diante do estabelecimento das prioridades nacionais no crescimento industrial, os investimentos dirigiram-se fundamentalmente para a infraestrutura. Foram então iniciadas as bases institucionais da política habitacional, com uma forte participação do Estado no período inicial. (FGV PROJETOS, 2007)

Segundo Kim (1990), havia 35% mais famílias urbanas do que unidades de habitação em 1960 na Coreia do Sul. Em 1985, a escassez aumentou para 42%. Durante o período 1965-1980, os preços da habitação aumentaram a uma taxa média anual de 27,7%, superando o aumento dos salários urbanos (25,0%).

De acordo com Ha (1994), a principal ênfase da política habitacional do governo coreano nos anos 1970 e 1980 estava na expansão da habitação ao invés da oferta de habitação para aluguel.

Segundo FGV Projetos (2007), o Fundo Nacional de Habitação foi criado em 1981 com o objetivo de captar recursos e criar uma oferta de crédito para a aquisição de moradia pelas famílias. Os fundos são captados com diferentes tipos de operações, como o lançamento de títulos de habitação nacional, empréstimos orçamentários, hipotecas etc.

O volume total de recursos destina-se à concessão de crédito de longo prazo a taxas de juros reduzidas para construção, compra e obtenção de um fundo de depósito para aluguel. No período entre 1981 e 1999, o fundo captou um volume de recursos da ordem de US\$ 33 bilhões e apoiou a construção de 2,9 milhões de unidades habitacionais. Os prazos para amortização dos empréstimos variavam em razão do tipo de programa e, no caso da compra de imóvel, os prazos situam-se entre 10 e 19 anos, com carência entre 1 e 3 anos (FGV PROJETOS, 2007).

No final da década de 1980, a habitação passa a ser vista pelo governo coreano como um fator importante na busca do bem-estar social e a estabilidade da população. A Coreia do Sul sofreu condições precárias de habitação e escassez de habitação, particularmente nas áreas urbanas, até meados da década de 1990. Segundo Ha (1994), o governo formulou uma política habitacional com a finalidade de construir 2 milhões unidades de habitação entre 1988 e 1992, ou 400 mil unidades por ano, de modo que a taxa de oferta de habitação aumentou de 69,2% em 1987 para 72,9% em 1992.

Dessa forma, a Coreia do Sul partiu, em 1985, de acordo com Ernest & Young Terco (2011), de um patamar de investimento per capita em habitação de US\$ 308 e chegou a US\$ 1.320 em 2005. Nesse período, os investimentos habitacionais contribuíram com 0,64 ponto percentual do crescimento econômico de 6,6% ao ano. Entre os anos de 1985 e 1995, essa contribuição foi ainda maior, de 1,20 ponto percentual do crescimento econômico de 8,7% ao ano.

Para aliviar a falta de habitação no país, o governo coreano propôs a construção de novas moradias em grande escala. De acordo com Seo (2016), isso envolveu uma mudança no tipo

de habitação fornecida, de casas individuais isoladas ou apartamentos de baixa altura para apartamentos cada vez mais altos. Apesar de aumentar o fornecimento de habitação, esta política produziu resultados socioeconômicos desagradáveis, como a divisão social da distribuição de habitação e acessibilidade, principalmente devido à aumento da oferta de apartamentos privados de alto nível centrados no lucro.

De acordo com Ronald; Kyung (2013), até a década de 1990, o mercado primário de hipotecas coreana foi dominado pelo Fundo Nacional de Habitação (FNH) e o Banco de Habitação da Coreia (BHC). O FNH forneceu empréstimos abaixo do valor de mercado para famílias de baixa renda e o BHC serviu famílias de renda média com amortizações hipotecárias de 10 a 15 anos. No entanto, as condições do empréstimo foram caracterizadas por índices restritivos de empréstimo a valor (geralmente 30-40%) e somente as novas casas eram elegíveis para empréstimos.

Na década de 1990, segundo Ronald; Kyung (2013), a concessão de empréstimos para o financiamento habitacional foi facilitada, o Banco de Habitação da Coreia foi privatizado e um mercado de hipotecas secundário foi criado. Nesse mesmo período, o mercado hipotecário primário também foi liberalizado, com o seu aumento de tamanho, alcançando produtos diversificados significativamente.

Em 1997, uma grave crise financeira atingiu a Coreia do Sul. Naquele momento, de acordo com Seo (2016), os preços da habitação caíram acentuadamente e a construção de moradias diminuiu significativamente nos setores público e privado. Para superar a crise financeira, o governo central planejou estimular a economia nacional ativando o mercado imobiliário privado. Para isso, o governo central aliviou continuamente os regulamentos de uso da terra e construção em desenvolvimentos habitacionais privados. Além disso, o governo deu incentivos fiscais aos compradores de habitação privada e apoio financeiro.

A partir do início dos anos 2000, o preço da habitação aumentou rapidamente como resultado da desregulamentação dos preços de venda de apartamentos novos, que era destinado a incentivar o desenvolvimento da habitação privada. Esta desregulamentação também contribuiu significativamente para aumentar a demanda especulativa de habitação (Choi, 2001).

Além disso, a expansão monetária duradoura para estimular o consumo levou à diminuição das taxas de juros e ao aumento dos preços de arrendamento anual. Segundo Choi (2002), acompanhado da expansão e maior acessibilidade dos empréstimos bancários, as famílias em potencial encorajaram-se a comprar habitação, aumentando ainda mais os preços. Como resultado, a oferta e demanda de habitação privada, aumentaram mais rápido do que antes. Em contrapartida, a provisão de habitação pública para famílias de baixa renda permaneceu inalterada (Lee, 2011b).

Iniciativas na década de 2000, incluíram a formação da Corporação para Financiamento Habitacional Coreana (CFHC), uma empresa financeira estatal, que procurou melhorar as condições de empréstimos para os trabalhadores. As melhorias nos empréstimos, no entanto, foram ultrapassadas, até recentemente, pela alta inflação (RONALD; KYUNG, 2013).

Segundo Yu e Lee (2010), a partir de 2003, sob novo governo, houve o anúncio de uma nova política, a fim de estabilizar os preços dos imóveis, que teve uma elevação após a intervenção governamental que ocorreu a fim de controlar demandas especulativas no final do século XX.

Segundo os autores, a política se concentrou em:

- Inibir a especulação, limitando o número de empréstimos hipotecários por pessoas;
- Aumentar a oferta de habitação, apoiando projetos de habitação pública e de locação de imóveis.

No entanto, a política não conseguiu alcançar os objetivos estabelecidos. De acordo com Yu e Lee (2010), o fracasso pode ser atribuído a três fatores:

- O elevado número de anúncios de pacotes habitacionais (11 vezes em 5 anos), fato que pode ter inibido os consumidores e estimulado os especuladores de imóveis;
- A forte oposição política existente durante o processo de implementação;
- A oferta de moradias inadequadas, fato que leva a reflexão com relação à elaboração de um plano habitacional de longo prazo, para equilibrar a oferta e a demanda.

O Quadro 2 apresenta, em ordem cronológica, o desenvolvimento da política habitacional sul-coreana.

Quadro 2 – Desenvolvimento da política habitacional sul-coreana

Período	Acontecimento
1977	Uma legislação para a promoção da construção de moradias foi adotada, com um sistema de garantias especiais estabelecido para evitar a quebra de empresas construtoras.
Década de 1980	Com o adensamento das regiões urbanas, a questão habitacional assumiu uma importância crescente, e a política teve como principal objetivo a estabilização dos preços de moradias pelo aumento da oferta e pela limitação governamental dos preços. Antes do desenvolvimento do mercado secundário de hipotecas, a política de financiamento habitacional foi conduzida pelo Banco de Habitação da Coreia e pelo Fundo Nacional de Habitação. Essas duas entidades foram criadas com aporte de recursos públicos, depósitos de compradores, entre outras formas de captação.
Final da década de 1980 e década de 1990	Os planos governamentais de construção habitacional foram implantados com sucesso, o que restringiu a especulação e deu impulso ao setor da construção nacional. Isso foi possível pela combinação da política de estímulo à construção com um incremento dos mercados de títulos imobiliários.
1981	O Fundo Nacional de Habitação foi estabelecido com o objetivo de captar recursos e criar uma oferta de crédito para a aquisição de moradia pelas famílias. No período entre 1981 e 1999, o fundo captou um volume de recursos da ordem de US\$ 33 bilhões e apoiou a construção de 2,9 milhões de unidades habitacionais.
1997 - 1998	Em função da crise financeira, as políticas governamentais foram alteradas para adaptar-se à nova situação do mercado imobiliário. O Banco de Habitação da Coreia foi privatizado e transformado em um banco comercial, chamado Banco Habitacional e Comercial. Os preços de venda das unidades privadas são definidos pelo mercado, e a regulação pública sobre a construção habitacional foi abrandada. As instituições de apoio à construção habitacional passaram a apoiar também os compradores de moradias.
1999	Foi criada a Companhia Hipotecária Coreana (ou <i>Korean Mortgage Company, KoMoCo</i>), com o objetivo de apoiar o desenvolvimento do mercado secundário de hipotecas, introduzindo contratos padronizados e práticas para garantir os papéis.
2003	Criação da Corporação para Financiamento Habitacional Coreana (<i>KoreaHousingFinance Corporation</i>), como uma entidade pública, e assumiu a responsabilidade pela securitização dos empréstimos hipotecários. A corporação, captando recursos no mercado, estabeleceu um conjunto de modalidades de financiamento de longo prazo para habitação e operava também em cooperação com instituições financeiras privadas.

Fonte: Adaptado de FGV Projetos (2007)

Atualmente, segundo FGV Projetos (2007), o financiamento habitacional coreano divide-se entre público (através do Fundo Nacional de Habitação) e privado (com os bancos para habitação e comerciais, além de outras instituições e companhias seguradoras). Para Ha

(2015), a política de habitação coreana é concentrada na promoção da habitação para a população de média renda, embora nos últimos anos, uma maior atenção tenha sido direcionada para resolver os problemas de habitação de famílias de baixa renda.

O núcleo da política habitacional para a população de baixa renda, de acordo com FGV Projetos (2007), está na construção pública para aluguel, organizado em dois tipos: um modelo apoiado na assistência financeira do governo e o outro baseado nos subsídios do Fundo Nacional de Habitação, sem assistência financeira pública.

A habitação para aluguel com apoio financeiro inclui a construção de unidades habitacionais para aluguel permanente. Por esse modelo, o financiamento público é inicialmente investido em programas de construção e esse apoio pode representar até 85% do custo da obra. Além disso, os subsídios ao aluguel podem assumir a forma de empréstimos para a constituição do depósito nos contratos de aluguel e empréstimos do fundo aos construtores de unidades para aluguel permanente (FGV PROJETOS, 2007).

Dessa forma, de acordo com Park et al. (2015), o mercado imobiliário da Coreia do Sul pode ser caracterizado por uma estrutura tríplice, composta de venda, aluguel mensal e Jeonse - um tipo de contrato de arrendamento que existe de forma exclusiva no país, no qual em vez de pagar aluguel mensal, o locatário faz depósito inicial de geralmente 60% - 80% do valor do imóvel, com o proprietário. Esse contrato tem a vigência de normalmente 2 anos. Ao final do contrato, o locador deve devolver o valor total para o locatário. Esse tipo de sistema é mais vantajoso para o arrendatário quando este tem a possibilidade fazer o depósito de uma única vez. O locador, por sua vez tem a possibilidade de investir o dinheiro durante o período do contrato de arrendamento. Muitas vezes, quando as taxas de juros são altas há um grande incentivo para que os proprietários optem por esse sistema.

Segundo FGV Projetos (2007), o desafio da política de financiamento habitacional da Coreia do Sul está mais em produzir moradias diversificadas para atender novas demandas do que em ampliar a quantidade de unidades. Paralelamente, o financiamento junto aos mercados e a securitização devem ganhar importância crescente.

2.5 Financiamento habitacional na Espanha

Em diversos países europeus, de acordo com FGV Projetos (2007), as políticas sociais para habitação adotadas nas décadas de 1950 e 1960 foram prioritariamente de apoio à oferta de unidades habitacionais, pela concessão de subsídios à propriedade e a construtores. A partir da década de 1970, as políticas voltaram-se para a demanda habitacional e tomaram a forma de transferências diretas às famílias.

De acordo com Alberdi (2007), até os anos 1970, a Espanha sofria forte intervencionismo por parte dos Bancos Públicos que impunham pagamentos obrigatórios e taxas fixas. Através do Pacto de Mancloa (1977), houve uma onda de liberalização financeira das taxas de juros e dos investimentos e extinção de pagamentos, resultando no desenvolvimento econômico do país.

Em 1981, foi aprovada a Lei do Mercado Hipotecário, que de acordo com FGV Projetos (2007), introduziu uma série de medidas que possibilitaram uma importante expansão do crédito imobiliário, como a elevação do percentual a ser financiado do valor do imóvel e a autorização para que as sociedades de crédito hipotecário (tipo de instituição financeira especializada em hipotecas) pudessem emitir cédulas hipotecárias, ou seja, títulos emitidos por instituições financeiras que pagam uma taxa de juros fixa e são garantidos todos os empréstimos hipotecários concedidos pela entidade que emite, podendo ser apresentadas em três maneiras: registrado, a ordem ou ao portador.

Ainda segundo FGV Projetos (2017), na década de 1990, uma reformulação do marco legal ampliou as possibilidades para emissão de títulos hipotecários - um papel lastreado em crédito imobiliário que servem para que os bancos possam oferecer financiamento imobiliário a seus clientes, estimulando as operações de securitização, ou seja, a conversão de uma dívida (duplicatas, cheques, notas promissórias) em título lastreável e negociável entre instituições financeiras, que tem como característica o compromisso de pagamento futuro, de principal e juros.

Além disso, segundo Alberdi (2007), houve um acréscimo no prazo do financiamento, bem como um estreitamento na relação entre empréstimo e valor do imóvel, alcançando um índice de 80% para imóveis residenciais e 70% para os demais imóveis.

Segundo FGV Projetos (2007), a Espanha possui um sistema de financiamento imobiliário muito dinâmico, do qual participam bancos e caixas de poupança em forte ritmo concorrencial e livres de travas institucionais, além das cooperativas e entidades específicas de crédito hipotecário, que são participantes menores em termos de volume.

Além do financiamento mais tradicional, existe um importante mercado secundário de hipotecas, cujas atividades foram fortalecidas pelas reformas legais dos anos 1990, pela ampliação da liquidez financeira das empresas, pelo alargamento do potencial de investidores após a unificação monetária, entre outros fatores. (FGV PROJETOS, 2007).

Ao longo dos anos a Espanha enfrentou, de acordo com Alberdi (2007), a aprovação de leis importantes que desenvolveram ainda mais o mercado imobiliário. Dentre elas, a Lei de Transferência de Defesa do Consumidor e, em 2001, a Lei de Processo Civil, que foi imprescindível para a redução do prazo, dos custos de financiamento e da burocracia das operações.

Além disso, de acordo com Motta (2014), o governo privilegiou a desregulamentação do mercado hipotecário agilizando o processo de registro dos imóveis. Segundo CBIC (2014), o custo de registro de propriedade no país é reduzido em 30% caso o registro leve mais do que 15 dias para ficar pronto, incentivando o cumprimento do prazo pelo órgão responsável no país.

Para Alberdi (2007), as principais características do financiamento imobiliário espanhol são:

- Taxa do financiamento em relação ao valor de avaliação, fica em torno de 80%;
- Prazo de amortização (tempo de extinção da dívida através de pagamentos periódicos) é de 30 anos;
- Prestações são calculadas de acordo com a Tabela Price - também chamado de sistema francês de amortização, é um método usado em amortização de empréstimo cuja principal característica é apresentar prestações (ou parcelas) iguais, usando para isso, o regime de juros compostos;
- Taxa necessária para abertura de crédito (valor de entrada do financiamento) varia entre 0,5% e 1,5% do valor total da operação;

- Impostos de transmissões de bens imóveis cujo percentual é de 7% sobre o valor da operação (imóveis novos e usados);
- Tempo de contratação do empréstimo dura 15 dias;
- Banco analisa risco de operação do cliente e administração do crédito, enquanto que outros processos são terceirizados.

Segundo Alberdi (2007), alguns fatores ajudaram no processo de alavancagem do crédito hipotecário da Espanha, sendo que dentre eles pode-se citar:

- A convergência com a Europa, cuja inserção na Comunidade Europeia e a criação do Euro permitiram que aquele país desse um grande salto neste segmento;
- A melhora da capacidade de endividamento das pessoas, tendo em vista a elevação da renda *per capita*, prazo e a diminuição dos juros;
- O aumento de imigrantes no país, já que lá a população poderia contar com maior estabilidade financeira, o que gerou aumento nos investimentos imobiliários;
- A criação da Lei do Inquilinato, que protege o inquilino em abundância ao ponto de gerar no proprietário do imóvel a ausência de vontade de colocar a propriedade para locação, aumentando o número de residências compradas.

De acordo com Ernest & Young Terco (2011), a Espanha representa um caso emblemático na União Europeia. Segundo a pesquisa, entre 1985 e 2005, o investimento habitacional per capita elevou-se três vezes. Esse aumento foi acompanhado de um elevado crescimento econômico para o padrão europeu, que chegou a alcançar de 3,3% ao ano. De 1995 a 2005, o PIB do país cresceu em média 3,63% ao ano, e o investimento residencial foi responsável por 0,53 ponto percentual do crescimento, equivalente a 14,5% do total.

De acordo com Dellepiane et al. (2013), a Espanha apresentou aumento dos preços de habitações durante os cinco anos após 1986, pois quando a Espanha aderiu à União Europeia (UE), comprometeu-se a liberalizar as medidas relativas à criação do mercado único europeu e empreendeu um súbito processo de desregulamentação bancária. Esta fase do *boom* da habitação diminuiu durante a década de 1990.

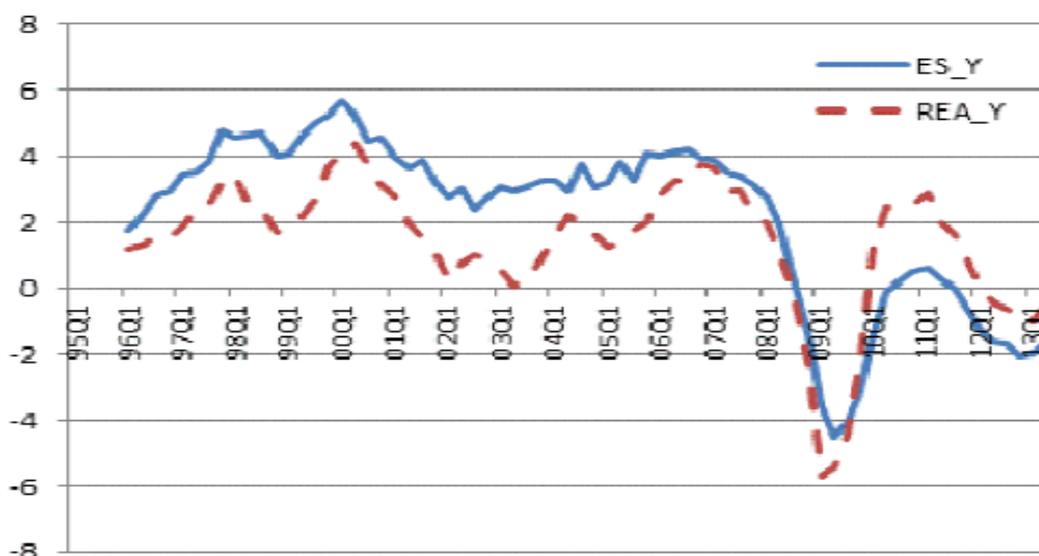
O aumento da proporção dos preços das casas para o lucro decolou novamente na Espanha a partir de 2001, quando assumiu características mais pronunciadas de bolha imobiliária. Dessa

forma, segundo Veld et al. (2014), o preço da habitação espanhola aumentou 80% entre 2001 e 2008, e tem vindo a cair de forma constante desde então; até 2012, o preço da habitação caiu de volta para os valores praticados em 2003. Isso sugere que uma bolha imobiliária se desenvolveu na Espanha, antes da crise financeira mundial.

Para Fuentes et al. (2013), vários fatores contribuíram para o aumento do preço da habitação. Em primeiro lugar, a demanda por moradias aumentou como resultado de um forte crescimento da população (GARCÍA, 2008). Esse crescimento deveu-se principalmente devido à chegada de imigrantes que foram atraídos pelo forte desenvolvimento da economia espanhola. No entanto, o *boom* da habitação não pode ser explicado apenas pela evolução demográfica. O investimento especulativo também desempenhou um papel importante. Na verdade, segundo Gracia (2008), foi exatamente esse comportamento especulativo que converteu o *boom* imobiliário espanhol em uma bolha imobiliária.

Segundo Fuentes et al. (2013), o setor imobiliário foi o preferido para grande parte da população nos primeiros 7 anos do século XXI, pois era considerado seguro e rentável. Além disso, de acordo com Echeverría, (2008), a liberalização do sistema hipotecário possibilitou o acesso a empréstimos hipotecários mais fáceis, com financiamento de longo prazo e baixas taxas de juros. Consequentemente, o volume total da dívida hipotecária residencial espanhola aumentou de 100 bilhões de euros em 1999 para cerca de 600 bilhões em 2008.

Gráfico 3 - Crescimento do PIB ano-a-ano (%): Espanha x Área do Euro



Fonte: Adaptado de FGV Projetos (2007)

De acordo com Veld et al. (2014), durante a maior parte da década até 2007, o crescimento do PIB na Espanha excedeu o crescimento na REA - Área do Euro, conforme ilustrado da Gráfico 3. A Área do Euro ou Eurozona, é composta pelos Estados-Membros que adotaram oficialmente o euro como moeda comum.

No entanto, de acordo com Veld et al. (2014), a crise global atingiu severamente a Espanha. Dos países europeus, a Espanha foi uma das mais afetadas por esta crise, que produziu uma grave escassez de liquidez e dificultou o pagamento de dívidas (Duca et al., 2010). Com isso, a taxa de crescimento do PIB em relação ao ano anterior caiu para -4,6% em 2009. A Espanha experimentou uma recuperação mais fraca em 2010-2011 do que a Área do Euro, e entrou em recessão em 2012.

Antes dessa crise, a Espanha havia experimentado um período de seis anos de crescimento econômico contínuo. Ainda em 2007, o declínio do mercado imobiliário nos Estados Unidos levou esse ciclo de crescimento ao fim.

Segundo Ernest & Young Terco (2011), num contexto de globalização de capitais, a crise de 2007 não ficou restrita às fronteiras americanas. Na União Europeia, em países como a Espanha e a Irlanda, os preços dos imóveis também começaram a declinar, ainda que não dramaticamente como ocorreu nos Estados Unidos.

Este declínio ameaçou acabar com um longo período de prosperidade no mundo desenvolvido como um todo, e além disso, desacelerou o crescimento econômico das economias emergentes também (Petraakis 2012).

Em 2008 tornou-se evidente que o *boom* da construção espanhola resultou em um grande excesso de oferta. Durante muitos anos, a taxa de construção da habitação na Espanha foi muito maior do que o crescimento no número de famílias. Desde 2001, foram construídas, em média, 500.000 habitações por ano, enquanto a média da necessidade de novas habitações era em cerca de 300.000 anualmente (Rodriguez et al., 2008).

Durante muito tempo, de acordo com Fuentes et al. (2013), o mercado espanhol conseguiu absorver uma parte substancial deste excesso de oferta porque muitas novas habitações foram

compradas como investimento e não da necessidade de habitação. No entanto, após 2008, grande parte da demanda por habitação extinguiu-se, deixando os desenvolvedores com um grande estoque de imóveis novos e imóveis semiconstruídos. Segundo Martínez et al. (2016), hoje as obras inacabadas são comuns na paisagem urbana na Espanha.

Em 2011, a Espanha contabilizou cerca de 670.000 habitações recém-construídos e vazias, das quais 350.000 estavam localizadas na região costeira do Mediterrâneo (Ministério de Fomento, 2012). Além disso, cerca de 600 mil execuções hipotecárias ocorreram em toda a Espanha de 2008 a 2014 e 378.693 ordens de despejo foram emitidas (CGPJ, 2015).

Diante desse cenário, para Benito et al (2015), a economia espanhola será afetada pelo excesso de oferta de habitação por muitos anos. Como resultado desse excesso de oferta, a produção de habitação caiu drasticamente após 2008 e um grande número de trabalhadores da construção civil perdeu o emprego. Ao mesmo tempo, a perda de emprego se espalhou para o resto da economia. Dentro de apenas 4 anos, a taxa de desemprego em espanhol aumentou de 11,3% (2008) para 25% (2012).

Hoekstra et al. (2010) demonstraram que a Espanha é um país de proprietários, pois de todas as casas espanholas, 81% são ocupadas por proprietários, 11% são alugadas e 8% pertencem a a categoria 'outro', que é composta em grande parte de habitação social. Dessa forma, a porcentagem de espanhóis que possuem casas está entre as mais altas não só na Europa, mas também em todo o mundo (Dol e Haffner 2010).

Atualmente, em grande parte da Europa tem havido um entendimento geral de que a moradia é um bem social, a ponto de existir um compromisso político estabelecido na maioria dos países do Norte Europeu para garantir 'uma moradia decente para cada família a um preço que lhes seja acessível'. Mais especificamente, em muitos países da Europa (especialmente nos países do Norte europeu) existem grandes serviços de aluguel social oferecidos pelos municípios ou por organizações sem fins lucrativos, direcionados a famílias de renda mais baixa incapazes de se sustentar por si próprias (BRASIL, 2015).

2.6 Financiamento habitacional nos EUA

Para tentar compreender onde se pode chegar em termos de desenvolvimento dos mercados primário e secundário de hipotecas e do financiamento habitacional, devemos, necessariamente, estudar o modelo americano (ALVES, 2005).

Segundo FGV Projetos (2007), o mercado americano de securitização de recebíveis imobiliários (mercado americano de hipotecas), é o mais ativo e desenvolvido em todo o mundo, sendo um exemplo de sofisticação e eficiência do mercado de capitais.

Ao contrário do Brasil, os Estados Unidos da América sempre selaram pelo acesso digno à moradia para a maioria dos cidadãos. É notória a diferença dos conceitos de ocupação territorial, organização das cidades, produção de conhecimento científico na área de urbanismo e arquitetura e formação de mercado consumidor interno. O desenvolvimento tecnológico, o conceito de produzir edificações padronizadas e em escala, e o acesso a linhas de financiamento de longo prazo facilitaram o acesso a aquisição do bem imóvel. (BACK, 2011)

Além disso, segundo Motta (2014), é uma preocupação do governo americano desburocratizar o mercado hipotecário do país, permitindo popularizar seu uso.

Mesmo em um mercado consolidado como o americano, cujo modelo de financiamento habitacional serve de referência para boa parte do mundo, implantou, transformações em seu sistema de hipotecas securitizadas. Inovações tecnológicas deram origem a ferramentas mais rápidas de aprovação do crédito que, em conjunto com a redução das taxas de juros, conseguiram popularizar sua utilização e favoreceram o *boom* verificado até 2005. (MOTTA, 2014)

Carneiro e Goldfajan (2000), afirmam que o poder público norte-americano foi um dos principais responsáveis pela securitização de financiamentos imobiliários. Para isso, segundo os autores, o governo criou agências de regulamentação com o objetivo de gerar mais liquidez para a comercialização de hipotecas e atrair novos investidores e recursos financeiros.

De acordo com Henderson; Scott (1998, apud VEDROSSI, 2002), a securitização de hipotecas americana surgiu com a intervenção governamental, através da criação de um mercado secundário líquido para negociação das hipotecas propriamente ditas e, em seguida,

para títulos lastreados em hipotecas, os *mortgage-backed securities* (MBS), onde os investidores recebem os pagamentos dos juros e principal sobre as hipotecas subjacentes.

Segundo Otto (2015), existe um entrelaçamento entre a aquisição de imóveis por cidadãos particulares, o sistema de crédito imobiliário dos EUA e a expansão do mercado de capitais secundário. A compra de imóveis usando hipotecas é transformada em ativos vendíveis no mercado de capitais em vez de simplesmente gerar ativos bancários (empréstimos). Esses ativos não permanecem no balanço de cada banco, mas funcionam como instrumentos intermediários entre mutuários e fontes de fundos de hipotecas, que são principalmente fundos de pensão.

No mercado primário, segundo Otto (2015), os bancos e as instituições de poupança originam o crédito hipotecário e, devido ao descasamento do prazo, essas instituições vendem esses créditos ao mercado secundário. Antes de esses ativos chegarem a investidores privados e institucionais, eles passam por companhias de seguros conhecidas como “*conduits*”. Esses fundos de securitização podem ser estruturados por empresas patrocinadas pelo governo, bem como por entidades privadas que podem oferecer recursos de aprimoramento de crédito para mitigar o risco de pré-pagamento e inadimplência associadas a hipotecas.

Segundo InvertidorGuide.com (2017), o mercado secundário de hipotecas surge como uma importante fonte de financiamento para empréstimos hipotecários. Nele, ocorre compra e venda de hipotecas já existentes. Além disso, tem a função de proporcionar maior liquidez para as hipotecas primárias.

Para compreender os fundamentos que possibilitaram o sucesso, o Quadro 3 apresenta, em ordem cronológica, o desenvolvimento do mercado secundário de hipotecas americano.

Quadro 3 – Desenvolvimento do mercado secundário de hipotecas americano (continua)

Período	Acontecimento
1934	Criação da National Housing Act: tinha o objetivo de criar um arcabouço de agências e empresas que passaram a regulamentar e criar condições de liquidez ao setor. Desse modo, permitiu-se a criação de um mercado para as hipotecas tradicionais com taxas de juros de mercado mais baixas. A primeira dessas empresas foi a Federal Housing Administration (FHA), que administrava o fundo mútuo de seguro contra a possibilidade de risco de default do tomador do empréstimo imobiliário.

Quadro 3 – Desenvolvimento do mercado secundário de hipotecas americano (conclusão)

1938	Criação da Federal National Mortgage Association - FNMA, conhecida como Fannie Mae: tinha o objetivo de criar liquidez para a comercialização das hipotecas no mercado secundário, procurando, assim, atrair investidores institucionais. Sob esse arcabouço, sinalizou-se às empresas privadas a chance de elas também emitirem títulos lastreados em hipotecas, com garantia governamental, os mortgage-backed securities (MBS).
1968	O governo dividiu a Fannie Mae em duas agências. A FNMA atual se tornou uma empresa privada com o privilégio, concedido pelo Congresso, de fomentar o mercado secundário para as hipotecas convencionais, isto é, para empréstimos que não sejam concedidos pela FHA. A segunda agência criada foi a Government National Mortgage Association (GNMA), conhecida como Ginnie Mae. O objetivo dessa agência, além de dar liquidez ao mercado secundário de hipotecas, é o de alocar recursos para o mercado imobiliário, com a emissão de mortgage-backed securities. É também garantidora das obrigações lastreadas em hipotecas securitizadas, assegurando o pagamento dos juros e do principal. Os títulos emitidos ou garantidos por ela são livres de risco.
1970	Criação da Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC) -Freddie Mac, com o objetivo de dar liquidez às hipotecas seguradas pela FHA. Era, no princípio, uma agência governamental.
Anos 1980	Os emissores privados, que não se apoiavam em nenhuma das agências, começaram a securitizar hipotecas convencionais (conventional mortgage pass-through securities) que, em geral, são obrigações lastreadas em hipotecas não padronizadas (non-conforming mortgages). A versão básica dessas obrigações possui avaliação de risco de uma agência de rating. A maioria delas possui avaliação igual ou superior a AA, condição para serem adquiridas pelos investidores institucionais.
1989	A Freddie Mac tornou-se uma empresa privada, como a Fannie Mae, e passou a emitir MBS privadas (private mortgage-backed securities), que não são garantidas pelo governo. O propósito da Freddie Mac é o de comprar hipotecas convencionais dos doadores de financiamento imobiliário e revendê-las no mercado secundário de títulos securitizados. Os ativos emitidos pela Freddie Mac não possuem a garantia do governo dos EUA, porém o mercado os avalia como sendo emitidos por uma agência governamental similar à Ginnie Mae.

Fonte: Adaptado de FGV Projetos (2007)

De acordo com FGV Projetos (2007), é necessário o reconhecimento de três grupos distintos participantes do mercado secundário de hipotecas americano:

- Adquirentes: aqueles que necessitam do financiamento imobiliário para a aquisição dos imóveis;
- Investidores: aqueles que fornecem recursos para investimentos e financiamentos imobiliários e produtos correlatos;
- Empreendedores: aqueles que desenvolvem e produzem o bem imobiliário.

Segundo Carneiro; Valpassos (2003), com a criação de agências governamentais ou entidades de economia mista, o governo americano influenciou efetivamente o comportamento dos três grupos citados, por meio de mecanismos de incentivo. Cada um desses organismos tem realizado uma ou mais das seguintes funções:

- Promover seguros ou garantir os empréstimos hipotecários contra o risco de *default* – corresponde ao não cumprimento de uma cláusula de um contrato de empréstimo por parte do devedor, ou seja, o termo é usado quando o devedor deixa de pagar corretamente sua dívida, porque não quer ou porque não pode. Dessa forma, certos setores da população menos favorecida começaram a ter acesso ao crédito imobiliário e as letras hipotecárias (título de dívida, emitido por Instituições Financeiras autorizadas a conceder créditos hipotecários) ficaram atraentes para os investidores;
- Introduzir e promover diversos tipos de ativos lastreados em hipotecas, garantindo esses produtos contra risco de *default*, de forma a permitir que os mais diversos setores da economia, inclusive investidores institucionais, direcionassem recursos para mercado imobiliário;
- Padronizar os termos contratuais e a documentação dos empréstimos hipotecários como resultado do processo de garantia e securitização das hipotecas;
- Gerar liquidez para o mercado através da compra de empréstimos hipotecários;
- Promover facilidades de crédito para alguns fornecedores de financiamentos imobiliários;
- Subsidiar financiamentos a taxas de juros inferiores às de mercado para a construção de habitações para população de baixa renda.

Para Vedrossi (2002), as agências governamentais americanas (GSE), representavam o elo mais importante entre o mercado de créditos imobiliários e o mercado investidor do país. Essas empresas possuem critérios de enquadramento bastante restritos para a compra ou garantia e posterior securitização de recebíveis imobiliários, facilitando a padronização do mercado de originação de créditos imobiliários como um todo.

Entretanto, parte da demanda existente não pode ser atendida devido à existência de características que não estão em conformidade com os critérios de enquadramento restritos apresentados pela GSE. Esse fato gerou uma divisão no mercado secundário de hipotecas nos Estados Unidos, criando um mercado sustentado por entidades privadas, dispostas a atender à demanda existente. (VEDROSSI, 2002)

Segundo Fabozzi; Modigliani (1991), os critérios de enquadramento mais restritivos referem-se a:

- O volume máximo da dívida imobiliária;
- O volume máximo da relação dívida / valor do imóvel.

Segundo pesquisa realizada por Ernest & Young Terco (2011), os investimentos em moradia nos Estados Unidos são um caso à parte pela sua dimensão, pois representavam 6,2% de seu PIB em 2005. De acordo com a pesquisa, o setor de habitação americano teve um grande crescimento entre os anos de 1985 a 2005, tendo sido responsável por uma parcela considerável dos bons resultados da economia do país. Nesse período, o investimento habitacional per capita mais que dobrou, sendo responsável por 0,49 pontos percentuais, ou 16%, do crescimento de 3,1% do PIB. Entre os anos de 1995 a 2005, a contribuição do setor de habitação foi ainda maior, chegando a 0,60 pontos percentuais, ou 18%, de uma evolução do PIB de 3,31% ao ano.

Segundo Guirguis et al. (2005), o mercado imobiliário tem um efeito significativo na economia global. Essa é a razão pela qual os investidores e responsáveis políticos geralmente monitoram os preços dos imóveis com o intuito de verificar mudanças estruturais e flutuações econômicas.

A ocorrência da crise financeira e econômica global que se originou nos Estados Unidos em meados de 2007 afetou muito o mercado imobiliário e o mercado de ações (SCHNEIDER & KIRCHGASSNER, 2009). Durante este evento de incerteza, de acordo com Yee et al. (2015), a população em geral tende a sentir “pânico financeiro” e tais situações levam a flutuações no mercado imobiliário, bem como no mercado de trabalho. Além disso, os investidores têm a oportunidade de especular na tentativa de ganhar mais dinheiro.

Ao longo do século XXI, os preços dos imóveis nos Estados Unidos passaram por grandes oscilações, tendo início a partir do seu aumento constante no início dos anos 2000, para o colapso em 2007 que causou a pior crise financeira desde a Grande Depressão e posteriormente levou a uma recessão global (CROTTY, 2009). De acordo com a pesquisa realizada pela Agência Federal de Finanças de Habitação (FHFA), o preço da habitação nos Estados Unidos aumentou de forma constante entre 1999 e 2006 e, em seguida, começou a

diminuir gradualmente até o ano de 2009 e aumentou bruscamente depois disso. Esta situação adversa deveu-se principalmente à ocorrência do fenômeno da bolha imobiliária antes do colapso financeiro em 2007 (HELLEINER, 2011).

Segundo Hilber, Schöni (2016), com a crise financeira global de 2007-2009, o sonho americano da casa própria tornou-se um pesadelo para grande parte da população. Milhões de proprietários endividados ficaram impossibilitados de vender sua casa ou não tiveram acesso a hipotecas de refinanciamento em caso de necessidade financeira. Segundo os autores, o *boom* da habitação, aliado ao aumento das taxas de desemprego, levou muitas famílias dos EUA a perder suas casas, causando uma queda acentuada de cerca de 5% na taxa de residência própria no país. Além disso, essa tendência de volatilidade dos preços da habitação levou à incerteza dos investidores quanto ao futuro dos preços dos imóveis dos Estados Unidos (GUO, 2010).

Nesse contexto, segundo Yee et al. (2015), o governo dos Estados Unidos desempenhou um papel importante, alterando os regulamentos e políticas econômicas existentes para controlar a situação econômica para que o desempenho do mercado imobiliário retornasse a um nível de estabilidade econômica.

De acordo com Hilber, Schöni (2016), em 2008, o Congresso americano aprovou a Lei do Imposto sobre Habitação (HATA), que fornece um crédito tributário de 10% do preço de compra de uma propriedade para compradores de casa pela primeira vez. O crédito fiscal máximo foi limitado para US\$ 7.500 por agregado familiar e o requisito era que devesse ser reembolsado no prazo de 15 anos. Para limitar a vaga de propriedades hipotecadas e evitar comportamentos especulativos, em 2009, a Recuperação Americana e a Lei de Reinvestimento (ARRA) aumentaram o crédito fiscal máximo para US\$ 8.000 e ofereceu a possibilidade de renunciar ao reembolso de crédito se a propriedade não fosse vendida durante os 3 anos após a sua aquisição e ainda, fosse utilizada como a residência principal da família. No final de 2009, o presidente Barack Obama assinou A Lei de Trabalhador, Proprietário de Casa e Assistência Comercial, estendendo o período durante o qual as famílias poderiam reivindicar a taxa de crédito do ARRA. Desse modo, até julho de 2010 Cerca de 1 milhão e 16 milhões de compradores de imóveis pela primeira vez se beneficiaram dos créditos fiscais HATA e ARRA, respectivamente (HILBER; SCHÖNI, 2016).

Segundo Hilber, Schöni (2016), além dos incentivos fiscais, o governo dos EUA lançou vários programas para melhorar as condições de crédito. No início de 2009, o governo lançou o programa *Making Home Affordable* (MHA) – Tornando o Lar Acessível, para melhorar as condições de crédito. Os dois programas centrais da MHA são: *Home Affordable Modification Program* (HAMP) - Programa de Modificação de Casas Acessíveis e *Home Affordable Refinance Program* - Programa de Refinanciamento Acessível à Domicílios. Ambos os programas terminam em dezembro de 2016. De acordo com Hilber, Schöni (2016), os programas não são destinados a promover a propriedade de uma casa, mas sim reduzir a probabilidade de perda das casas.

Em fevereiro de 2010, de acordo com Hilber, Schöni (2016), o presidente Barack Obama aprovou o *Hardest-Hit-Fund* (HHF), para ajudar as famílias que vivem em estados que foram particularmente afetados pela crise financeira global. Estes estados exibem taxas de desemprego maiores ou iguais à média nacional e as baixas médias experimentadas em habitação foram superiores a 20%. Aceito no programa, muitos desses estados (Califórnia, Oregon, Nevada e Flórida, entre outros) hospedam algumas das cidades mais caras do mundo.

Segundo Ernest & Young Terco (2011), na configuração da crise, pesou o fato de a valorização momentânea dos imóveis ter atribuído contabilmente um valor de garantia real das dívidas hipotecárias superior à importância que poderia ser obtido num futuro próximo. Além disso, a situação foi agravada porque a concessão de empréstimos se deu em detrimento da qualidade do crédito, o que fomentou a inadimplência e os problemas de liquidez dos bancos. Dessa forma, segundo os autores, mediante a análise da crise americana, fica evidente que seu mercado habitacional sofreu uma interrupção no processo de crescimento por problemas relacionados à forma de concessão dos créditos. Ou seja, é uma crise financeira que não está vinculada ao esgotamento do mercado habitacional em si, mas que determinou uma profunda redução dos investimentos residenciais.

Wachter (2015) argumenta que o culpado pelo *boom* e fracasso do mercado habitacional nos Estados Unidos foi o excesso de otimismo por parte dos compradores de imóveis que impulsionaram os preços das casas. Os preços, por sua vez, foram erroneamente tratados como indicando corretamente o valor de garantia de moradia por credores e investidores, que concedeu mais crédito, o que amplificou o aumento inicial dos preços das casas.

Segundo Otto (2015), a inclusão no mercado hipotecário de clientes que anteriormente não tinham acesso ao crédito representava uma mudança significativa no mercado imobiliário americano. Muitos desses novos clientes hipotecários não podiam satisfazer os termos tradicionalmente estabelecidos pelas instituições públicas e privadas e não podiam realizar pagamentos mensais amortizados tradicionais. Em alguns casos, eles nem sequer forneceram provas de renda, emprego ou ativos consistentes com seu pedido de hipoteca. Em última análise, uma avalanche de inadimplência de pagamento criou um efeito dominó em todo o mercado de capitais e a economia em geral.

De acordo com Otto (2015), os empréstimos oferecidos a essa população eram normalmente de "*subprime*" na natureza: geralmente eram de longo prazo (30 anos) com pagamentos híbridos consistindo em um curto prazo inicial (de dois a três anos), no qual o destinatário da hipoteca fez pagamentos mensais com relativamente baixo valor fixo. Nos anos seguintes, os pagamentos mensais e os juros foram intensificados e ajustados em relação às taxas de mercado. Além disso, outro instrumento financeiro utilizado para incentivar a aquisição de hipotecas pelo segmento de *subprime* eram os contratos de "empréstimo somente para juros". Neste tipo de contrato, o comprador pagou apenas juros, deixando assim o pagamento do valor nominal (principal) para os anos futuros.

Para Otto (2015), estes tipos de contratos caracterizaram a natureza dinâmica do sistema financeiro, abrangendo parte da população que anteriormente tinha pouco acesso ao crédito. Este desenvolvimento promoveu um ciclo de compras altamente especulativas e venda de imóveis. Assim, o colapso na confiança nos valores dos ativos imobiliários desencadeou a crise de 2008.

Dessa forma, a crise *subprime* dos EUA - termo que se refere a uma forma de crédito hipotecário para o setor imobiliário, destinada a tomadores de empréstimos que representam maior risco e que tem como garantia o imóvel do tomador do financiamento - demonstra a importância da compreensão dos mercados habitacionais, inovação financeira, mudanças na regulamentação, e desequilíbrios financeiros globais. De acordo com Arezki et al. (2014), a crise da habitação dos EUA, rapidamente se transformou em uma crise financeira que se espalhou globalmente, culminando na crise da dívida soberana da zona do euro.

Para Cerutti et al. (2017), esta crise financeira global colocou o mercado imobiliário no centro das discussões da política econômica sobre estabilidade financeira. Segundo os autores, atualmente é amplamente reconhecido que os excessos de crédito de habitação podem causar consequências negativas de longo alcance e tal fato, justifica uma reavaliação de como a política macroeconômica deve considerar os desenvolvimentos do mercado imobiliário.

Em seu estudo, Holly et al. (2010) usa um painel de 49 estados americanos durante o período 1975-2003 para mostrar que os preços reais da habitação no país são impulsionados por fundamentos econômicos, como renda per capita, mudanças nas taxas de juros, preços do petróleo e mudanças tecnológicas.

Baltagi; Li (2014), faz um novo estudo onde replica os resultados obtidos por Holly et al. (2010), usando um conjunto de dados ligeiramente diferente. Primeiro, o período de estudo foi ampliado até 2011, incorporando a informação refletida pelo *crash* de mercado imobiliário em 2007. Além disso, foram examinadas unidades geográficas com foco em regiões metropolitanas. Baltagi; Li (2014) acreditam que esse nível de agregação é importante porque as flutuações de preços das habitações são geralmente consideradas como um fenômeno local e são específicas para a integração econômica. Por exemplo, no mesmo estado, os preços da habitação em Nova York depreciaram 22,13% de junho de 2006 a janeiro de 2012, enquanto a taxa de depreciação em Syracuse, NY, durante o mesmo período, foi de apenas 3,47%.

A pesquisa mostra que os resultados obtidos por Holly et al. (2010) são bastante robustos. Nesta nova pesquisa, Baltagi; Li (2014) detectaram uma relação de cointegração entre os preços reais da habitação e o rendimento per capita. Além disso, o grau de correlação espacial no nível região metropolitana é mais forte do que a encontrada no nível estadual.

Leamer (2015a) desenha quatro lições obtidas a partir da crise dos EUA:

1. A habitação impulsiona o ciclo econômico. As 11 recessões sofridas pelos Estados Unidos desde 1950 foram precedidas de declínios na habitação;
2. A política monetária influencia não só o nível de construção da casa, mas também a sua distribuição ao longo do tempo;

3. A única maneira de parar uma bolha imobiliária é intervir para evitar que o estoque se torne excessivo, o que significa aumentar as taxas de juros quando o volume da habitação está acima do normal;
4. Enquanto ciclos anteriores foram impulsionados por volumes habitacionais, esse ciclo foi mais conduzido por um ciclo de preços, que o autor atribui a inovações financeiras.

Segundo Goodman, Kaul (2017), a turbulência no mercado imobiliário americano que teve início em 2007 está amplamente superada. Atualmente, o mercado imobiliário é mais estável do que era no início da crise e as taxas de inadimplência estão próximas dos níveis históricos de longo prazo. Além disso, de acordo com Ernest & Young Terco (2011), as boas perspectivas para a economia dos Estados Unidos no percurso até 2030 indicam uma retomada do investimento em habitação à medida que o ajuste dos valores de ativos seja absorvido pelo mercado.

Dessa forma, o capítulo apresentou um panorama do financiamento habitacional internacional, a partir da análise da experiência dos seguintes países: Chile, Coreia do Sul, Espanha e EUA.

O capítulo seguinte apresenta dados sobre o financiamento habitacional brasileiro, com o objetivo de posteriormente, confrontar as informações aqui coletadas acerca do referencial teórico do financiamento habitacional internacional.

3. FINANCIAMENTO HABITACIONAL NO BRASIL

Este capítulo apresenta a trajetória das políticas habitacionais implantadas no país desde a década de 1940 até os dias atuais. Este período marca a intensificação do processo de urbanização no país, no qual as políticas habitacionais passam a ser implementadas em nível federal, abrangendo uma maior parcela da população.

Além disso, são apresentados os sistemas de financiamento habitacional vigentes no país: Sistema Financeiro de Habitação e Sistema de Financiamento Imobiliário.

3.1 Principais marcos institucionais da política de habitação no Brasil

De acordo com Brasil (2004), a trajetória da política habitacional do Brasil tem sido marcada por mudanças na concepção e no modelo de intervenção do poder público no setor que ainda não alcançou êxito, especialmente no que se refere ao equacionamento do problema da moradia para a população de baixa renda.

A seguir, será apresentado um breve relato da trajetória da política habitacional brasileira, dividindo-se em três períodos: o primeiro, compreende o início do século XX até a criação do Banco Nacional de Habitação (BNB); o segundo, refere-se ao tempo de vigência do BNB; e o terceiro, corresponde ao período pós-BNB.

3.1.1 Início do século XX até a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH)

A Fundação da Casa Popular (FCP), instituída pelo Decreto-lei n.º 9.218, de 1º de maio de 1946, durante o Governo Dutra, foi o primeiro órgão nacional, cujo objetivo inicial era enfrentar os problemas habitacionais para a população de baixa renda.

De acordo com Azevedo (2013), a FCP consistia na “primeira agência de nível nacional voltada exclusivamente para a construção de casas populares para as classes de baixa renda”. Ainda segundo Azevedo (2013), a FCP foi criada basicamente como meio de garantir ao governo maior respaldo popular através do discurso de acesso à casa própria. O Quadro 4 sintetiza as principais características da FCP.

Quadro 4 – Características da Fundação da Casa Popular (FCP)

Fonte de recursos	Realizações	Obstáculos
Dotações orçamentárias da União, tendo que disputar esses recursos com os demais órgãos públicos existentes.	Contribuiu com um pouco menos de 10% das moradias construídas por todas as instituições durante este período. Pouco mais de 900 moradias foram edificadas, em média, por ano.	A FCP revelou-se ineficaz devido à falta de recursos e às regras de financiamento estabelecidas, o que comprometeu o seu desempenho no atendimento da demanda, que ficou restrito a alguns Estados da Federação e com uma produção pouco significativa de unidades.

Fonte: Adaptado de Azevedo; Andrade (2011); Botelho (2005); Brasil (2004)

De acordo com a Tabela 2, nota-se desequilíbrio em favor do Sudeste, onde localizavam-se 70% de todas as moradias construídas pelo FCP, enquanto ao Sul e ao Nordeste se destinavam, respectivamente, 5% e 14% das edificações. A participação do Centro-Oeste deve ser atribuída, basicamente, às necessidades da implantação de Brasília e no Norte, inexistem construções através da FCP. (AZEVEDO; ANDRADE, 2011).

Tabela 2 – Número de financiamentos habitacionais através da FCP

Regiões	Casas construídas		Conjuntos residenciais construídos	
	Quantidade	Percentual	Quantidade	Percentual
Norte	-	-	-	-
Nordeste	2.317	14%	31	22%
Centro-oeste	1.860	11%	10	7%
Sudeste	11.837	70%	84	60%
Sul	950	5%	18	11%
TOTAL	16.964	100%	143	100%

Fonte: Azevedo; Andrade (2011)

Para Bonduki (1998), o fracasso da FCP como órgão central e coordenador de uma emergente política habitacional, não obscurece o fato de sua criação como o primeiro órgão nacional destinado exclusivamente à provisão de moradias para a população de baixa renda, que representou o reconhecimento de que o Estado brasileiro tinha obrigação de enfrentar, através de uma intervenção direta, o grave problema da falta de moradias.

3.1.2 O Banco Nacional de Habitação (BNH)

Segundo Pinto (2015), até o ano de 1964, o financiamento habitacional era bastante restrito devido à ausência de dois fatores que são fundamentais para o bom funcionamento de um mercado de crédito imobiliário:

1. Falta de mecanismos que preservassem os valores reais dos empréstimos, considerando o longo prazo que é necessário para a liquidação desse tipo de financiamento (correção monetária dos contratos);
2. Necessidade de um arcabouço jurídico e institucional para padronizar os contratos trazendo mais segurança aos investidores, além de criar mecanismos de financiamento estruturado para articular a demanda e a oferta.

Como consequência da ausência desses fatores, os poucos financiamentos que existiam naquela época eram realizados apenas pela Caixa Econômica Federal (CEF) e pelos Institutos de Previdência segmentados por categorias profissionais. Por estes motivos, era bastante burocrática e restrita a obtenção de crédito junto a uma dessas instituições, de modo que na grande maioria dos casos, apenas pessoas que recebiam altos salários ou possuíam algum patrimônio que pudesse ser dado como garantia real do empréstimo, conseguiam ter acesso a estes recursos (VEDROSSI, 2002).

Segundo Otto (2015), as pressões sociais causadas pela escassez de habitação à medida que os espaços urbanos foram utilizados pioraram e, como ainda é o caso, a demanda por habitação dos estados com população mais pobres aumentou particularmente. Isso pressionou o governo a intervir.

O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) foi instituído pela Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964. O Sistema era composto pelo Banco Nacional da Habitação (BNH), pelas Sociedade de Crédito Imobiliário e Poupança (SCI's), pelas Caixas Econômicas Federal e Estaduais e, a partir de 1966, pelas Associações de Poupança e Empréstimos (APES's). Além disso, instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social e o sistema financeiro para aquisição da casa própria.

Segundo Azevedo (2013), a diferença do BNH para a FCP consiste na adoção de uma racionalidade considerada empresarial com vistas à redução de ônus sobre o erário nacional.

Se, por um lado, esta orientação permitiu ao BNH, em comparação à FCP, apresentar resultados amplamente positivos no referente à quantidade de unidades habitacionais construídas, aos recursos disponíveis, ao retomo do capital aplicado, ao desenvolvimento de atividades urbanas complementares e ao seu fortalecimento institucional, por outro, não resultou satisfatória no

tocante aos objetivos sociais preconizados por ocasião de sua criação e perseguidos através dos programas tradicionais de habitação popular. (Azevedo, 2013)

De acordo com Carneiro; Valpassos (2003), o BNH tinha a finalidade de orientar, disciplinar e controlar o SFH. Segundo Costa (2003), o SFH foi criado com a finalidade de garantir fontes estáveis e permanentes de financiamento. Além disso, segundo Otto (2015), tinha o objetivo de reduzir a falta de habitação em quatro anos, considerando que o déficit de oferta foi estimado em 8 milhões de casas, neste período. Para isso, utilizava-se poupança compulsória (FGTS) e poupança voluntária (caderneta de poupança/letra de câmbio). O Quadro 5 sintetiza as principais características do Banco Nacional de Habitação (BNH).

Quadro 5 – Características do Banco Nacional de Habitação (BNH)

Fonte de recursos	Finalidades	Obstáculos
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) ou Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estabelecer condições gerais dos financiamentos sob o SFH, tais como juros, condições de pagamento e garantias; 2. Propor incentivos à formação de poupança para o sistema; 3. Disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado de capitais; 4. Operar os serviços de redesconto e de seguros, garantindo os recursos creditados; 5. Refinanciar as operações das sociedades de crédito. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incapacidade em atender à população de mais baixa renda (principal objetivo de sua criação); 2. O modelo institucional adotado possuía forte grau de centralização e uniformização das soluções no território nacional; 3. A desarticulação entre as ações dos órgãos responsáveis pela construção das casas populares e os encarregados dos serviços; 4. A construção de grandes conjuntos como forma de baratear o custo das moradias, geralmente feitos em locais distantes e sem infraestrutura; 5. O modelo financeiro se revelou inadequado em uma economia com processo inflacionário.

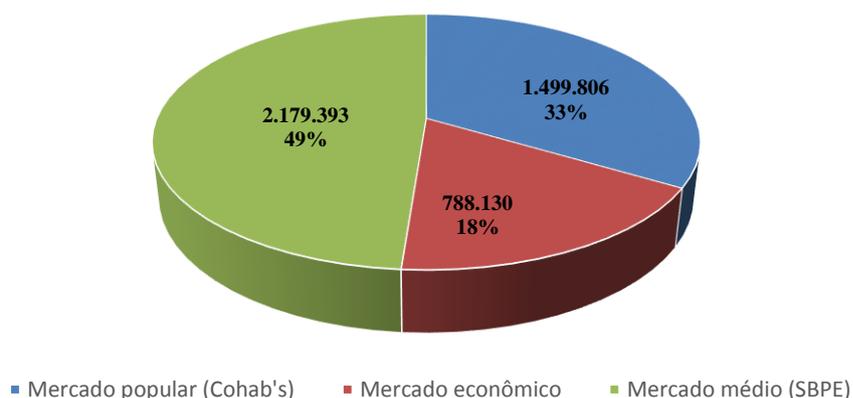
Fonte: Adaptado de Brasil (2004); Carneiro; Valpassos (2003); Costa (2003)

Segundo Lannoy (2006) e Azevedo (2013), ao longo do tempo, o BNH tornou-se um órgão normativo com a função de fiscalizar agentes promotores e as Companhias Habitacionais (COHAB), que foram criadas com o objetivo de atuarem como incorporadoras para a habitação de baixa renda, com o intuito de fortalecer os financiamentos de interesse social, um dos principais objetivos do banco. Além disso, de acordo com Otto (2015), os investimentos em infraestrutura urbana, especialmente na área de saneamento básico, tornaram-se cada vez mais dominantes, até que tenham superado os investimentos feitos em habitação do BNH.

De acordo com Carvalho (2015), estima-se que entre 1964 e 1986 foram financiadas cerca de 4,5 milhões de unidades habitacionais, sendo quase a metade para os mercados popular (por

meio das COHAB's e com financiamento basicamente com recursos do FGTS) e econômico (financiamento basicamente com recursos do FGTS) somadas e a outra metade para o mercado médio (financiado pelo SBPE). (Gráfico 4).

Gráfico 4 – Número de financiamentos habitacionais BNH/SFH entre 1964 e 1986



Fonte: Carvalho (2015)

As COHAB's, empresas mistas sob o controle acionário dos governos estaduais e/ou municipais, desempenham, na promoção pública de construção de moradias para os setores de baixa renda, um papel análogo ao dos incorporadores imobiliários na produção de residências para as camadas de renda alta (AZEVEDO, 2013).

Segundo Azevedo (2013), competem às COHAB's a coordenação e a supervisão do trabalho das diferentes agências públicas e privadas que participam da edificação das casas populares, reduzindo o preço das unidades produzidas. Essa redução pode ser explicada pela inexistência do "lucro do incorporador", que, em geral, eleva substancialmente o preço final da residência enquanto que as COHAB's, mesmo buscando o equilíbrio financeiro, são remuneradas por uma taxa de administração.

Apesar da criação regular de novos programas, o desafio de oferecer aos mais desfavorecidos com habitação não foi resolvido. De acordo com Otto (2015), isso ocorreu em grande parte porque os custos ainda eram elevados para os compradores financeiramente frágeis.

Para Coelho (2002), a criação do BNH representou um grande avanço para o setor habitacional de interesse social em todo o Brasil. No entanto, o modelo de financiamento

habitacional baseado no SFH não foi capaz de suportar a crise financeira instaurada no país na década de 1980, apesar de da tentativa de várias medidas corretivas.

Segundo Otto (2015), a década de 1980 foi marcada pela turbulência internacional, começando pelo segundo choque do petróleo, quando o preço deste dobrou. Neste período, houve uma contração de crédito internacional devido às desvalorizações do dólar e o modelo de desenvolvimento brasileiro, baseado em poupança externa, foi diretamente afetado. Os preços de exportação brasileiros caíram enquanto a inflação subiu. Planos de austeridade foram adotados no Brasil para conter a inflação e afetaram o financiamento imobiliário, tanto para aqueles de renda alta quanto baixa, já que o poder de compra dos salários foi corroído. Durante a década (especialmente de 1980 a 1984), o poder de financiamento imobiliário da SFH foi severamente contraído.

Dada a perda do poder de reembolso dos mutuários, muitas mudanças foram implementadas pela SFH para sustentar a liquidez do sistema e evitar a queda do financiamento imobiliário. De acordo com Otto (2015), entre essas mudanças tem-se:

- Substituição da tabela SAC para a tabela de preços;
- Provisão de subsídios para mutuários, quando os aumentos de salários nominais não acompanharam os ajustes mensais de pagamento e;
- Renegociação de contratos através do ajuste de pagamentos e índices mensais e de periodicidade.

Neste período, de acordo com Otto (2015), o sistema de financiamento habitacional foi reduzido devido a medidas anti-inflacionárias adotadas pelo governo federal. A recessão econômica no Brasil se refletiu em uma diminuição do número de financiamentos. O aumento do desemprego, a diminuição das receitas fiscais, o aumento das retiradas do FGTS, a alta inflação e o aumento das taxas de juros tornaram o financiamento da habitação ainda mais caro; e o ciclo reduziu a capacidade dos mutuários para reembolsar suas dívidas.

3.1.3 Período pós BNH

Extinto em agosto de 1986, as atribuições do BNH foram transferidas para a Caixa Econômica Federal. Segundo Brasil (2004), a partir do processo de descentralização proposto

pela Constituição de 1988 e pela reforma do Estado, estabelece-se uma redefinição de competências, passando a ser atribuição dos Estados e Municípios a gestão dos programas sociais, e dentre eles o de habitação, seja por iniciativa própria, seja por adesão a algum programa proposto por outro nível de governo ou, por imposição Constitucional.

Durante o Governo Fernando Collor (1990 – 1992), o mais importante programa habitacional lançado foi o PAIH (Plano de Ação Imediata para a Habitação), que propunha o financiamento de 245 mil habitações em 180 dias (DENALDI, 2003). O programa deixou de cumprir várias metas, entre elas o custo médio financiado, que foi superior ao fixado, o prazo, que foi estendido, e a meta de produção de unidades, que foi reduzida. Além disso, a distribuição regional da produção não obedeceu aos percentuais fixados pelo conselho do FGTS, desviando-se para objetivos clientelistas (AZEVEDO, 1996).

De acordo com Lannoy (2006), ainda durante o Governo Collor, houve o fim do vínculo entre programas habitacionais e de saneamento e a suspensão dos financiamentos por meio do FGTS que haviam voltado a acontecer em 1990 e em dois anos operacionalizando 526 mil unidades, comprometendo os dois anos subsequentes.

No Governo Itamar Franco (1992 – 1994), foi definido como prioridade a conclusão das obras iniciadas na gestão anterior. Além disso, foram lançados os programas Habitar Brasil e Morar Município, com recursos oriundos do Orçamento Geral da União e do Imposto Provisório sobre Movimentações Financeiras (IPMF).

De acordo com Lima (2007), os programas tinham as mesmas características básicas, sendo que ambos previam participação dos governos estaduais e prefeituras com população-alvo de famílias de baixa renda ou que viviam em áreas de risco. O montante de investimentos realizados ficou aquém das expectativas, como consequência do contingenciamento de recursos imposto pelo Plano Real. (BRASIL, 2004).

Durante o Governo Fernando Henrique Cardoso (1995 - 2002), foram lançados importantes programas federais. O Pró-Moradia e o Habitar-Brasil, investiram, em conjunto, cerca de dois bilhões de dólares no período 1995-1998 (SANTOS, 1999), conforme a Tabela 3.

Tabela 3 – Síntese da execução dos Programas Habitar-Brasil e Pró-Moradia entre 1995 – 1998

Programas	Investimentos (R\$ milhões)	Famílias atendidas	Empregos gerados	Municípios atendidos	Obras realizadas
Pró-Moradia	1.072	285.000	102.235	630	1.175
Habitar - Brasil	1.090	437.524	103.314	2.546	4.241

Fonte: Santos (1999)

O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) foi criado em 1997, durante o governo do ex-presidente Fernando Henrique Cardoso. Segundo Otto (2015), o SFI consiste em um conjunto de regulamentos sobre a participação de instituições financeiras (caixas de poupança, bancos comerciais, bancos de investimento, empresas de empréstimos hipotecários e associações de poupança e empréstimo) e não financeiras (empresas de titularização), que propôs novas fontes de financiamento do mercado privado para residências.

No segundo mandato do Governo Fernando Henrique Cardoso, o Brasil foi atingido por uma crise econômica, que teve como consequência o uso restrito do FGTS e a impossibilidade deste ser usado como fonte de empréstimo a estados e municípios. Desse modo o uso do FGTS restringiu-se a concessão de recursos ao setor privado ou a pessoas físicas através de empréstimos individuais (LANNOY, 2006). Ainda durante este mandato, foram lançados dois importantes programas: Carta de Crédito e PAR - Programa de Arrendamento Residencial.

Segundo Denaldi (2003), no Programa Carta de Crédito, o volume das contratações pela população de baixa renda ficou abaixo da média esperada. A disponibilidade de imóveis em condições regulares para serem financiados, a ilegalidade em torno do lote, terra ou habitação e até mesmo a documentação pessoal (como comprovação de renda e situação regularizada no SPC) dificultam o acesso da população de baixa renda às cartas de crédito.

O programa PAR destinou-se à população com renda de até seis salários mínimos. Para viabilizar o programa, foi criado pela CEF um fundo financeiro específico que conta com recursos provenientes do FGTS, da União e ainda de fundos em extinção. (DENALDI, 2003). Deste modo, de acordo com Brasil (2004), observou-se no período de 1995 – 2002 uma política de concessão de financiamentos enfraquecida para estados e municípios, inclusive com o fechamento de diversas COHAB's estaduais e a centralizada nas mãos do Governo Federal.

No Governo Lula (2003 – 2010), foi dado um importante passo com o objetivo de desenvolver políticas públicas nas áreas urbanas: a criação do Ministério das Cidades, em 2003 cuja função era elaborar, acompanhar e avaliar os instrumentos necessários para a implementação da Política Nacional da Habitação (PNH). Com a aprovação do PNH em 2004, houve uma ampliação da visão e integração das questões de desenvolvimento urbano nas cidades.

As ações integradas da PNH atuaram em três níveis governamentais: municipal, estadual e federal. Segundo Otto (2015), A PNH distingue-se por duas abordagens: o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), que aborda a população cuja renda é entre 0 a 5 do salário mínimo; e o Sistema de Habitação de Mercado (SHM), que aborda principalmente a população cuja renda é entre 5 e 10 vezes o salário mínimo.

Desse modo, segundo Otto (2015), o SNHIS abrangeu atividades como a entrega de infraestrutura básica para favelas e a retirada de famílias de áreas de risco. Os recursos utilizados provêm do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e o Orçamento Geral da União (OGU).

Já o SHM, apoia a população de maior renda através da promoção da construção e comercialização de grupos de edifícios, mas também pode servir o mercado popular (ou seja, o segmento de menor renda). Segundo Otto (2015), para financiar essas iniciativas, o governo estimula o uso de recursos do financiamento de depósitos de poupança (SBPE), de Consórcios Imobiliários, de Certificados de Créditos Imobiliários e outros investimentos corporativos ou pessoais.

Em 2007, durante a segunda gestão do governo Luiz Inácio Lula da Silva, foi lançado o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), com o objetivo de promover a retomada das grandes obras de infraestrutura urbana, social, logística e energética do país.

Em 2008, eclodiu no setor imobiliário a maior crise do capitalismo moderno, iniciada nos Estados Unidos da América. De acordo com Pinto (2015), a crise atingiu as principais

economias do mundo, sendo que em alguns, os efeitos foram experimentados mais amargamente, como é o caso dos países europeus, em outros, no entanto, o efeito foi um pouco mais brando como, por exemplo, no caso brasileiro

Desse modo, devido à crise econômica mundial de 2008, que provocou a desaceleração das principais economias do mundo, no ano seguinte o governo brasileiro injetou R\$ 41,8 bilhões no PAC. Essa medida visava evitar que a crise impactasse o ritmo de crescimento brasileiro. Do total de recursos aplicados no PAC em 2009, 83,9% foi direcionado para o setor de habitação. Esse percentual representa um volume de mais de R\$ 35 bilhões de investimento (PINTO, 2015).

Os investimentos no PAC realizados como medida de combate à crise econômica mundial proporcionaram mais espaço dentro do sistema. Dessa forma, segundo Pinto (2015), a Caixa Econômica Federal que antes operava principalmente através das aplicações da poupança e do FGTS obteve com o PAC mais recursos tanto para promoção de projetos ligados à habitação social, quanto para disponibilização de crédito para o financiamento de imóveis.

Em abril de 2009 foi criado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Este programa permitiu dar continuidade às medidas que mantiveram o crescimento do país frente à grave crise internacional. Desse modo, o governo utilizou o setor habitacional como alvo prioritário na política de geração de empregos e crescimento econômico no país, fato que determinou a grande expansão imobiliária observada nos últimos anos.

O país possui um enorme déficit habitacional, preponderantemente concentrado entre os que possuem rendimentos menores, e há excesso de oferta em alguns segmentos, pois muitas vezes são oferecidos imóveis não compatíveis com as características do déficit. O programa Minha Casa Minha Vida, pretende atuar exatamente nesta faixa mais carente. (Biancareli & Lodi, 2009)

Segundo Otto (2015), a partir do PMCMV, existe um aumento nos subsídios e acesso a contratos de financiamento, especialmente pelos bancos dos dois principais agentes do governo no mercado: o Banco do Brasil (BB) e a Caixa Econômica Federal (CEF). Desse modo, a CEF e o BB analisam e aprovam projetos de empresas de construção, de acordo com as diretrizes do Ministério das Cidades. Além disso, os fundos do Ministério das Cidades são transferidos para o CEF para subsidiar os contratos de financiamento dos interessados em

comprar uma casa, tanto nas áreas urbanas como rurais. Os municípios são então responsáveis pela construção de infraestrutura externa e algumas instalações públicas, como escolas, hospitais e creches.

O Programa Minha Casa Minha Vida teve a meta de construir um milhão de moradias, para atender famílias com renda entre 0 a 10 salários mínimos, com distribuição conforme ilustrado na Tabela 4.

Tabela 4 – Metas da Fase 1 do PMCMV

Faixas	Salários Mínimos	% do Déficit Habitacional	Unidades Previstas	Participação
1	Até 3 (R\$1.395,00 na época)	90,9%	400.000	40%
2	3 - 6 (R\$2.760,00 na época)	6,7%	400.000	40%
3	6 - 10 (R\$4.650,00 na época)	2,4%	200.000	20%
Total		100,0%	1.000.000	100%

Fonte: CBIC (2016)

Na Fase 1, o PMCMV foi provido inicialmente com R\$ 34 bilhões, sendo R\$ 25,5 bilhões do Orçamento Geral da União; R\$ 7,5 bilhões do FGTS e R\$ 1,0 bilhão do BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (CBIC, 2016).

Dessa forma, além de seu objetivo social, o Programa Minha Casa Minha Vida, ao estimular a criação de empregos e de investimentos no setor da construção, também foi uma reação do governo à crise econômica mundial do fim de 2008 (MOTTA, 2014).

Segundo a FGV (2008), a construção civil tornou-se um dos principais motores do crescimento econômico nacional a partir de 2005. Realizando uma comparação do crescimento entre os anos de 2005- 2006 e 2006-2007 enquanto o Brasil teve um crescimento de 3,8% e 5,4% a cadeia produtiva da construção civil cresceu 4,7% e 7,9% respectivamente, no mesmo período. Esse crescimento produziu reflexo direto no investimento realizado na construção, que cresceu 22,5%, no emprego formal e teve ampliado para 8%, na arrecadação de tributos.

Segundo Pinto (2015), entre 2001 e 2009 o Brasil saiu de um total de 46.994.866 domicílios para 58.646.432, em 8 anos foram construídos mais de 11 milhões de novas residências,

representando um crescimento de 24,79%. Acompanhando esse crescimento, o número de imóveis financiados saltou de 296.765 em 2009 para 416.355 em 2010.

Durante o Governo Dilma (2011 – 2016), foi dada continuidade ao Programa Minha Casa Minha Vida, compreendendo as contratações realizadas no período de janeiro de 2011 a dezembro de 2014, o PMCMV 2. Nesta nova fase, o governo assumiu o compromisso de construir 2 milhões de unidades em um prazo de quatro anos, sendo que 60% direcionados para faixa 1, que teve o percentual de subsídio da renda elevado para 95% (Tabela 5).

Tabela 5 – Metas da Fase 2 do PMCMV

Faixas	Renda (R\$)	Unidades Previstas	Participação
1	Até R\$1.600,00	1.200.000	60%
2	R\$1.600,00 a R\$3.100,00	600.000	30%
3	R\$3.100,00 a R\$5.000,00	200.000	10%
Total		2.000.000	100%

Fonte: CBIC (2016)

Além disso, aumentaram-se os valores das faixas de renda, reajustaram-se os valores dos imóveis e alterou-se o padrão de acabamento das unidades. Com a elevação das metas, o orçamento do programa se expandiu passando para R\$ 125,7 bilhões, sendo o OGU (Orçamento Geral da União), com R\$ 62,4 bilhões, e o FGTS, com R\$ 10,2 bilhões (CBIC, 2016).

No final de 2014, o Governo Federal anunciou a continuidade do programa, com o lançamento de uma terceira fase, prevista para acontecer a partir de 2015, o PMCMV 3, com a meta de construir 2 milhões de unidades residenciais (Tabela 6), estimando investimentos de R\$ 210,6 bilhões. Desse total, R\$ 80,9 bilhões passaram a se destinar a subsídios, sendo que R\$ 41,2 bilhões provenientes do Orçamento Geral da União e R\$ 39,7 bilhões do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O restante, R\$ 129,7 bilhões, representa os recursos dos financiamentos do FGTS (CBIC, 2016).

Tabela 6 – Metas da Fase 3 do PMCMV

Faixas	Renda (R\$)	Metas
1	Até R\$1.800,00	500.000
1,5	R\$1.800,00 a R\$2.350,00	500.000
2	R\$2.350,00 a R\$3.600,00	800.000
3	R\$3.600,00 a R\$6.500,00	200.000
Total		2.000.000

Fonte: CBIC (2016)

Até o final de 2015, o PMCMV havia contratado 4.157.273 milhões de unidades habitacionais (Tabela 7), envolvendo R\$ 287,8 bilhões. Os subsídios somaram R\$ 115,8 bilhões, sendo 69% provenientes do OGU e 31% do FGTS (CBIC, 2016, p. 29).

Tabela 7 – Distribuição das contratações do PMCMV por estado e regiões do Brasil

Especificação	Unidades		Valores R\$	
	Absoluto	%	Absoluto	%
Região Norte	288.252	6,93%	R\$ 15.871.502.986,15	5,51%
Região Nordeste	1.182.729	28,45%	R\$ 70.177.714.580,75	24,38%
Região Sudeste	1.465.369	35,25%	R\$ 111.398.984.253,63	38,70%
Região Sul	750.694	18,06%	R\$ 55.788.675.055,31	19,38%
Região Centro-Oeste	470.229	11,31%	R\$ 34.603.932.968,80	12,02%
BRASIL	4.157.273	100%	R\$ 287.840.809.844,64	100%

Fonte: Adaptado de CBIC (2016)

O Governo Temer (2016 – atual), promoveu um reajuste das faixas de renda e do limite de financiamento do PMCMV, conforme apresentado na Tabela 8, tendo por objetivo um maior acesso dos brasileiros ao programa habitacional e com a meta de chegar ao financiamento de 610 mil unidades em 2017.

Tabela 8 – Faixa de renda do PMCMV no Governo Temer

Faixas	Valor antigo	Novo valor
1,5	Até R\$2.350,00	Até R\$2.600,00
2	Até R\$3.600,00	Até R\$4.000,00
3	Até R\$6.500,00	Até R\$9.000,00

Fonte: Adaptado de Portal Brasil (2017)

Além disso, de acordo com Portal Brasil (2017), o Governo ampliou os limites de uso do FGTS para compra de unidades do programa, estabelecendo um novo teto por regiões. Dessa forma, o limite de financiamento para Distrito Federal, São Paulo e Rio de Janeiro passou de

R\$225.000,00 para R\$240.000,00, enquanto as capitais do Norte e do Nordeste passaram de R\$170.000,00 para R\$180.000,00.

3.2 Sistemas de financiamento habitacional

O financiamento habitacional no Brasil pode ser requerido para construção, compra ou reforma de um imóvel. Para Virgílio (2010), os financiamentos devem ser divididos em dois grupos: aqueles que financiam os produtores na construção de habitação, e aqueles que financiam o mutuário final na aquisição ou reforma da habitação, ou seja, visam à comercialização das unidades habitacionais.

De acordo com Costa (2004), a estrutura do mercado de crédito imobiliário no Brasil é caracterizada por dois marcos principais:

1. A criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e o estabelecimento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em 1964, visando implementar o financiamento imobiliário – até então baseado principalmente nas iniciativas de política pública e dependentes de dotações orçamentárias específicas;
2. A criação, em 1997, do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) que estrutura, pela primeira vez no país, a ideia de estabelecer um mercado secundário de crédito imobiliário e viabilizar dessa forma, uma maior liquidez de recursos para a originação no mercado primário.

Atualmente, as bases do SFI coexistem com o remanescente SFH, representando o modelo de financiamento habitacional no país.

3.2.1 Sistema Financeiro de Habitação (SFH)

De acordo com a Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) tem como finalidade “facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população” (BRASIL, 1964).

Segundo Costa (2003), a criação do SFH tinha como meta a viabilização, em caráter permanente, de uma dinâmica autossustentável de captação de recursos e sua aplicação na

área habitacional, com o objetivo de solucionar os problemas acumulados no setor até aquela época, como:

1. Recursos escassos e corroídos pela inflação;
2. População crescente, principalmente nos grandes centros urbanos;
3. Demanda habitacional atendida apenas pelas Caixas Econômicas e pelos Institutos de Previdência;
4. Inexistência de critérios para a concessão de financiamentos, prevalecendo assim o favoritismo;
5. Pouco ou nenhum atendimento à população mais carente;
6. Necessidade generalizada de serviços de infraestrutura e saneamento básico;
7. Existência de mão-de-obra não especializada abundante e não aproveitada, entre outros.

O SFH realizava a concessão de crédito a partir de duas principais fontes de fontes de recursos: a caderneta de poupança e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

As cadernetas foram criadas com o objetivo de captar a poupança voluntária das famílias e contribuíram de forma decisiva para a disseminação do hábito de poupar na sociedade. A aplicação dos recursos das cadernetas obedecia a critérios de exigibilidade mínima que variaram em diferentes períodos. O FGTS foi o instrumento de poupança compulsória do sistema. Criado com o objetivo de substituir o estatuto da estabilidade no emprego, o FGTS é um fundo de indenizações trabalhistas cuja arrecadação foi destinada à concessão de crédito à habitação e ao financiamento do saneamento básico e infraestrutura urbana. (FGV, 2007)

Segundo Pinto (2015), outra fonte de captação de recursos do SFH é através das letras imobiliárias (títulos que garantem uma promessa de pagamento futuro), que podem ser emitidas tanto pelas Sociedades de Crédito Imobiliário quanto pelo BNH. Porém, de acordo com Pinto (2015), o volume de recurso proveniente dessa fonte era bastante limitado em função da conjuntura econômica do país na época, que apresentava problemas inflacionários, baixos salários da maior parte da população, além da inexistência de um mercado secundário líquido suficientemente desenvolvido para um nível de comercialização desses títulos que pudesse capitalizar grandes volumes de recursos para o SFH.

De acordo com Costa (2004), o SFH representou uma inovação em dois importantes aspectos:

1. Direcionava novos recursos para investimentos em habitação, criando assim fontes permanentes e extraorçamentárias para captação de recursos: uso dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e estabelecimento de obrigatoriedade de direcionamento de parte dos recursos captados em caderneta de poupança e letras hipotecárias para a operação de crédito imobiliário, com destaque no financiamento habitacional;
2. Adoção da indexação uniforme nos contratos de depósito e empréstimo como forma para resolver em parte o problema do descasamento entre ativos e passivos do sistema.

Este sistema trouxe resultados expressivos durante os períodos de estabilidade, tendo financiado mais de 5 milhões de moradias com recursos do FGTS e através de agente financeiros provados. Contudo, esse sistema passa a mostrar sinais de esgotamento já na década de 1980, respondendo entre 1987 e 2000 pelo financiamento de apenas 14,7% dos novos domicílios urbanos particulares ocupados, ante o percentual de 33,8% para o período de 1967 a 1986. (Costa, 2004)

Já nos primeiros anos em que o SFH foi instituído, começaram a surgir os primeiros problemas pois havia um descontentamento dos mutuários com relação aos reajustes realizados para corrigir os valores dos empréstimos, tendo em vista que as correções monetárias das prestações ocorriam em descompasso com as correções salariais. Dessa forma, caso houvesse um saldo residual ao final do período do financiamento, este deveria ser pago pelos mutuários, conforme previa a legislação.

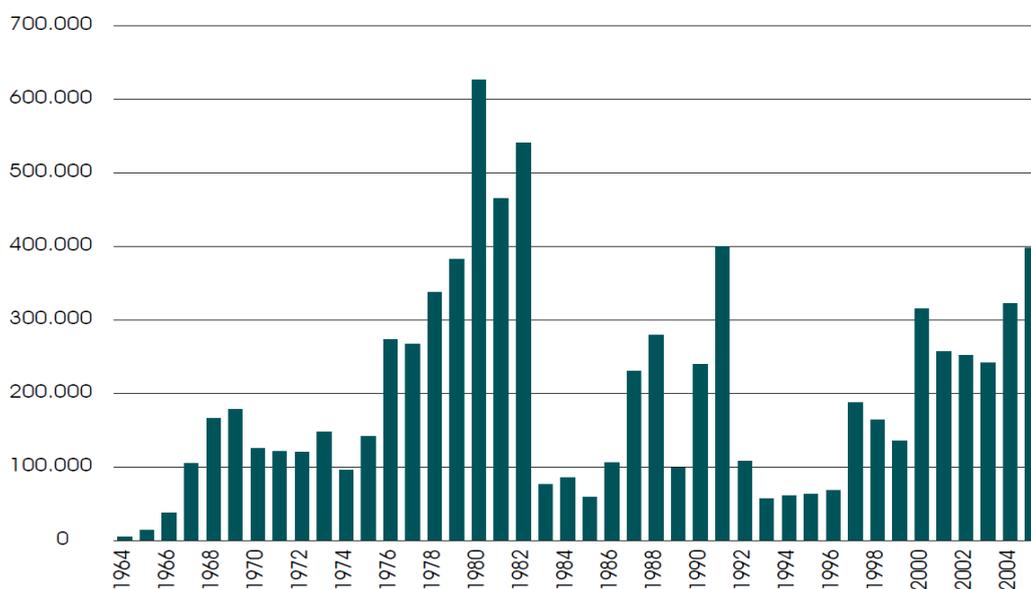
De acordo com Pinto (2015), em 1967 foi criado o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), uma inovação que permitia que os reajustes no valor das prestações entrassem em compasso com os reajustes do salário mínimo e a diferença entre essa variação e a variação real da inflação pudesse ser coberta pelo FCVS respeitando as regras vigentes. Segundo Vedrossi (2002), o fundo era capitalizado através de uma sobre taxa que foi aplicada nas prestações dos financiamentos. A criação do fundo acabou com o descontentamento de alguns tomadores de crédito que viam os valores das parcelas dos seus financiamentos aumentarem desproporcionalmente com relação aos seus salários.

Em 1969 foi introduzido o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES). Este coeficiente era responsável por solver os resíduos originados entre o reajuste das prestações (anuais) e dos saldos devedores (trimestrais). Outro aspecto importante na estruturação do SFH foi a prática

de subsídios cruzados, a qual consistia em cobrar taxas de juros progressivas de acordo com o valor do financiamento, com o intuito de favorecer famílias de renda mais baixa. (FGV, 2007).

As inovações citadas promoveram um grande desenvolvimento do sistema de financiamento habitacional no país de acordo com FGV (2007), em poucos anos de operação, mais precisamente entre 1965 e 1980, o número de unidades habitacionais financiadas passou de 8 mil por ano, em 1964, para 627 mil, em 1980, conforme ilustração do Gráfico 5.

Gráfico 5 – Unidades habitacionais financiadas pelo SFH entre 1964 - 2005



Fonte: FGV (2007)

No entanto, segundo Pinto (2015), com os problemas econômicos que surgiram na década de 1980, como, por exemplo, a crise da dívida externa entre os anos de 1981 e 1983, elevação da inflação e redução dos salários reais, o sistema perdeu seu dinamismo. Além disso, os recursos disponíveis para os financiamentos foram diminuindo e a elevação nas taxas de juros provocou desequilíbrio nas carteiras dos agentes financeiros. O FCVS foi bastante onerado, devido a uma série de benefícios concedidos pelo governo em resposta ao aumento do índice de inadimplência dos mutuários que, devido ao arrocho salarial, não estavam tendo condições de pagar o financiamento (MORAES, 2008).

O BNH e o SFH foram extintos em novembro de 1986, como sistema especializado. Segundo Costa (2004), fatores como o aumento das taxas de inflação, a redução dos níveis de emprego

(e a conseqüente retração dos saldos líquidos do FGTS); a redução dos saldos da caderneta de poupança e o rombo do FCVS levaram o sistema ao declínio.

Para Brollo (2004), os principais fatores que provocaram o esgotamento do SFH estão relacionados à problemas inerentes ao próprio sistema e problemas externos oriundos da conjuntura econômica que estava sendo desenhada na época, entre eles:

1. A falta de comunicação entre o sistema e os demais segmentos do mercado: essa falta de conexão provoca uma incapacidade de captação de recursos através de outros instrumentos financeiros;
2. A instabilidade congênita do sistema, provocado pelos prazos de permanência incertos dos depósitos nos fundos que são destinados ao financiamento imobiliário: só um ambiente econômico favorável poderia proporcionar uma expansão em um sistema como o SFH, que capta recursos no curto e médio prazo e empresta-os no longo prazo.

Com a extinção do BNH, a regulamentação do crédito habitacional e imobiliário passa a ser responsabilidade do Banco Central e do Conselho Monetário Nacional (CMN). De acordo com Royer (2011), a partir deste momento, a Caixa Econômica Federal (CEF) torna-se agente financeiro do SFH, cabendo à mesma a gestão do FGTS e a administração dos contratos ativos e passivos, bem como dos bens móveis e imóveis e do quadro de pessoal do BNH.

Após o período de 1983 a 1985, que corresponde a primeira grave crise no financiamento habitacional brasileiro, o sistema retoma o crescimento de forma modesta entre os anos de 1986 a 1988. No entanto, em 1989, apresenta uma queda com cerca de 100 mil unidades habitacionais financiadas. Em 1990, inicia uma nova fase de crescimento. A partir do ano de 1992 até 1996, o país apresenta baixos níveis de financiamento, com uma quantidade de unidades residenciais financiadas pelo sistema foi menor do que em sua primeira crise. A trajetória de recuperação e declínio dos níveis de financiamento no país pode ser acompanhada no Gráfico 5.

Essa grande instabilidade do SFH entre os anos anteriormente mencionados, na qual em alguns períodos eram registrados um aumento na quantidade de unidade habitacional coberta pelo financiamento e em outros períodos uma redução do nível de financiamento, pode ser compreendida pela grande vulnerabilidade do sistema aos ambientes econômicos. Como nesse período o país passou por graves situações, como altas taxas de juros e a inflação crescente, esses fatores provocavam um impacto negativo no sistema,

consequentemente, sempre que se implantavam novos pacotes econômicos que promoviam uma breve estabilização econômica, o sistema voltava a crescer. (PINTO, 2015)

Para Pinto (2015), fazendo um balanço geral de tudo o que ocorreu entre o período de implantação do SFH em 1964 até a década de 1990, é possível afirmar que o Brasil mais perdeu do que ganhou, tendo por base dois fatores:

1. Devido ao fato de que o SFH não foi capaz de realizar o seu principal objetivo, que era promover a habitação para a classe mais pobre da população;
2. Devido à grande herança negativa herdada pelo país através do rombo bilionário do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), causado pelo subdimensionamento dos reajustes das prestações.

A partir de 2003, com a estabilização econômica consolidada, “o SFH passou por mudanças que levaram seus resultados a patamares iguais ou superiores aos anos de melhor desempenho quantitativo da época do BNH” (ROYER, 2011).

Atualmente, por esta modalidade de financiamento, o cidadão pode comprar um imóvel de no máximo R\$950 mil em cidades dos estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro, São Paulo e no Distrito Federal e R\$800 mil nos demais estados brasileiros. O prazo máximo de financiamento pode chegar a 35 anos. De acordo com o Portal Brasil (2017), através do SFH, o financiamento pode chegar até a 90% do valor do imóvel, e o custo efetivo máximo não pode ultrapassar 12% ao ano, incluindo juros, comissões e outros encargos.

De acordo com Fortuna (2008), “o SFH tem como objetivo primordial o atendimento ao segmento de baixa renda, e para o atendimento às necessidades de financiamento da classe de maior poder aquisitivo, surgiu, como alternativa, o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), criado pela Lei 9.514, de 20/11/1997”.

3.2.2 Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)

De acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECIP (2016b), o SFI surgiu a partir da análise de vários modelos de financiamento imobiliário praticados no exterior, com o objetivo de revigorar o crédito imobiliário no Brasil.

Para Otto (2015), o SFI foi criado por causa da incapacidade do SFH de fornecer crédito suficiente para o mercado imobiliário.

De acordo com Fortuna (2008), o Sistema Financeiro de Habitação - SFH tem o objetivo principal de atender ao segmento de baixa renda, e para o atendimento às necessidades de financiamento da classe de maior poder aquisitivo, surgiu, como alternativa, o Sistema Financeiro Imobiliário- SFI.

Ao contrário do SFH, o novo sistema capta recursos no mercado e não dispõe de um funding cativeiro ou taxa de juros determinadas. Os principais instrumentos para a securitização são os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) (FGV, 2007).

Segundo a Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, “poderão operar no SFI as Caixas Econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional – CMN, outras entidades” (BRASIL, 1997).

No SFI, “as operações são livremente contratadas entre as partes, definindo-se assim um sistema baseado em contratos menos restritos e mais atrativos para as instituições originadoras” (Costa, 2004). O SFI financia imóveis cujos valores ultrapassam os limites estabelecidos para financiamento pelo SFH. As taxas de juros no âmbito do SFI são livremente negociadas entre as partes do contrato. Além disso, busca eliminar as diversas restrições quanto a prazos, taxas de juros e limites de financiamento. Segundo Otto (2015), o SFI não depende de um governo ou de financiamento direcionado pelo governo, pois capta seus recursos do próprio mercado de ações.

Dessa forma, de acordo com Ferraz (2011), o SFI incorpora uma inovação no que se refere aos contratos primários de crédito imobiliário que é a ampliação das alternativas de garantia com a alienação fiduciária em lugar da hipoteca do imóvel como colateral.

No SFH, o mutuário tem a posse do imóvel logo ao tomar o financiamento. Em caso de inadimplência, o agente financeiro tem de percorrer um longo caminho judicial para retomar o imóvel e saldar a dívida ou parte dela. Na alienação fiduciária, como existe hoje nos automóveis, o bem é do agente financeiro e só será do comprador após o total pagamento da dívida. Assim, em caso de inadimplência, o bem pode ser retomado rapidamente. (Fortuna, 2008)

De acordo com Cepal (2002), o SFI apresenta diferenças importantes em relação ao SFH, entre as quais destaca-se:

- Tem como objetivo atender famílias de maior poder aquisitivo;
- Busca gerar um sistema de financiamento que opere estritamente com mecanismos de mercado e que não tenha nenhum elemento de subsídio;
- Não contempla tetos para as taxas de juros nem quotas mínimas para direcionamento dos recursos, nem poupanças compulsórias, nem destinos específicos ou limitados para a colocação dos recursos;
- Busca uma união de prazos entre ativos e passivos, objetivo para o qual o mercado secundário constitui elemento-chave do modelo;
- Busca estabelecer mecanismos de proteção aos intermediários financeiros em casos de descumprimento por parte dos devedores.

Segundo a ABECIP (2016a), é possível citar como características relevantes do SFI:

- A instituição de um novo título de crédito, o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), que é uma nova espécie de valor mobiliário de emissão das Companhias Securitizadoras, que foi criado para a captação de recursos dos investidores institucionais, em prazos compatíveis com as características do financiamento imobiliário, objetivando, assim, condições para um mercado secundário de créditos imobiliários;
- A fixação de regras para a criação de Companhias Securitizadoras, que foram criadas nos moldes das empresas similares americanas, tendo por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários em geral e a emissão e colocação principalmente de Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado;
- O procedimento para securitização de créditos imobiliários;
- A instituição do regime fiduciário sobre créditos imobiliários;
- A introdução, na legislação brasileira, da alienação fiduciária de imóveis, instrumento fundamental para a garantia efetiva das operações de financiamento imobiliário.

De acordo com Pinto (2015), graves crises externas, problemas econômicos internos, altas taxas de juros, baixos níveis de crescimento, entre outros fatores, acabaram deixando evidente que o mercado secundário líquido, que seria necessário existir para promover o bom desempenho do SFI, não conseguiu se desenvolver. Entre os anos de 1997 a 2002 a quantidade de financiamento realizado pelo sistema ficou bem inferior aos financiamentos realizados pelo SFH.

Muito embora o novo sistema represente um avanço no sentido da liberalização do mercado de crédito imobiliário, pouco se viu em termos de resultado nesses seus anos de existência. Até 2001, pouco mais de 12 mil financiamentos tinham sido realizados dentro do âmbito do SFI com garantia de alienação fiduciária do imóvel, muito embora tenha sido essa a grande vantagem do novo sistema no que concerne ao mercado primário de crédito imobiliário. No que concerne ao mercado secundário, os resultados são igualmente tímidos, com volumes de emissão reduzidos e a constituição de apenas uma companhia securarizadora de destaque. (Costa, 2004)

Para Royer (2011), a criação do SFH, bem como a sua operacionalização em mais de cinquenta anos, demonstra a importância do Estado na instituição e na articulação nacional do sistema de crédito habitacional. O SFI, por sua vez, apesar de aparentemente renegar a importância do Estado na formatação do setor, também evidencia, a seu modo, a importância do Poder Público na estruturação dos mercados, uma vez que o processo de acumulação depende do impulso estatal e da oferta de garantias institucionais para seu pleno funcionamento.

A principal inovação tecnológica trazida com o novo modelo foram as companhias securarizadoras de recebíveis imobiliários. O novo sistema pressupunha que o mercado passaria a crescer a partir de investimentos privados. Porém, da forma que foi implantado, não foi possível gerar aqui o mesmo desenvolvimento que foi gerado em outros países. Modificou-se o modelo, ou seja, inovações foram introduzidas, porém, os mecanismos de seleção em grande medida continuaram os mesmos. Não houve nenhuma política que pudesse promover aqui no Brasil uma mudança significativa no mercado. A alienação fiduciária que deveria ter sido implantada junto ao SFI, só passou a funcionar concretamente em 2001 e mesmo após esse período não foi suficiente para tornar o mercado privado majoritário no financiamento imobiliário. Desse modo, o que acabou sendo evidenciado foi que o anteriormente incapacitado SFH foi reforçado e continuou realizando a maior parte dos financiamentos habitacionais. (PINTO, 2015)

No capítulo seguinte, serão apresentados os requisitos utilizados na comparação entre o que se pratica no Brasil e nos países do estudo: Chile, Coreia do Sul, Espanha e EUA.

4. REQUISITOS DE COMPARAÇÃO

O capítulo apresenta os requisitos utilizados para a comparação entre o que se pratica no Brasil e o que se pratica nos demais países do estudo, selecionados a partir do embasamento teórico obtido com o estudo do financiamento habitacional nacional e internacional.

Os requisitos de comparação dizem respeito aos pontos mais relevantes dentro do contexto do adequado funcionamento do financiamento habitacional, obtidos a partir da análise dos países da pesquisa e avaliados isoladamente. A verificação do cumprimento de um requisito não determina a conclusão sobre a observância do outro, como se de uma relação causa/efeito se tratasse. Cabe destacar que esses requisitos de comparação podem contribuir de forma positiva ou negativa no desenvolvimento do financiamento habitacional de um país.

Diversos estudos foram utilizados para a identificação dos requisitos de comparação mais relevantes para o objetivo do trabalho, conforme exposto na Tabela 14, entre eles Arretche (1990), Eloy (2009), Vasconcelos, Cândido Jr. (1996), Lorenzetti (2001), Cepal (2002), Timm; Druck (2007), Costa (2003), Hoek-Smit (2003), Carneiro & Valpassos (2003), Arrieta (2005), Biancareli e Lodi (2009), Gomes (2004), Ernest & Young Terco (2011), Ferraz (2011), CBIC (2014), Santos (2015), Fundação João Pinheiro (2016) e Cerutti et al. (2017).

O Quadro 6 apresenta os requisitos de comparação abordados pelas bibliografias pesquisadas, onde:

- 1 = fonte de recursos
- 2 = taxas de juros
- 3 = valor financiável do imóvel
- 4 = prazo de financiamento
- 5 = garantias
- 6 = déficit habitacional
- 7 = política habitacional
- 8 = sistema de concessão de crédito
- 9 = burocratização de procedimentos
- 10 = estabilidade econômica do país

Quadro 6 – Requisitos de comparação abordados pelas bibliografias pesquisadas

Bibliografias pesquisadas	Requisitos de comparação									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Arretche (1990)							✗			
World Bank (1993)							✗			
Eloy (2009)			✗							
Vasconcelos, Cândido Jr. (1996)	✗	✗		✗		✗	✗			✗
Lorenzetti (2001)	✗					✗				
Cepal (2002)				✗						
Timm; Druck (2007)					✗					
Costa (2003)	✗									
Hoek-Smit (2003)							✗			
Carneiro & Valpassos (2003)		✗								
Arrieta (2005)	✗			✗		✗				
Biancareli e Lodi (2009)		✗								
Gomes (2004)								✗		
Ernest & Young Terco (2011)									✗	
Ferraz (2011)				✗			✗			
CBIC (2014)									✗	
Santos (2015)				✗						
Fundação João Pinheiro (2016)						✗				
Cerutti et al. (2017)										✗
TOTAL	4	3	1	5	1	4	5	1	2	2

Fonte: Elaborado pela autora (2018)

Dessa forma, foram elencados os requisitos de comparação mais abordados nas bibliografias mencionadas, para utilização neste estudo, entre eles: fonte de recursos, taxas de juros, prazo

de financiamento, déficit habitacional, política habitacional, burocratização de procedimentos e estabilidade econômica do país, os quais serão detalhados a seguir.

Os três demais requisitos avaliados não serão abordados especificamente neste estudo pois são os menos citadas entre as bibliografias analisadas, a saber: valor financiável do imóvel, garantias e sistema de concessão de crédito.

Não existe um limite regulamentado para o valor de um imóvel adquirido pois este varia de acordo com cada tipo de financiamento. No entanto, existe uma quantia máxima que pode ser concedida pelo banco ao cliente que solicita um financiamento habitacional. O valor financiável de um imóvel depende da renda familiar do tomador do empréstimo e do tipo de crédito pretendido, sendo desta forma, variável. Assim, de acordo com Eloy (2009), a equação que permite o acesso das famílias é composta, de um lado, pela capacidade de pagamento da família – renda, poupança e subsídios – e de outro, pelos custos e condições de crédito somados ao preço da habitação.

De acordo com Timm; Druck (2007), a garantia é o elemento de proteção do direito subjetivo do credor, o qual lhe proporcionaria segurança quanto à realização do crédito via execução patrimonial do devedor. Na ocasião de um financiamento habitacional com qualquer banco, faz-se necessário a apresentação de uma garantia, visto que caso não haja pagamento das parcelas do financiamento como previsto no contrato, o banco precisa desta para que possa receber o dinheiro que foi emprestado. Dessa forma, quanto maior o risco, mais certa deve ser a garantia.

O crédito, como conteúdo de uma obrigação jurídica patrimonial no seu aspecto econômico é elemento constitutivo da “operação monetária pela qual se realiza uma prestação presente contra a promessa de uma prestação futura” (GOMES, 2004). O sistema de concessão de crédito possui diversas normas e pré-requisitos. Por mais que sejam diferentes entre si, o comprador não pode escolher por qual o sistema ele deseja fazer a compra. Essa decisão está condicionada a diversos fatores, como: valor imóvel, existência de outro financiamento em algum sistema de concessão e origem do recurso.

A seguir, serão discutidos os requisitos de comparação utilizados nesta pesquisa.

4.1 Fonte de recursos

Referem-se às origens dos recursos que são disponibilizados para custear o financiamento habitacional. Para Vasconcelos, Cândido Jr. (1996), é importante estabelecer uma diferenciação entre os clientes da sociedade (população que não têm possibilidade de acesso ao sistema financeiro e que requerem mecanismos de subsídios diretos), e os clientes bancários (potenciais demandantes de moradia com capacidade de pagamento dos créditos). Segundo Vasconcelos, Cândido Jr. (1996), em cada caso, as fontes de recursos empregados, bem como os instrumentos adotados por instituições financiadoras para habitação, têm características peculiares e adaptam-se às possibilidades de cada tipo de cliente.

Corroborando com a ideia de diversificação da fonte de recursos para o crédito imobiliário, de acordo com Costa (2003), os critérios estabelecidos para a aplicação dos recursos no setor habitacional devem ser diferenciados em função de suas fontes geradoras, tendo em vista a necessidade de compatibilizar a rentabilidade dos financiamentos concedidos com o custo dos recursos captados.

Segundo Lorenzetti (2001), o equacionamento das fontes de recursos é um aspecto fundamental em qualquer política pública. Desse modo, não deve existir descompasso entre o custo dos financiamentos e a capacidade de pagamento da população a que os programas governamentais se destinam.

O financiamento da habitação é um elemento-chave de qualquer política de habitação. De acordo com Arrieta (2005), um financiamento viável e sustentável deve oferecer rentabilidade para os participantes do mercado; caso contrário, não é viável atrair investimentos, particularmente investimento privados, para o setor habitacional.

4.2 Taxas de juros

É a razão entre os juros pagos ou recebidos no fim de um determinado período de tempo e o capital inicial. De uma maneira geral, os juros são compostos basicamente por duas partes: o custo da operação (determinado pela origem dos recursos que são utilizados no

financiamento) e o spread bancário (diferença entre a taxa de juros cobrada dos tomadores de crédito e a paga aos credores)

De acordo com Carneiro & Valpassos (2003), a taxa de juros ao tomador final é composta da soma de dois componentes:

O primeiro, é medido pelo custo de oportunidade do dinheiro, representado pela remuneração de títulos sem risco de crédito. Este, por sua vez, é medido, em geral, pela taxa de títulos públicos federais com indexadores e prazos semelhantes ao financiamento em questão. O segundo fator que compõe a taxa final resulta do prêmio de risco envolvido na operação, e que deve ser calculado pelos investidores. Tal prêmio é tão maior quanto for a desconfiança em relação ao fluxo de recebimento dos valores contratados. (Carneiro & Valpassos, 2003, p. 69)

Para Biancareli e Lodi (2009), taxas de juros elevadas afastam a demanda potencial, dificultando a venda de imóveis, pois o custo do financiamento se torna proibitivo. Dessa forma, segundo Sá et al. (2011), a ligação entre taxas de juros e financiamento habitacional é intuitiva: as baixas taxas de juros tornam o crédito mais barato e aumentam a demanda por habitação.

Segundo Vasconcelos, Cândido Jr. (1996), pela natureza do mercado imobiliário, a redução das taxas de juros é essencial. Essa redução somente pode ser conseguida com a estabilização econômica do país.

4.3 Prazo de financiamento

Corresponde ao intervalo de tempo entre o pagamento da primeira e da última prestação de um financiamento, estabelecido entre o órgão financiador e o tomador do financiamento. De acordo com Vasconcelos, Cândido Jr. (1996), o mercado imobiliário exige financiamento de longo prazo. Desse modo, pressupõe condições macroeconômicas de estabilidade de preços com taxas de juros moderadas.

Santos (2015) afirma que para conseguir um crédito sustentável de longo prazo, é preciso manter a inflação baixa, o nível de emprego elevado e os juros baixos para o financiamento habitacional.

A moradia constitui um bem durável, talvez o mais importante ativo da maioria das unidades familiares, cujo preço costuma ser várias vezes superior às rendas de potenciais demandantes. Por essa razão, a aquisição da moradia, na maioria dos casos, somente é viável mediante a disponibilidade de crédito de longo prazo, que permita diferir no tempo a pressão que esse preço exerce sobre a renda familiar e, portanto, torne possível a compra deste bem. (CEPAL, 2002, p.13; original em espanhol, tradução livre)

Segundo Ferraz (2011), um empréstimo de longo prazo depende fortemente de um contexto macroeconômico estável, uma vez que os contratos são formulados com base em expectativas sobre a tendência de rendimentos, emprego, juros e inflação. Quanto maior a exposição dos emprestadores a riscos e as incertezas ante o futuro, maiores dificuldades de financiamento no longo prazo e maior chance de racionamento do financiamento habitacional.

Para Arrieta (2005), a habitação é talvez o mais importante produto físico durável da maioria das famílias, e seu preço corresponde a várias vezes o valor de sua renda anual. Por esse motivo, a aquisição de uma habitação normalmente é apenas viável através de um empréstimo a longo prazo, o que permite a dissolução desse alto preço sobre a renda familiar.

Desse modo, quando da decisão em tomar um empréstimo para financiamento habitacional, o tomador deve avaliar, além do prazo, quais são os tipos de financiamento e as formas de amortização das parcelas mais vantajosas.

4.4 Déficit habitacional

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2016), entende-se como déficit habitacional a noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação, detectados em certo momento.

No Brasil, segundo Lorenzetti (2001), o acesso à moradia confunde-se, tradicionalmente, com o acesso à propriedade, considerada importante do ponto de vista da segurança familiar e também como símbolo de ascensão social.

A carência de moradia adequada, entendida não apenas como um mero abrigo, mas também como um conjunto de elementos ligados ao saneamento básico, serviços urbanos, educação e saúde, constitui um dos mais graves problemas com que se defrontam as sociedades atuais (LORENZETTI, 2001).

O direito à moradia adequada é reconhecida e aceita pela comunidade internacional desde a sua inclusão na Declaração Universal dos Direitos Humanos, em 1948, cujo texto, em seu artigo 25, proclama que: “Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle”.

Segundo Vasconcelos, Cândido Jr. (1996), um elevado déficit habitacional demonstra a necessidade de repensar o sistema de financiamento habitacional sob novas bases, de forma consistente com a realidade econômica e as prioridades sociais do país. Segundo o autor, o déficit habitacional do Brasil tem fortes origens na decadência do sistema de financiamento habitacional, causado por desequilíbrios que se correlacionam diretamente com o recrudescimento inflacionário, o aumento das taxas de juros reais e com os erros de intervenção governamental.

Para Arrieta (2005), a maior parte do déficit habitacional está concentrado no segmento mais pobre da população, que não apresenta real possibilidade de alcançar uma solução de habitação adequada, principalmente por sua dificuldade em acessar crédito para financiamento, devido à sua falta de poder de compra suficiente, sua incapacidade de fornecer garantia satisfatória para empréstimos hipotecários e a impossibilidade de atestar uma renda estável. Desta forma, é necessário promover inovações nas políticas habitacionais, com a finalidade de melhorar o acesso à habitação desta parcela da população.

4.5 Política habitacional

A política habitacional, refere-se a programas sociais desenvolvidos pelos Governos com o objetivo de diminuir o déficit habitacional de uma região, proporcionando meios de adquirir uma moradia à população.

A habitação desempenha um papel especial no diálogo social e político na maioria das sociedades. Segundo Hoek-Smit (2003), a habitação é um componente importante na criação

de comunidades estáveis e saudáveis, representando muitas vezes, a maior despesa das famílias. Diante disso, a habitação pode ser um setor de estímulo da economia nacional.

Ainda segundo Hoek-Smit (2003), as condições de habitação são frequentemente vistas como pior do que deveriam ser, tendo em vista a padrões de vida e valores sociais. Por estas razões, quase todas as sociedades intervêm nos mercados habitacionais através de uma série de políticas e subsídios destinados a estimular produção de habitação ou consumo pela população.

De acordo com Arretche (1990), a política habitacional pode ser entendida como “a identificação das características estruturais de distintas modalidades de interferência estatal no mercado habitacional, isto é, nos processos de produção, distribuição e consumo de unidades residenciais”.

A participação do Estado mostra-se indispensável, seja na criação e fomento de sistemas e mecanismos de financiamento de longo prazo (público e privado) habitacional, seja através de políticas públicas de financiamento à moradia popular, ou de provisão direta deste bem, que garantam sua aquisição efetiva por parte daqueles que não dispõem de recursos financeiros para realizá-la. No primeiro caso, a participação estatal dá-se, ou diretamente, pela concessão de crédito público ou criação de fundos públicos (ou paraestatais) direcionados ao financiamento do setor habitacional e imobiliário, ou indiretamente, por meio de concessão de garantias, fomento do mercado secundário de crédito imobiliário, regulamentação do setor de crédito privado, entre outros. (FERRAZ, 2011)

Segundo Vasconcelos, Cândido Jr. (1996), faz-se necessário “formular uma política de desenvolvimento urbano nacional, com identificação clara das ações públicas e privadas, com baixa regulamentação e forte utilização dos instrumentos modernos e de mercado para obtenção de fundos e alocação de recursos ao setor urbano, especialmente para o setor habitacional”.

De acordo com estudo realizado por World Bank (1993), o Estado deve ajudar na melhoria das imperfeições do mercado, garantindo que o melhor funcionamento do setor habitacional. Desse modo, deve eliminar e/ou mitigar as causas das falhas no mercado evitando intervenções que o distorçam, através do tratamento das causas e não dos sintomas.

Uma política habitacional ideal deve identificar e segmentar a demanda permitindo um tratamento diferenciado para cada segmento. Assim, existe

uma parcela da população que necessita da intervenção direta do Estado, pela concessão parcial ou total de subsídio. Nesse caso, o problema maior é quem irá conceder o subsídio, se somente a União ou se os estados e os municípios irão assumir parte do ônus. O outro segmento populacional que modalmente se constitui é a classe média, para a qual a atuação do Estado deve ser minimamente intervencionista, limitando-se a proporcionar estabilidade e credibilidade para o mercado captar recursos e financiar o incremento de moradias. (VASCONCELOS, CÂNDIDO JR., 1996)

4.6 Burocratização de procedimentos

A burocratização de procedimentos corresponde ao excesso de regras e procedimentos que dificultam a obtenção de um financiamento habitacional, tornando-o mais lento e mais caro.

Segundo estudo realizado pela CBIC (2014), o processo para a construção e aquisição da casa própria no Brasil aumenta em 12% o valor final do imóvel para o proprietário, o que corresponde a R\$ 18 bilhões por ano, considerando-se a média de unidades novas entregues anualmente.

De acordo com o estudo, as principais barreiras regulatórias e burocráticas encontradas para o desenvolvimento de financiamento habitacional no país são:

- Mudanças nos Planos Diretores e Zoneamentos com impactos em projetos aprovados, protocolados e em andamento, gerando insegurança jurídica;
- Falta de infraestrutura de energia, água e esgoto não endereçada por concessionárias, ainda que existam os recursos necessários;
- Atrasos e subjetividade nas avaliações de licenças ambientais e falta de clareza da competência das esferas municipal, estadual e federal;
- Falta de clareza nas regras para definição de contrapartidas;
- Falta de alinhamento dos projetos submetidos às exigências legais;
- Atrasos na aprovação de projetos nas prefeituras;
- Baixo nível de serviço e procedimentos não padronizados nos cartórios para registro da incorporação;
- Atrasos e paralisações no desenvolvimento dos empreendimentos devido a decisões judiciais contrárias às aprovações obtidas anteriormente no processo (ex: ambientais, contrapartidas, patrimônio histórico, etc.);
- Fiscalizações trabalhistas;

- Gargalos de mão de obra;
- Dificuldades para obtenção do habite-se devido a mudanças na legislação ao longo da construção, que impõem alterações em projetos aprovados anteriormente;
- Demora no processo de repasse dos valores de financiamento do comprador.

Ainda segundo o estudo desenvolvido pela CBIC (2014), as principais causas têm origem em estruturas ineficientes das prefeituras, dos cartórios e da legislação que não proporciona segurança jurídica para o desenvolvimento de negócios, entre eles:

1. Processos de Licenciamento e Aprovação nas Prefeituras:
 - Falta de corpo técnico nos municípios (quantidade de pessoas e capacitação);
 - Processo não está estruturado entre diversos órgãos – órgãos dispersos, não existe monitoramento dos processos;
 - Falta de incentivos para análise rápida de projetos;
 - Insegurança de funcionários públicos por responderem judicialmente como pessoa física pela aprovação.
2. Processos Cartorários
 - Estruturas de cartórios não acompanham o crescimento de volume de projetos, gerando maiores prazos para execução (falta de capacidade);
 - Processos não informatizados;
 - Cartórios tem monopólio em suas regiões, sem incentivos para eficácia e permitindo livre interpretação de leis, eventualmente ao seu benefício (ex: critério para exigência de documentos e cobrança).
3. Legislação
 - Leis não estão claras e dão margem a diferentes interpretações (ex: RIV e contrapartidas);
 - Legislações desalinhadas entre esferas de governo (ex: legislação ambiental com exigências contraditórias);
 - Direito adquiridos não são respeitados (ex: Direito de Protocolo);
 - Desalinhamento entre Prefeituras e MP (ex: na aprovação de projetos com questões ambientais, de impacto na vizinhança ou de patrimônio histórico).

De acordo com pesquisa realizada por Ernest & Young Terco (2011), a melhora no funcionamento dos sistemas de financiamento é possibilitada a partir de mudanças

institucionais importantes no país. Para que isso aconteça, faz-se necessário a existência de um conjunto de medidas que asseguram um acesso rápido e desburocratizado ao crédito e, ao mesmo tempo, proporcionam garantias sólidas aos investidores.

4.7 Estabilidade econômica do país

O termo refere-se a característica estável da situação financeira e econômica de um país, sem alta de preços, com a manutenção do preço da cesta básica e sem oscilações das taxas de juros, sendo requisito básico para o crescimento sustentável.

Segundo Vasconcelos, Cândido Jr. (1996), a inconstância das regras do sistema de financiamento, os altos índices inflacionários, as altas taxas de juros de mercado e, principalmente, a falta de segurança das instituições financeiras quanto ao quadro institucional e econômico para os anos seguintes provocam, em conjunto, o desinteresse e até mesmo a rejeição aos financiamentos habitacionais.

Ainda segundo Vasconcelos, Cândido Jr. (1996), a estabilidade econômica é fundamental para viabilizar o sistema de financiamento habitacional, dando-lhe a credibilidade necessária para aportar recursos a prazos mais longos e a taxas de juro menores.

Para Cerutti et al. (2017), pelo menos até a crise mundial, houve um consenso generalizado em favor das políticas de apoio dos mercados de financiamento da habitação (que vão desde a dedutibilidade de impostos sobre juros de empréstimos hipotecários até mercados de securitização apoiados publicamente). Segundo Cerutti et al. (2017), muitos consideraram o acesso ao financiamento da habitação como essencial para promover a propriedade da casa, o que, por sua vez, foi visto como benéfico para a estabilidade e crescimento econômico o país.

De acordo com Cerutti et al. (2017), o financiamento da habitação é considerado um dos vilões da mais recente crise financeira global. Antes da crise mundial, o mercado habitacional crescente foi apoiado pelo aumento da atividade econômica e do aumento dos preços dos imóveis. Após o estouro do mercado imobiliário, a situação inverteu-se. O aumento dos preços das habitações levou ao endividamento das famílias e mais rigorosos padrões de empréstimo, o que levou várias instituições financeiras à dificuldade.

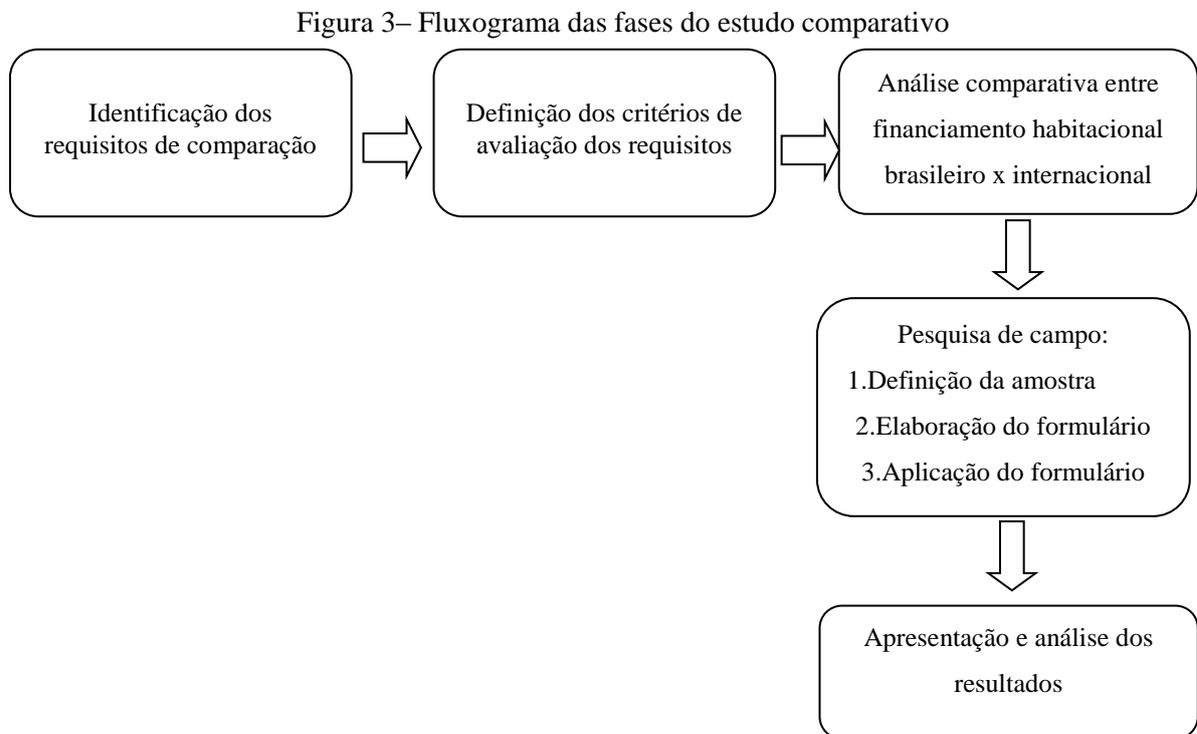
Diante do exposto, é possível concluir que todos os requisitos analisados no estudo estão relacionados entre si e que o bom desenvolvimento do financiamento habitacional de um país depende do sucesso de tais requisitos.

A metodologia utilizada para o desenvolvimento da análise comparativa entre os dados obtidos sobre o financiamento habitacional dos países do estudo será apresentada no capítulo seguinte, baseados na fundamentação teórica apresentada nos Capítulos 2, 3 e 4.

5. METODOLOGIA

O capítulo apresenta a metodologia utilizada para o desenvolvimento da pesquisa em tela, sendo dividido em cinco tópicos: identificação dos requisitos de comparação, definição dos critérios de avaliação dos requisitos, análise comparativa entre financiamento habitacional brasileiro x financiamento habitacional internacional, pesquisa de campo e apresentação e análise dos resultados.

A Figura 3 descreve de maneira esquemática as fases desta etapa da pesquisa, que será detalhada nos tópicos seguintes.



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

A presente dissertação é classificada como uma pesquisa descritiva, cujo objeto incluiu pesquisa bibliográfica e abordagem comparativa entre o financiamento habitacional brasileiro e o praticado nos países do estudo.

As pesquisas descritivas têm como objetivo primordial a descrição das características de determinada população ou fenômeno ou, então, o estabelecimento de relações entre variáveis. São inúmeros os estudos que

podem ser classificados sob este título e uma de suas características mais significativas está na utilização de técnicas padronizadas de coleta de dados, tais como o questionário e a observação sistemática. (GIL, 2010)

De acordo com Marconi e Lakatos (2007), na pesquisa descritiva os fatos são observados, registrados, analisados, classificados e interpretados, sem a interferência do pesquisador.

5.1 Identificação dos requisitos de comparação

A partir do embasamento teórico obtido com o estudo do financiamento habitacional nacional e internacional, foram identificados os 7 principais requisitos de comparação utilizados nesta pesquisa, sendo eles:

1. Fontes de recursos;
2. Taxas de juros;
3. Prazos de financiamento;
4. Déficit habitacional;
5. Política habitacional;
6. Burocratização de procedimento;
7. Estabilidade econômica do país.

Estes requisitos podem interferir positivamente ou negativamente no adequado funcionamento do sistema de financiamento habitacional de um país.

5.2 Definição dos critérios de avaliação dos requisitos

Entende-se como critério de avaliação, o processo de qualificação, que consiste em atribuir um ponderação em função das qualidades ou defeitos, utilizado para julgar, apreciar ou comparar, atribuindo-lhe um juízo de valor. Dessa forma, de um lado, existe o objeto de avaliação, ou seja, os requisitos de avaliação do financiamento habitacional; do outro lado, o conjunto de parâmetros que são tidos como ideais de comparação destes requisitos.

Desse modo, foram estabelecidos os seguintes critérios e método de avaliação para cada um dos requisitos de financiamento habitacional, conforme ilustrado no Quadro 7.

Quadro 7 – Metodologia da pesquisa

Requisitos de financiamento habitacional	Crêterios de avalia�o	Método de avalia�o
1. Fontes de recursos	<ul style="list-style-type: none"> - Principal origem dos recursos destinados ao financiamento habitacional - Fontes secundárias de recursos destinados ao financiamento habitacional 	Foram avaliadas se as fontes de recursos existentes e destinados ao financiamento habitacional dos países avaliados atendem de forma adequada e suficiente � necessidade da popula�o dos países analisados
2. Taxas de juros	<ul style="list-style-type: none"> - Taxas de juros praticadas - Solu�o encontrada para redu�o das taxas de juros 	Foi verificada a rela�o entre as taxas de juros praticadas e o desempenho do financiamento habitacional dos países.
3. Prazos de financiamento	<ul style="list-style-type: none"> - Prazo máximo de financiamento - Interferência das taxas de juros no prazo de financiamento 	Foi analisada a rela�o entre o prazo de financiamento e o desenvolvimento do sistema nos países da pesquisa
4. Déficit habitacional	<ul style="list-style-type: none"> - Existência de déficit habitacional - Solu�o encontrada para redu�o do déficit habitacional 	Foi verificada a existência de déficit habitacional e a eficácia da política de financiamento habitacional praticadas nos países do estudo
5. Política habitacional	<ul style="list-style-type: none"> - Existência de política de subsídios habitacionais - Concessão de crédito � popula�o - Eficácia da política de subsídio 	Foi analisado o desempenho das políticas habitacionais existentes nos países da pesquisa
6. Burocratiza�o de procedimentos	<ul style="list-style-type: none"> - Existência de burocratiza�o de procedimentos - Solu�es encontradas para agilizar os procedimentos 	Foi analisada a forma com que a burocratiza�o de procedimentos interfere na capta�o de financiamento da popula�o dos países do estudo
7. Estabilidade econômica	<ul style="list-style-type: none"> - Situa�o financeira do país 	Foi avaliada a rela�o entre a estabilidade econômica dos países da pesquisa e o desenvolvimento do setor de financiamento habitacional

Fonte: Elaborado pela autora (2018)

Através da revisão bibliográfica, ao longo da descri o do financiamento habitacional de cada um dos países analisados, buscaram-se informa es sobre os requisitos citados anteriormente.

5.3 Análise comparativa entre financiamento habitacional brasileiro x internacional

Os dados obtidos através da revisão bibliográfica foram compilados com o objetivo de realizar uma análise comparativa, apontando as semelhanças e as diferenças entre aquilo que é praticado no Brasil com os outros países. Ao final da análise comparativa é apresentada uma tabela condensando as principais informações de todos os países do estudo em relação aos requisitos de comparação.

5.3.1 Análise de forças competitivas

Além disso, os dados foram analisados a partir de uma matriz de forças competitivas. Comumente empregadas nos estudos relacionados ao planejamento estratégico, essa matriz serve como ferramenta para realizar análises acerca do ambiente interno e externo, além de ajudar a complementar a análise da concorrência.

Esse tipo de análise foi adaptado aos objetivos deste trabalho, de modo que a matriz de forças competitivas funcionasse como ferramenta auxiliar na avaliação quantitativa do financiamento habitacional dos países do estudo, permitindo a identificação das melhores e piores práticas.

Segundo Valim (2014), as informações utilizadas na análise de forças competitivas podem ser oriundas de observação, de coletas de dados primários ou da coleta de dados secundários. De acordo com Kotler (2009), os dados primários são oriundos de entrevistas pessoais, pesquisas junto a grupos de foco, sondagens pelo correio, pelo telefone, etc. Os dados secundários são oriundos de publicações governamentais e periódicos. Já a observação, não oferece evidências sólidas, mas auxiliam na pesquisa exploratória.

Segundo Valim (2014), após selecionados os itens estratégicos para avaliação lhes são atribuídos pesos (em termos percentuais), de acordo com a relevância que tem para o sucesso do negócio, totalizando 100%. Segundo a autora, devem ser selecionados no mínimo 6 (seis) itens estratégicos para avaliação, para que a análise não seja superficial e no máximo 12 (doze), para trabalhar apenas o que realmente é importante para a análise.

A Tabela 9 ilustra uma matriz de forças competitivas genérica.

Tabela 9 – Tabela para análise de forças competitivas

	Pontos Estratégicos	Peso (%)	Inserir aqui o nome da empresa que você está estruturando	Concorrentes atuais mais expressivos					
				Nome do concorrente 1		Nome do concorrente 2		Nome do concorrente 3	
1	PREÇO	15							
2	FORÇA DA MARCA	10							
3	ATENDIMENTO	25							
4	CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	10							
5	QUALIDADE DO PRODUTO OU SERVIÇO	10							
6	PUBLICIDADE	15							
7	DIFERENCIAÇÃO	15							
	TOTAL	100%							

Fonte: Matta, 1999, p. 108, apud Silva, 2007, p. 60.

Desse modo, inicialmente foi realizada a coleta de dados primários e secundários. Posteriormente, foram atribuídos pesos aos requisitos de comparação da pesquisa, de acordo com a relevância que tem para o sucesso do sistema financiamento habitacional, totalizando 100%, conforme ilustrado na Tabela 10.

Tabela 10 – Tabela para análise de forças competitivas do financiamento habitacional

	Requisitos de Comparação	Peso (%)	PAÍS 1		PAÍS 2		PAÍS 3	
			NOTA	TOTAL	NOTA	TOTAL	NOTA	TOTAL
1	FONTE DE RECURSOS	15						
2	TAXAS DE JUROS	15						
3	PRAZO DE FINANCIAMENTO	15						
4	DÉFICIT HABITACIONAL	10						
5	POLÍTICA HABITACIONAL	15						
6	BUROCRATIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS	10						
7	ESTABILIDADE ECONÔMICA DO PAÍS	20						
	TOTAL	100%						

Fonte: Elaborado pela autora (2018)

Em seguida, de acordo com Valim (2014), devem ser atribuídas notas, em função do desempenho do sistema financiamento habitacional em cada um dos países analisados, podendo variar de 1 a 5. As notas foram atribuídas a partir da seguinte classificação:

- 1 = não atende ao requisito de comparação
- 2 = atende inadequadamente ao requisito de comparação
- 3 = atende parcialmente ao requisito de comparação
- 4 = atende bem ao requisito de comparação
- 5 = atende completamente ao requisito de e comparação

Cabe ressaltar que cada requisito de comparação pode ter a variação de suas notas em função dos critérios de avaliação, tornando a análise complexa.

De acordo com Valim (2014), cada nota deverá ser multiplicada pelo peso percentual de cada requisito de comparação. Posteriormente, essas notas devem ser somadas e o somatório final indicará o país que mais se destaca, considerando os requisitos de comparação estudados, e podem auxiliar na definição de estratégias a serem implantadas para benfeitorias no financiamento habitacional brasileiro.

Desse modo, segundo Valim (2014), a análise das forças competitivas condensa em uma tabela um grande número de informações quantitativas, organizadas e fáceis de serem visualizadas.

5.3.1 Pesquisa de campo

No momento da elaboração da matriz de forças competitivas, percebeu-se a necessidade de buscar junto às empresas/profissionais especializados na área de financiamento habitacional, informações para completa-la, especialmente no que se refere à atribuição de pesos para os requisitos de comparação do estudo.

Desse modo, os pesos dos requisitos de comparação foram obtidos a partir da compilação dos dados coletados através da aplicação de formulários junto às empresas do setor de financiamento habitacional, correspondendo à média dos pesos atribuídos aos requisitos pelos entrevistados.

Além disso, foram feitos alguns questionamentos com o objetivo de ter um panorama da atual situação do financiamento habitacional brasileiro sob a perspectiva dos principais agentes envolvidos no processo: construtoras, imobiliárias e bancos.

A seguir, serão detalhados os critérios para definição da amostra para pesquisa de campo, elaboração e aplicação do formulário.

5.3.1.1 Definição da amostra

Para a escolha da população a ser analisada pelo estudo, optou-se por usar o método não probabilístico. De acordo com Martins (2000), este método compreende “amostragens em que há uma escolha deliberada dos elementos da amostra”. A opção por este método foi motivada pela disponibilidade das empresas em participar da pesquisa.

Entre os métodos não probabilísticos existentes, considerou-se mais apropriado optar por uma amostragem intencional, que segundo Martins (2000), consiste em: “de acordo com determinado critério, é escolhido intencionalmente um grupo de elementos que irão compor a amostra”. Desse modo, a amostra da pesquisa atendeu às seguintes exigências pré-estabelecidas:

- A empresa deverá ser legalmente constituída;
- A empresa deverá ser atuante no setor habitacional;
- A empresa deverá ser reconhecida no mercado de atuação;
- O profissional responsável pelas informações deverá ser detentor de conhecimento técnico na área da pesquisa, ocupando cargo pertinente.

A busca por empresas que atendessem às exigências estabelecidas se deu por meio de consultas com profissionais da área de habitação e através de pesquisas na internet. Dessa forma, foram identificadas 06 empresas localizadas na Região Metropolitana do Recife disponíveis a participar da pesquisa, sendo elas: 02 construtoras, 02 imobiliárias e 02 bancos.

5.3.1.2 Elaboração do formulário

De acordo com Gil (2010), o formulário pode ser definido como a técnica de coleta de dados na qual o pesquisador formula questões previamente elaboradas e anota as respostas, configurando um instrumento que pode ser utilizado para pesquisas descritivas. Ainda segundo o autor, o formulário é uma das mais práticas e eficientes técnicas de coleta de dados,

por ser aplicável aos mais diversos segmentos da população e por possibilitar a obtenção de dados facilmente tabuláveis e quantificáveis.

Entre as vantagens da utilização do formulário descritas por Marconi e Lakatos (2007), pode-se citar:

- Utilizado em quase todo o segmento da população: alfabetizados, analfabetos, populações heterogêneas etc., porque seu preenchimento é feito pelo entrevistador;
- Oportunidade de estabelecer *rapport*, devido ao contato pessoal -conceito originário da psicologia que remete à técnica de criar uma ligação de empatia com outra pessoa;
- Presença do pesquisador, que pode explicar os objetivos da pesquisa, orientar o preenchimento do formulário e esclarecer perguntas que não estejam claras;
- Flexibilidade, para adaptar-se às necessidades de cada situação, podendo o entrevistador reformular itens ou ajustar o formulário à compreensão de cada informante;
- Obtenção de dados mais complexos e úteis;
- Facilidade na aquisição de um número representativo de informantes, em determinado grupo;
- Uniformidade.

O formulário (anexo A), foi elaborado com o intuito de auxiliar a coleta de dados visando atingir os objetivos estabelecidos neste trabalho. Diversos estudos foram utilizados para a elaboração do formulário, entre eles Granemann (2001), Damiani (2007), Oliveira (2008) e Gil (2010).

Além de caracterizar as empresas e o responsável pelas informações, o formulário tem o objetivo de coletar informações sobre o desempenho do sistema financiamento habitacional brasileiro. O formulário é composto por três partes, descritas abaixo:

A – Caracterização da empresa – as empresas foram caracterizadas em relação a: tipo da empresa, nome, endereço, telefone, área de atuação e tempo de existência;

B – Caracterização do responsável pelas informações – os responsáveis pelo fornecimento das informações foram caracterizados em relação a: identificação, cargo desempenhado na empresa, tempo de trabalho na empresa, e-mail, telefone e formação;

C – Financiamento habitacional – busca informações sobre o desempenho do sistema financiamento habitacional, dentro do contexto do conhecimento e opinião dos entrevistados a respeito dos requisitos de comparação pré-estabelecidos.

5.3.1.3 Aplicação do formulário

O contato inicial com os entrevistados deu-se via telefone para agendamento da entrevista e posteriormente, aplicação do formulário. A entrevista foi do tipo estruturada, tendo como norteador o formulário elaborado.

O formulário foi aplicado junto aos principais agentes do processo de financiamento, que corresponde à profissionais atuantes, devidamente qualificados e com experiência no setor, de três diferentes segmentos relacionados ao financiamento habitacional: construtoras, imobiliárias e bancos. As entrevistas tiveram uma duração média de 30 minutos e ocorreram entre os dias 04 de setembro de 2017 a 29 de setembro de 2017.

Dessa maneira, os dados obtidos através da pesquisa bibliográfica e da realização das entrevistas foram compilados e interpretados de modo a obter-se um panorama da situação atual do financiamento habitacional no Brasil e nos demais países do estudo, de acordo com o objetivo deste trabalho.

6 RESULTADOS

Neste capítulo, serão apresentados e analisados os resultados da pesquisa, obtidos a partir da compilação dos dados coletados através da aplicação dos formulários e revisão bibliográfica, através da análise comparativa entre o que se pratica no financiamento habitacional nos países do estudo.

6.1 Análise da aplicação dos formulários

Além de caracterizar as instituições e o responsável pelas informações, a aplicação do formulário em questão buscou informações sobre o desempenho do sistema financiamento habitacional brasileiro.

A seguir serão apresentados os resultados da aplicação do formulário durante a realização das entrevistas.

6.1.1 Caracterização das instituições

Com a finalidade de obter uma maior consistência nos resultados, o critério de seleção procurou abranger instituições localizadas na Região Metropolitana do Recife – RMR, com reconhecimento técnico na área de atuação e consolidada no mercado, ligadas a três diferentes segmentos relacionados ao financiamento habitacional: 2 construtoras, 2 imobiliárias e 2 bancos.

As instituições selecionadas para aplicação do formulário e coleta de dados foi denominada através da letra correspondente a sua área, ou seja, ‘C’ para construtora, ‘I’ para imobiliária e ‘B’ para banco, seguido por números para diferenciar duas instituições da mesma área como Banco ‘B1’ e Banco ‘B2’.

O Quadro 8 apresenta a caracterização das instituições do estudo, sintetizando as informações coletadas. Cabe ressaltar que essas informações foram fornecidas espontaneamente e isoladamente pelos respondentes de cada uma delas.

Quadro 8 – Caracterização das instituições

Caracterização	Tipo da instituição	Área de atuação	Tempo de existência	Certificação
C1	Construtora	Construção de imóveis de alto padrão	30 anos	Possui um sistema de gestão integrada com os certificados internacionais de qualidade, saúde e segurança e meio ambiente - ISO 9001, OHSAS 18001 e ISO 14001
C2	Construtora	Construção de imóveis populares	38 anos	Possui certificação no nível A do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade na Habitação - PBQP-H, certificados internacionais de qualidade, saúde e segurança e meio ambiente - ISO 9001, OHSAS 18001 e ISO 14001
I1	Imobiliária	Locação, administração e venda de imóveis	38 anos	É a única imobiliária da região que possui o selo de qualidade ISO 9001.
I2	Imobiliária	Locação, administração e venda de imóveis	45 anos	Não possui certificação
B1	Banco público	Serviços bancários, financeiros e de seguros	156 anos	Possui certificação, ISO 9001, ISO 27001 (Sistema de Gestão de Segurança da Informação), OHSAS 18001 e ISO 14001
B2	Banco privado	Serviços bancários, financeiros e de seguros	74 anos	Possui as seguintes Certificações em Sistemas de Gestão: OHSAS 18001, ISO 14001, GoodPrivacy - Proteção e Privacidade de Dados, ISAE 3402, ISO 9001, ISO 27001, ISO 20000, Sistema de Gestão de Responsabilidade Social Corporativa

Fonte: Elaborado pela autora (2018)

A instituição C1 atua há mais de 30 anos no Nordeste, sendo hoje uma das maiores construtoras da região e reconhecida como uma empresa de destaque no mercado imobiliário. Com sede em Recife, a empresa focou sua expansão no mercado nordestino, atuando em 5 estados: Pernambuco, Alagoas, Bahia, Rio Grande do Norte e Ceará. A empresa foi eleita a construtora de imóveis mais lembrada de Pernambuco em 2013, repetindo os resultados dos últimos nove anos. Também foi eleita em dois anos consecutivos (2013 e 2014) a marca de construtora preferida dos Pernambucanos de acordo com o prêmio “Marcas Que Eu Gosto 2016” do jornal Diário de Pernambuco.

A instituição C2 é a maior incorporadora e construtora brasileira no segmento de empreendimentos residenciais populares, com mais de 38 anos de atuação, presente em 148 cidades, em 22 estados brasileiros e no Distrito Federal. A empresa foi eleita a melhor construtora do Brasil 6 vezes com o “Top of Mind”, e recebeu o título de “A Empresa Brasileira que Mais Respeita o Consumidor” em sua categoria.

A instituição I1 atua no mercado imobiliário de Pernambuco há 38 anos, sendo considerada uma das maiores administradoras de bens de terceiros da região, estando entre as mais respeitadas empresas do setor, no Brasil.

A instituição I2 atua no mercado imobiliário de Pernambuco há 45 anos, na área de imóveis novos e usados, locação, loteamentos, imóveis rurais, áreas para incorporação, imóveis corporativos e avaliação para qualquer transação imobiliária. Em pesquisa realizada pelo *recall* de marcas (Jornal do Commercio), foi eleita a marca mais forte no Mercado Imobiliário de Pernambuco pelo 18º ano consecutivo. Além disso, registra por 4 anos consecutivos, desde a inclusão da categoria imobiliária, o primeiro lugar no ranking da pesquisa realizada pelo “Marcas Que Eu Gosto 2016”, do jornal Folha de Pernambuco.

A instituição B1 possui capital 100% público e atua na promoção da cidadania e do desenvolvimento sustentável do País, como instituição financeira, agente de políticas públicas e parceira estratégica do Estado brasileiro há 156 anos. É o agente responsável pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), pelo Programa de Integração Social (PIS) e pelo Seguro-Desemprego. Atua nos programas sociais do governo, como o Bolsa Família, FIES e Programa Minha Casa Minha Vida. Além disso, exerce um papel fundamental no desenvolvimento urbano e da justiça social do país, uma vez que prioriza setores como habitação, saneamento básico, infraestrutura, prestação de serviços e atividades artísticas-culturais, educacionais e desportivas.

A instituição B2 é um dos maiores grupos financeiros privados do Brasil, com mais de 74 anos de atuação. Em 2017, a empresa foi eleita, pelo sexto ano consecutivo como a “Marca Mais Valiosa do Brasil” do setor financeiro e a empresa mais inovadora na categoria Serviços Financeiros na 3ª edição da premiação organizada pelo Jornal Valor Econômico e pela Consultoria Strategy & do Network PwC.

6.1.2 Caracterização dos responsáveis pelas informações

O Quadro 9 ilustra a compilação dos dados obtidos acerca da caracterização dos responsáveis pelas informações obtidas através da aplicação dos formulários em cada uma das instituições do estudo.

Quadro 9 – Caracterização dos responsáveis pelas informações

Caracterização	C1	C2	I1	I2	B1	B2
Área de formação	Administração de empresas e estudante de Direito	Administração de empresas	Veterinário, Administrador de empresas e Professor	Licenciatura em Biologia	Odontologia	Direito
Escolaridade	Superior completo	Superior incompleto	Superior Completo	Superior Completo	Mestrado	Superior Completo
Tempo de carreira	18 anos	4 anos	22 anos	44 anos	5 anos	11 anos
Tempo de trabalho na empresa	9 meses	1 ano	2 anos	39 anos	5 anos	11 anos
Cargo desempenhado na instituição	Analista Sênior de Crédito Imobiliário	Analista de Crédito Imobiliário	Gerente Comercial	Diretor de Imóveis Seminovos e Usados	Técnica Bancária do setor de Crédito Habitacional	Gerente
O emprego anterior foi na área de financiamento habitacional?	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não
Tempo de trabalho com financiamento habitacional	7 anos	4 anos	22 anos	44 anos	2 anos	4 anos

Fonte: Elaborado pela autora (2018)

Os profissionais que participaram da pesquisa possuem uma diversificada área de formação, abrangendo: Administração de Empresas, Direito, Medicina Veterinária, Biologia e Odontologia, variando entre o grau de escolaridade superior incompleto, superior completo e mestrado.

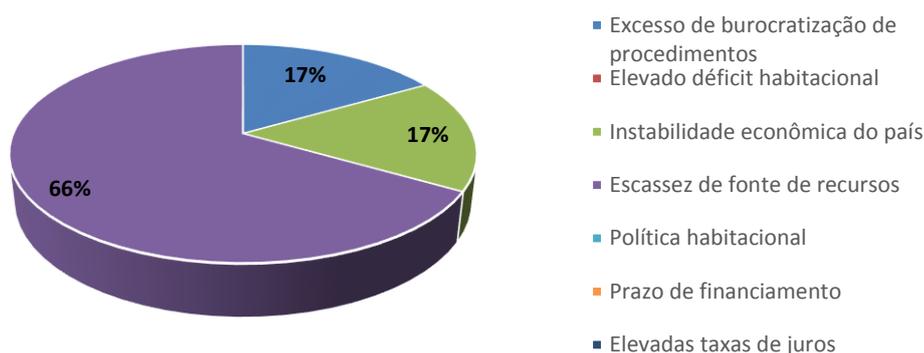
O tempo de carreira varia entre 4 e 44 anos assim como o tempo de trabalho nas empresas da pesquisa varia entre 9 meses a 39 anos. No atual emprego, todos desempenham cargos relacionados ao tema de estudo, financiamento habitacional. No emprego anterior, apenas 2 dos 6 respondentes trabalhavam em áreas diferentes. Além disso, o tempo de experiência dos responsáveis pelas informações coletadas durante a entrevista com financiamento habitacional varia entre 2 e 44 anos.

6.1.3 Resultado da aplicação dos formulários

Questionados acerca de sua opinião sobre quais dos requisitos causariam maior influência na dificuldade para obtenção de crédito para financiamento habitacional brasileiro, 66% dos

entrevistados afirmaram ser a escassez de fontes de recursos, 17% referiram-se a excesso de burocratização de procedimentos e 17% à instabilidade econômica do país (Gráfico 6). Os requisitos relativos ao elevado déficit habitacional, à política habitacional, ao prazo de financiamento e as elevadas taxas de juros não foram citados pelos respondentes.

Gráfico 6 – Requisitos com maior influência na dificuldade para obtenção de crédito para financiamento habitacional brasileiro



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

O resultado mostra-se pertinente uma vez que a poupança, classificada como uma das principais fontes de recursos para o financiamento habitacional brasileiro, sofreu sucessivas quedas, apresentando os saques superiores aos depósitos. Além disso, outra importante fonte de recurso teve redução, com os saques das contas inativas do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço). Esse cenário tem como consequência o encarecimento do crédito.

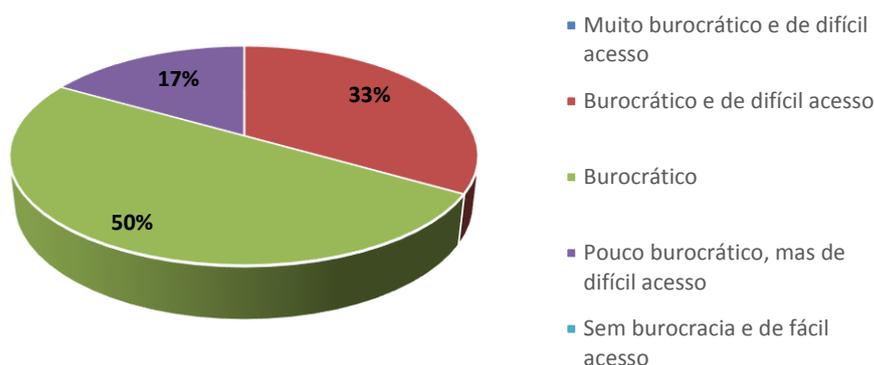
Nesse sentido, para não se submeter os recursos escassos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos), os bancos tendem a captar novas fontes de recursos, a preços de mercado, que apresenta como resultado o aumento das taxas para o tomador de empréstimo.

Com a recente queda da Selic, registrando 7,00% ao ano em dezembro de 2017, a caderneta de poupança voltou a ter captação positiva. Desse modo, com maior oferta de recursos da poupança, os bancos têm a possibilidade de retomar o espaço para ampliar a oferta de financiamento imobiliário mais barato.

Segundo ilustração do Gráfico 7, 50% dos entrevistados consideraram o acesso ao crédito disponibilizados pelos bancos públicos e privados burocrático, ou seja, possui várias regras e

procedimentos que trazem dificuldade a obtenção do financiamento habitacional, tornando-o mais lento e mais caro. Para 33% dos entrevistados é burocrático e de difícil acesso e para 17% é pouco burocrático, mas de difícil acesso. A acessibilidade ao financiamento diz respeito à facilidade ou dificuldade de acesso ao crédito disponibilizados pelos bancos públicos e privados.

Gráfico 7 – Burocracia e acesso ao crédito disponibilizados pelos bancos públicos e privados



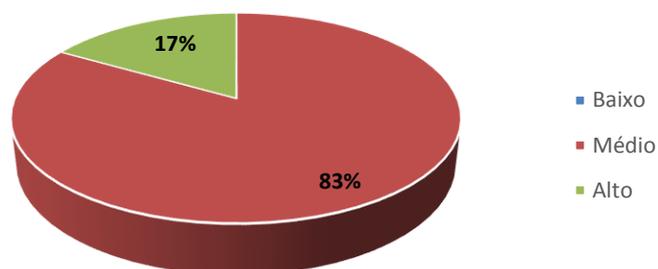
Fonte: Elaborado pela autora (2018)

Cabe destacar que os bancos estão cada vez mais cautelosos no momento de conceder empréstimos e uma das razões é alta da inadimplência dos mutuários. Uma vez inadimplente com a prestação do financiamento, o banco está autorizado a cobrá-lo através do cartório de registro de imóveis, sem intervenção do poder judiciário. Dessa maneira, vários imóveis são levados à leilão mensalmente pelos bancos

Diante desse cenário, o aumento do risco por parte do concedente do empréstimo, tem como consequência a compensação na concessão de novos empréstimos, que leva ao aumento da burocracia na tomada de empréstimo.

De acordo com o Gráfico 8, 83% dos entrevistados consideraram que a população brasileira enfrenta grau médio de dificuldade para obtenção de crédito para financiamento habitacional; enquanto 17% classificaram esse grau de dificuldade como alto.

Gráfico 8 – Grau de dificuldade enfrentado pela população brasileira para obtenção de crédito para financiamento habitacional



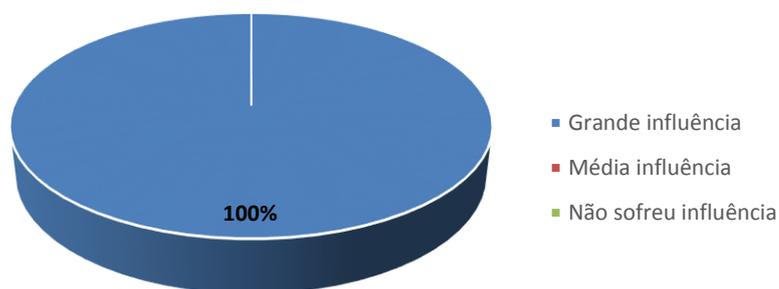
Fonte: Elaborado pela autora (2018)

Entre as principais dificuldades encontradas para a obtenção do crédito habitacional, destacam-se as elevadas taxas de juros dos financiamentos, ausência de política de produção que diminua o valor final dos imóveis, altas taxas cobradas para os registros dos imóveis em cartórios, as sucessivas reduções dos valores a serem financiados pelos bancos e, ainda, falta de um processo que facilite o acesso ao crédito para aqueles que não têm como comprovar renda (profissionais autônomos).

Soma-se a isso, a atual crise econômica estabelecida no país que entre outras consequências, causou o aumento do desemprego e a diminuição da confiança da população, fazendo com que as pessoas ficassem receosas em fazer empréstimos de grande relevância.

Esse fato pode ser comprovado a partir da análise do Gráfico 9, no qual 100% dos entrevistados consideraram-na grande a influência que a atual instabilidade econômica do Brasil exerce no financiamento habitacional do país. Como consequência da instabilidade econômica do país, o Ministério das Cidades editou em agosto de 2017 a Instrução Normativa 32/2017, na qual determina que a Caixa divida o valor global do orçamento do FGTS para habitação, de R\$ 71,7 bilhões em 2017, pelo número de meses para garantir a oferta o ano inteiro, limitando, dessa forma, a concessão de empréstimos.

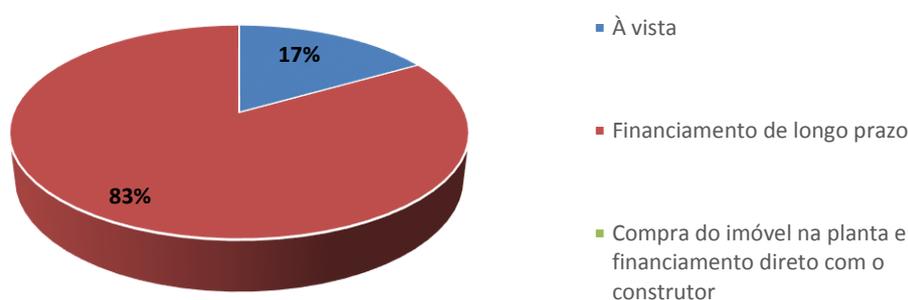
Gráfico 9 – Influência da instabilidade econômica do país no financiamento habitacional



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

De acordo com o Gráfico 10, 83% dos entrevistados informaram que a opção de pagamento mais utilizada pela população brasileira para comprar um imóvel atualmente é o financiamento de longo prazo enquanto 17% dos entrevistados afirmaram que a opção mais utilizada seria de pagamento à vista.

Gráfico 10 – Opção de pagamento para compra de imóveis

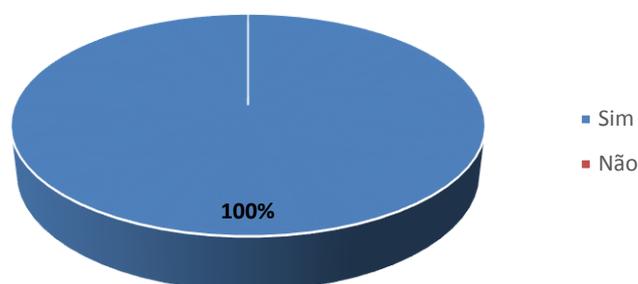


Fonte: Elaborado pela autora (2018)

O financiamento de longo prazo é de fato, característico de financiamentos habitacionais para grande parcela da população brasileira. Cabe ressaltar que a taxa de juros do financiamento depende do prazo, podendo, assim, aumentar demasiadamente o valor efetivamente pago ao final do prazo de financiamento.

De acordo com o Gráfico 11, na opinião da totalidade dos entrevistados, a taxa de juros para aquisição de um bem imóvel deveria ser diferenciada para a população de baixa renda.

Gráfico 11 – Taxa de juros diferenciada para aquisição de um bem imóvel para a população de baixa renda

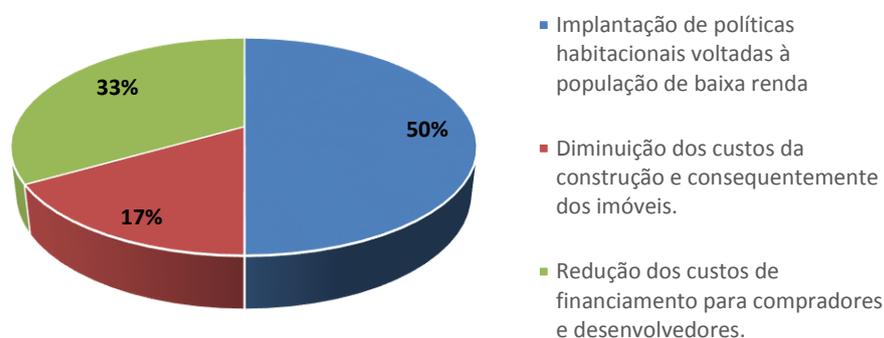


Fonte: Elaborado pela autora (2018)

O resultado mostra que os entrevistados concordam com a prática adotada pelo Governo brasileiro, que com essa atitude de diminuir a taxa de juros, tem a intenção de facilitar a aquisição da habitação para essa parcela da população.

De acordo com o Gráfico 12, 50% dos entrevistados acreditaram que a solução mais adequada para solucionar o elevado déficit habitacional existente no país seria a implantação de políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda. Ao mesmo tempo, 33% dos entrevistados acharam que a solução seria a redução dos custos de financiamento para compradores e investidores; enquanto 17% dos entrevistados consideraram que a solução estaria na diminuição dos custos da construção e, conseqüentemente, dos imóveis.

Gráfico 12 – Alternativa para solução do elevado déficit habitacional no Brasil

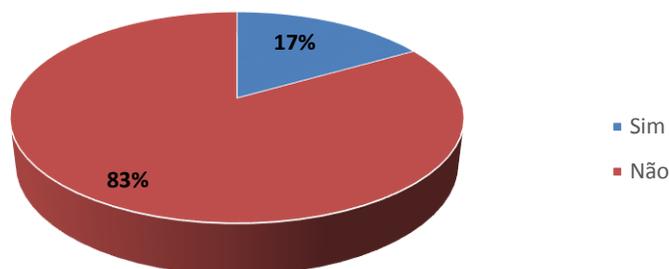


Fonte: Elaborado pela autora (2018)

Corroborando a ideia do questionamento anterior, segundo o Gráfico 13, 83% dos entrevistados acharam que política habitacional existente no país não atende à necessidade da

população brasileira de forma adequada enquanto 17% dos entrevistados acharam que atende à necessidade da população brasileira de forma adequada.

Gráfico 13 – Política habitacional existente no país



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

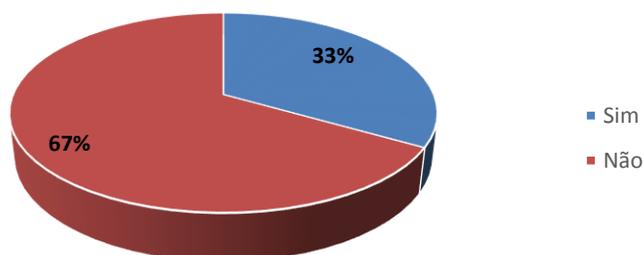
Nas últimas décadas, o Brasil apresentou um grande crescimento populacional urbano. Esse crescimento tem produzido um quadro de desordem socioeconômica, pois não existem medidas governamentais suficientes destinadas à solução dos problemas advindos do desequilíbrio dessa relação oferta/demanda por moradias.

O elevado déficit habitacional é característica do quadro social do Brasil. No entanto, a moradia deve ser encarada como um direito, e não como uma mera circunstância de mercado. Como resultado da falta de habitações adequadas, tem-se a criação de favelas, loteamentos irregulares, ocupações ilegais e outras formas correlatas de improvisos, em especial, para as camadas de baixa renda.

A legislação brasileira em diferentes esferas governamentais prevê a necessidade de habitação para a população, bem como a criação de órgãos do governo dedicados a implementar as políticas habitacionais necessárias. No entanto, a insuficiência contínua de casas a preços acessíveis à população em locais que promovam a justiça social, comprova que a execução e implementação dos programas de políticas habitacionais, não atendem às condições definidas na legislação em vigor.

Quando questionados sobre o conhecimento sobre as práticas de financiamento habitacional de outros países, 67% dos entrevistados afirmaram não ter conhecimento enquanto 33% afirmaram ter conhecimentos (Gráfico 14).

Gráfico 14 – Conhecimento sobre as práticas de financiamento habitacional de outros países

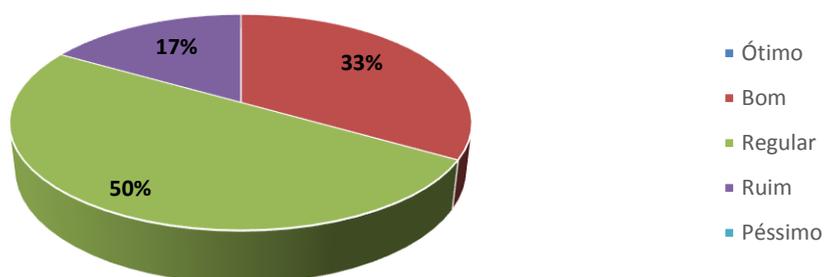


Fonte: Elaborado pela autora (2018)

Entre os entrevistados que tinham algum conhecimento, foram citados os seguintes países: Argentina e EUA. O conhecimento sobre a prática de financiamento habitacional desses países, mostrou-se muito básica, envolvendo apenas a dificuldade para obtenção do financiamento no caso argentino e no caso americano, o quão desenvolvido e eficiente mostra-se o mercado de hipotecas no país.

Diante dos resultados anteriormente apresentados, 50% dos entrevistados avaliaram o atual sistema de financiamento habitacional brasileiro como regular, 33% consideraram bom e 17% acharam ruim, de acordo com ilustração do Gráfico 15.

Gráfico 15 – Avaliação do sistema de financiamento habitacional brasileiro atual



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

6.2 Análise da matriz de forças competitivas

Os dados obtidos através da revisão bibliográfica foram analisados a partir de uma matriz de forças competitivas, cujo objetivo foi auxiliar na compreensão da situação do sistema de financiamento habitacional dos países do estudo.

No momento da aplicação dos formulários foi solicitado aos entrevistados que atribuíssem uma ponderação aos requisitos de comparação do estudo, de acordo com a relevância que tem para o sucesso do sistema financiamento habitacional, totalizando 100%. O peso final utilizado na análise de forças competitivas corresponde à média dos pesos atribuídos aos requisitos de comparação pelos entrevistados, de acordo como ilustrado na Tabela 11.

Tabela 11 – Ponderação dos requisitos de comparação

REQUISITOS DE COMPARAÇÃO	B1	B2	I1	I2	C1	C2	MÉDIA (%)
Fonte de recursos	10	20	10	5	15	20	13
Taxas de juros	10	30	20	20	10	5	16
Prazo de financiamento	10	15	10	25	15	5	13
Déficit habitacional	5	5	20	30	20	30	18
Política habitacional	10	10	10	10	15	5	10
Burocratização de procedimentos	5	5	15	5	10	5	8
Estabilidade econômica do país	50	15	15	5	15	30	22
TOTAL							100%

Fonte: Elaborado pela autora (2018)

Em seguida, foram atribuídas notas de 1 (um) a 5 (cinco) aos requisitos de comparação. As notas destinadas à comparação dos requisitos entre os países foram atribuídas pelos autores deste trabalho, com embasamento no conhecimento obtido com a elaboração da revisão bibliográfica.

As notas foram atribuídas em função da exigência da metodologia de aplicação da matriz de forças competitivas, porém, a maior importância para a determinação da sua pontuação, deu-se em função da posição de referência obtida por um país em relação ao demais.

As notas foram multiplicadas pelo peso percentual de cada requisito de comparação, obtido pela média dos pesos atribuídos pelos entrevistados. Ao final, as notas foram somadas, obtendo-se uma pontuação geral em função do desempenho do sistema.

A Tabela 12 apresenta a matriz de forças competitivas do financiamento habitacional do estudo, na qual se pode afirmar que:

- Coreia do Sul e EUA totalizaram 477 (quatrocentos e setenta e sete) pontos, o que representa as maiores pontuações entre os países analisados. Isto indica que o funcionamento do sistema de financiamento habitacional destes países é mais adequado do que os demais países do estudo. As principais diferenças em relação à avaliação do sistema de financiamento habitacional entre estes países são a fonte de recursos e o prazo de financiamento, como será explicado em seguida;
- O Brasil totalizou 255 (duzentos e cinquenta e cinco) pontos, correspondendo a menor pontuação entre os países analisados. Isto indica que o país é o menos bem avaliado entre os países do presente estudo em relação aos requisitos de comparação da análise.

Tabela 12 – Análise de forças competitivas

REQUISITOS DE COMPARAÇÃO		PESO (%)	CHILE		COREIA DO SUL		ESPANHA		EUA		BRASIL	
			NOTA	TOTAL	NOTA	TOTAL	NOTA	TOTAL	NOTA	TOTAL	NOTA	TOTAL
1	FONTE DE RECURSOS	13	3	39	4	52	4	52	5	65	3	39
2	TAXAS DE JUROS	16	4	64	5	80	5	80	5	80	1	16
3	PRAZO DE FINANCIAMENTO	13	4	52	5	65	4	52	4	52	4	52
4	DÉFICIT HABITACIONAL	18	3	54	5	90	5	90	5	90	1	18
5	POLÍTICA HABITACIONAL	10	4	40	4	40	4	40	4	40	4	40
6	BUROCRATIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS	8	5	40	5	40	5	40	5	40	3	24
7	ESTABILIDADE ECONÔMICA DO PAÍS	22	5	110	5	110	4	88	5	110	3	66
TOTAL		100%		399		477		442		477		255

Fonte: Elaborado pela autora (2018)

A seguir, serão apresentados os dados obtidos acerca de cada um dos requisitos de comparação identificados na metodologia da pesquisa. Além disso, serão justificadas nos próximos itens cada uma das notas obtidas por cada um dos países do estudo.

6.2.1 Fontes de recursos

Diante do estudo realizado foi possível observar que as fontes de recursos para obtenção de crédito para o financiamento habitacional podem ser as mais variáveis possíveis, sendo que na maioria dos países analisados tem como origem a renda do próprio tomador do financiamento habitacional, a população.

A origem dos fundos para o financiamento habitacional chileno vem da renda das próprias famílias através da transferência de recursos para três agentes econômicos fundamentais: o governo, as companhias de seguro de vida e os fundos de pensão. Os títulos hipotecários são adquiridos com recursos de investidores institucionais, inclusive de capitais externos. Além desses fundos, o financiamento das habitações é complementado pela poupança prévia das famílias para a aquisição de imóveis.

Na Coreia do Sul, os fundos para o financiamento habitacional são captados através de diferentes tipos de operações, como o lançamento de títulos de habitação nacional, empréstimos orçamentários e hipotecas.

O financiamento habitacional da Espanha é composto pela participação de bancos e caixas de poupança em forte ritmo concorrencial e livres de travas institucionais, além das cooperativas e entidades específicas de crédito hipotecário, que são participantes menores em volume.

O governo norte-americano criou agências de regulamentação com o intuito de consolidar liquidez para a comercialização de hipotecas, com o objetivo de atrair novos investidores e recursos financeiros para o país.

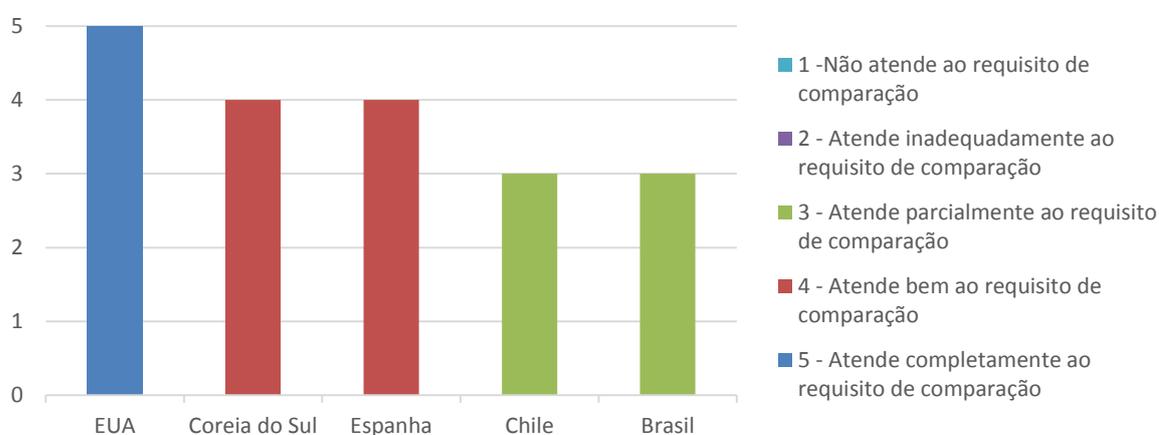
No Brasil, o grande desafio é a geração de novas fontes de recursos, tendo em vista a retração da oferta de crédito habitacional das principais fontes de captação de recursos do país: Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), e do Sistema Brasileiro de Poupança e

Empréstimo (SBPE). Uma alternativa para ampliar a captação de recursos seria por meio de investimentos que pagam rendimentos em linha com os juros básicos da economia. De acordo com CBIC (2014), a tendência, já em curso no setor, seria os bancos buscarem um *mix* de fontes de recursos, combinando dinheiro dos depósitos da caderneta de poupança com instrumentos de securitização.

Dessa forma, de acordo com a matriz de forças competitivas, Coreia do Sul e Espanha apresentam o requisito de comparação fonte de recursos mais desenvolvido do que Chile e Brasil, obtendo notas 4 (quatro) - atende bem ao requisito de comparação e 3 (três) - atende parcialmente ao requisito de comparação, respectivamente, conforme ilustrado no Gráfico 16.

EUA obteve nota 5, indicado que atende completamente o requisito de comparação fonte de recursos pois implantou políticas que conseguiram atrair novos investidores e recursos financeiros para o país, conseguindo diversificar a fonte de recursos para o financiamento habitacional.

Gráfico 16 – Fonte de recursos



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

Segundo CBIC (2014), as grandes apostas como fonte de recursos complementar brasileiro para o crédito habitacional são:

- Letras de Crédito Imobiliário (LCI): são títulos de baixo risco, renda fixa, isento de imposto de renda para o investidor pessoa física e emitidos por instituições financeiras, além de sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e companhias hipotecárias para financiar o setor imobiliário;

- Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs): são títulos emitidos exclusivamente por companhias securitizadoras, lastreados em créditos imobiliários e constituem uma promessa de pagamento em dinheiro. Os créditos são provenientes de financiamentos imobiliários destinados às pessoas físicas ou jurídicas realizados após a entrega das chaves;
- Letras Imobiliárias Garantidas (LIGs): nome dado no Brasil para os títulos cobertos (*coveredbonds*), bastante tradicionais na Europa. O instrumento oferece ao investidor uma dupla garantia, composta pelo regime fiduciário e pelo patrimônio de afetação sobre a garantia.

Mesmo que não haja uma fonte de recursos esgotada, é saudável a existência de fontes alternativas de financiamento habitacional. Nesse sentido, há dois fatores responsáveis pelo crescimento desses diversificados tipos de operações: os investidores, que buscam alternativas ao investimento de renda variável e à poupança e, as empresas – instituições financeiras e incorporadoras, que buscam diversificação de captação de recursos para investimento.

Com relação às instituições financeiras, as diferentes alternativas de fontes de recursos para o crédito imobiliário permitem uma melhor gestão de ativos (conjunto de direitos, bens e valores que serão recebidos) e passivos (conjunto de obrigações para com outras instituições).

Para as incorporadoras, essa diversificação consiste em uma maior oferta do volume total de recursos, tendo como consequência a competição entre as instituições financeiras e a queda nos custos dos financiamentos.

Além disso, espera-se uma retomada de investimentos de recursos das poupanças com a redução da taxa de juros da economia. No entanto, os recursos oriundos da poupança podem ser considerados instáveis tendo em vista que o poupador pode resgatar seu dinheiro a qualquer momento, e ainda assim, o banco deve se comprometer a oferecer o crédito por um longo período, de até 30 anos.

6.2.2 Taxas de juros

A Tabela 13 apresenta as taxas de juros praticados nos países em 2017. É possível observar que entre os países analisados, a Espanha apresenta menor taxas de juros equivalente a 0%, enquanto o Brasil apresenta a maior taxa de juros, atingindo o valor de 13,00% em janeiro de 2017.

Tabela 13 – Taxas de juros praticadas nos países do estudo em 2017

MESES / 2017	CHILE	COREIA DO SUL	ESPAÑA	EUA	BRASIL
Janeiro	3,25%	1,25%	0,00%	0,75%	13,00%
Fevereiro	3,25%	1,25%	0,00%	0,75%	13,00%
Março	3,00%	1,25%	0,00%	1,00%	12,25%
Abril	2,75%	1,25%	0,00%	1,00%	11,25%
Mai	2,50%	1,25%	0,00%	1,00%	11,25%
Junho	2,50%	1,25%	0,00%	1,25%	10,25%
Julho	2,50%	1,25%	0,00%	1,25%	10,25%
Agosto	2,50%	1,25%	0,00%	1,25%	9,25%
Setembro	2,50%	1,25%	0,00%	1,25%	9,25%
Outubro	2,50%	1,25%	0,00%	1,25%	8,25%
Novembro	2,50%	1,25%	0,00%	1,25%	7,50%
Dezembro	2,50%	1,50%	0,00%	1,50%	7,00%

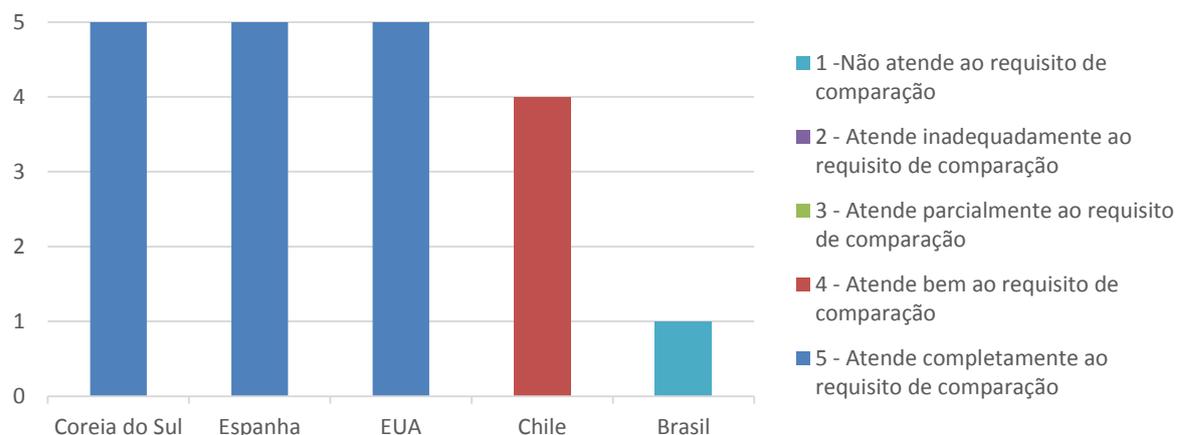
Fonte: Trading Economics (2017)

Coreia do Sul, Espanha e EUA obtiveram nota 5 (cinco) na matriz de forças competitivas indicando que atendem completamente o requisito de comparação, como pode ser observado no Gráfico 17. Estes países apresentam baixas taxa de juros para o financiamento habitacional, com variação de 0,00% a 1,50%.

O Chile apresentou taxas de juros com variação de 3,25% à 2,50% durante o ano de 2017, obtendo nota 4 (quatro), ou seja, atende bem ao requisito de comparação.

Embora tenha ocorrido constantes reduções da taxa de juros ao longo do ano de 2017, O Brasil obteve nota 1 (um) - não atende ao requisito de comparação, pois pratica os maiores índices entre os países analisados, prejudicando o desempenho do sistema financiamento habitacional no país.

Gráfico 17 – Taxas de juros



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

Quanto maior for o crédito (disponibilidades para financiar) e mais barato (juros mais baixos), mais financiamentos habitacionais podem ser concedidos, fazendo com que mais dinheiro circule na economia de um país no curto prazo. Além disso, os juros baixos permitem que as construtoras construam mais imóveis e contratem mais trabalhadores, expandindo suas operações e diminuindo o desemprego no país. O menor desemprego permite o aumento do consumo das famílias e tudo isso gera crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) do país.

Em um país com taxas de juros elevadas, as parcelas de financiamento ficam com um preço maior e isso evidentemente faz com que muitas pessoas posterguem ou desistam da aquisição de imóveis.

A taxa de juros no Brasil precisa diminuir para estabilização da economia, de modo a alavancar o crédito e consequentemente, promover melhores condições para o financiamento habitacional no país.

6.2.3 Prazo de financiamento

O Quadro 10 apresenta o tempo máximo concedido ao financiamento de imóveis, em anos, em 2017. O tempo de financiamento para Chile, Espanha, EUA é de 30 anos. O do Brasil pode chegar a 35 anos. Merece destaque a Coreia do Sul, que apresente o menor tempo de financiamento, chegando a 19 anos.

Quadro 10 – Prazo máximo de financiamento praticado nos países do estudo

PAÍS	CHILE	COREIA DO SUL	ESPANHA	EUA	BRASIL
TEMPO	30 anos	19 anos	30 anos	30 anos	35 anos

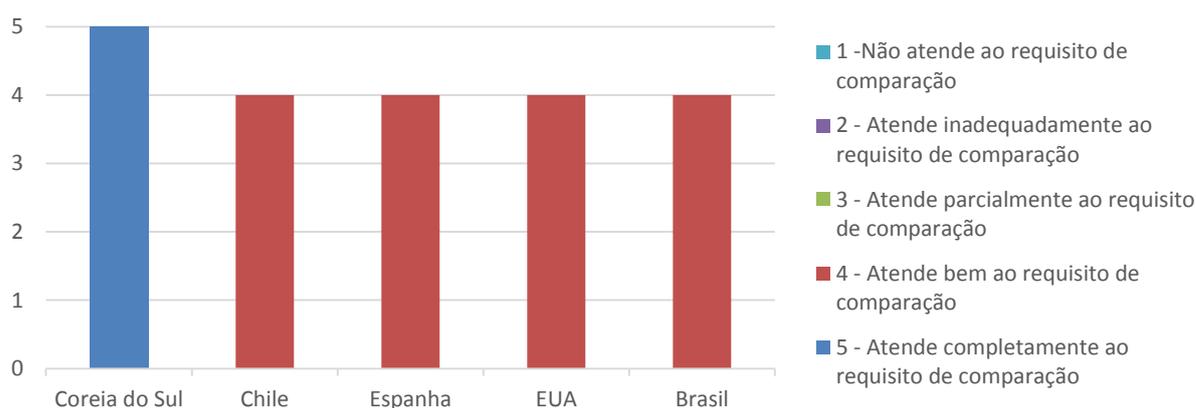
Fonte: Elaborado pela autora (2018)

O exemplo do Chile mostra a viabilidade da formação de fundos de longo prazo ao em vez de optar por um sistema baseado na captação de poupança das famílias no curto prazo, como era fundamentado o modelo anterior.

A Coreia do Sul apresenta prazo máximo de financiamento menor que os outros países do estudo, correspondente a até 19 anos. Dessa forma, obteve nota 5 (cinco), o que indica que o país atende completamente ao requisito de comparação, pois apresenta um prazo suficiente à necessidade da população e conseqüentemente, faz com que esta pegue menos juros para a aquisição de imóveis.

Chile, Espanha, EUA e Brasil receberam nota 4 (quatro) na matriz de forças pois atendem bem ao requisito de comparação pois apresentarem financiamento de longo prazo, podendo chegar a 35 anos, no caso do Brasil (Gráfico 8).

Gráfico 18 – Prazo de financiamento



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

O prazo para pagamento de um financiamento habitacional tem relação direta com os juros pagos para a aquisição de um imóvel. Quanto maior o prazo do financiamento, maior é o risco que o banco está correndo devido à imprevisibilidade. Por esse risco ser maior, o banco

procura por maior rentabilidade nestas operações e por isso a taxa de juros cobrada pode vir a ser maior do que em um empréstimo de menor prazo. Dessa forma, quanto maior o prazo, maior os juros a serem pagos, elevando o montante final.

Financeiramente, um prazo mais curto é melhor, pois com isso, paga-se menos juros. Entretanto, grande parcela da população opta por um prazo maior, pois assim conseguem captar um valor mais alto e uma prestação mais baixa, ainda que por mais tempo.

6.2.4 Déficit habitacional

A existência de déficit habitacional é indicativo da necessidade de intervenção governamental para solucionar esta questão, especialmente em relação à população de baixa renda do país.

O modelo atual de política de financiamento habitacional do Chile é muito semelhante ao do Brasil, onde o estado subsidia e o setor privado executa. Esta política teve êxitos notáveis em ambos os países, sendo que o Chile é considerado o único país da América Latina a conseguir diminuir seu déficit habitacional. Dessa forma, a partir da década de 1990, o Chile conseguiu diminuir o déficit habitacional devido ao grande crescimento econômico do país e à expansão do crédito imobiliário promovida pelas reformas do sistema de financiamento habitacional. Em 1992, 17,8% da população moravam em condições de déficit e em 2002 esse número atingia apenas 9,9% da população.

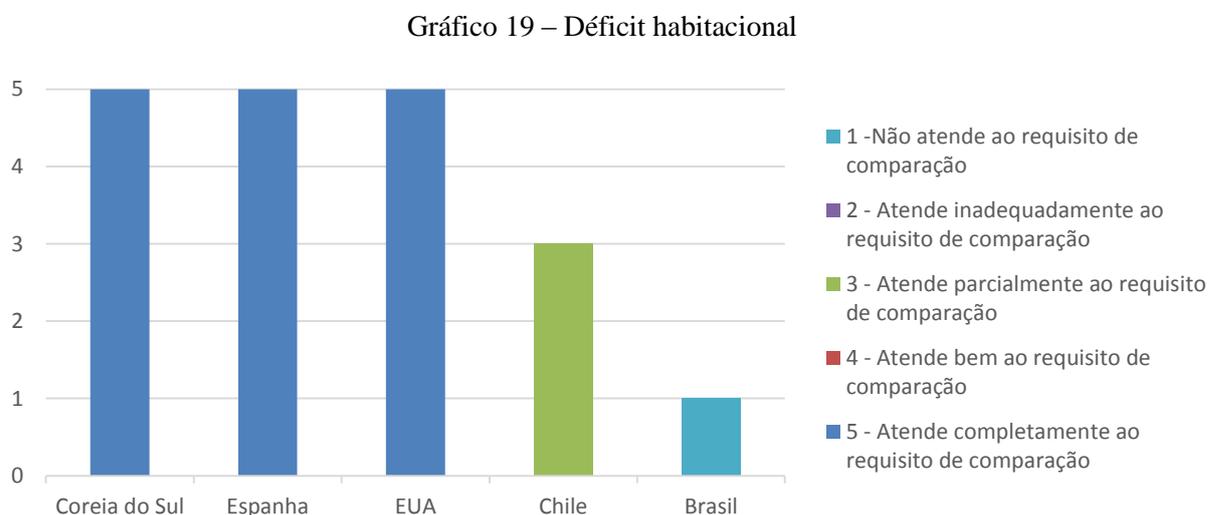
Apesar de um significativo avanço, a política habitacional brasileira não conseguiu solucionar o acesso da população à moradia adequada no país, gerando um elevado déficit habitacional de 6,068 milhões de famílias, em 2014, de acordo com FIESP (2016).

Análise realizada por Magnabosco (2011), mostra que o comportamento do déficit é parecido no Brasil e Chile: engloba diminuição da precariedade e aumento das famílias conviventes. Esse fator pode ser explicado pelo caminho seguido pelas famílias para saírem do déficit habitacional. “Primeiro elas buscam deixar as moradias precárias em busca de moradias adequadas, mesmo que isso incorra no adensamento ou as leve à coabitação. Depois, com a mobilidade social e a continuidade da política de subsídio, tendem lentamente a sair das famílias conviventes e construir moradia própria.” (MAGNABOSCO, 2011).

Além disso, os fatores determinantes do déficit nestes países têm características semelhantes: aumento da renda da população, aumento da oferta de crédito e aumento dos subsídios habitacionais. No entanto, segundo Magnabosco (2011), a experiência de subsídios habitacionais no caso chileno é mais longa, fato que pode explicar o maior desenvolvimento do país na redução do déficit. Isso permite especular que o recente aumento do crédito e as reformas na política de subsidio no Brasil podem recompor o déficit habitacional no país e acelerar sua redução.

Coreia do Sul, Espanha e EUA não apresentam déficit habitacional. Nesses países, é usual as famílias, além de seus domicílios, terem casas de praia e/ou casas de campo, registrando superávit habitacional.

De acordo com o Gráfico 19, Coreia do Sul, Espanha e EUA atendem completamente ao requisito de comparação “déficit habitacional”, apresentando nota 5 na matriz de forças competitivas. Estes países apresentam superávit habitacional, ou seja, existem mais de um domicílio por família.



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

Brasil obteve nota 1 (um) – não atende ao requisito de comparação, pois apresenta um dos maiores déficits habitacionais da América Latina, chegando a atingir 6,068 milhões de famílias, em 2014, de acordo com FIESP (2016).

Em contrapartida, o Chile é o único país da América Latina que conseguiu reduzir o déficit habitacional do país, obtendo nota 3 (três) – atende parcialmente ao requisito de comparação.

6.2.5 Política habitacional

As políticas habitacionais desenvolvidas nos países devem reconhecer o direito à moradia como um direito fundamental de todos os cidadãos. Deve contribuir para o acesso da população à moradia e especialmente para a construção de moradias dignas para a parcela da população de baixa renda, aquela que mais precisa de apoio governamental.

Alguns exemplos implantados nos países do estudo podem servir de parâmetro para a implantação de um novo modelo de política habitacional para o financiamento habitacional brasileiro.

O histórico da política habitacional chilena compreende diversos programas de subsídios que diferem entre si a depender da região de desempenho (rural ou urbana), do público-alvo e do tipo habitação. Recentemente, o Chile implantou uma nova política habitacional e urbana que tinha como meta a melhoria da qualidade das habitações e dos bairros. Desse modo, antigos beneficiários puderam melhorar suas casas e melhorar o acesso à habitação de qualidade. Este fato, também contribui para a diminuição do déficit habitacional, uma vez que este além de ser um indicativo da necessidade da construção de novas moradias, também corresponde a necessidade de adequação de habitações precárias, ou seja, moradias sem condições de habitabilidade em função da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física.

O financiamento habitacional coreano divide-se entre público (através do Fundo Nacional de Habitação) e privado (com os bancos para habitação e comerciais, além de outras instituições e companhias seguradoras) A política habitacional da Coreia do Sul para a população de baixa renda tem como foco a construção pública para aluguel permanente. Neste caso, o financiamento público pode representar até 85% do custo da obra, sendo inicialmente investido em programas de construção das moradias. Além disso, os subsídios ao aluguel podem assumir a forma de empréstimos para a constituição do depósito nos contratos de aluguel e empréstimos do fundo aos construtores de unidades para aluguel permanente. Esta prática também é usual em muitos países europeus, onde existem serviços de aluguel social

proporcionados pelos municípios ou por organizações sem fins lucrativos, direcionados a famílias de baixa renda.

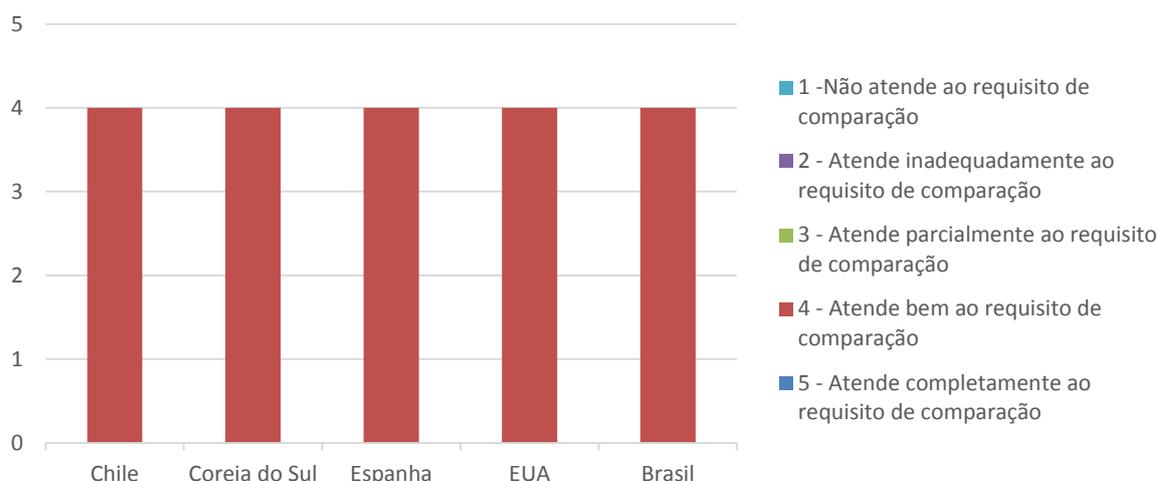
Na Espanha, assim como em diversos países europeus, a moradia é vista como um bem social. É estabelecido um compromisso político com a finalidade de assegurar uma moradia decente para cada família a um preço seja acessível.

Alguns requisitos facilitaram o acesso da população americana na aquisição de imóveis, como o desenvolvimento tecnológico, o conceito de produzir edificações padronizadas e em escala, e o acesso a linhas de financiamento de longo prazo. Além disso, o país subsidia financiamentos a taxas de juros inferiores às de mercado para a construção de habitações para população de baixa renda.

O histórico da política habitacional brasileira apresenta constantes mudanças na concepção e no modelo de intervenção do poder público, especialmente em relação à população de baixa renda. O programa habitacional de maior vulto e importância é o Minha Casa Minha Vida, criado em 2009 com consideráveis resultados, inclusive tendo se tornado um programa de Estado e não de governo. Segundo CBIC (2016), até o final de 2015, o PMCMV havia contratado 4.157.273 milhões de unidades habitacionais, envolvendo R\$ 287,8 bilhões. Os subsídios somaram R\$ 115,8 bilhões, sendo 69% provenientes do OGU (Orçamento Geral da União) e 31% do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço). Além disso, o PMCMV teve seu conceito exportado para alguns países, que adotaram políticas semelhantes, entre eles a Argentina com o “Programa de Créditos Argentina Bicentenário” (PRO.CRE.AR), a Venezuela com o “Gran Misión Vivienda”, Cabo Verde com o programa “Nossa Casa” e a Bolívia, com o “Programa Moradia Social”.

Desse modo, de acordo com o Gráfico 20, todos os países da pesquisa atendem bem ao requisito de comparação “política habitacional”. Este requisito apresentou maior uniformidade, sendo que todos os países analisados obtiveram nota 4 (quatro) pois apresentam políticas habitacionais bem desenvolvidas, mas ainda não conseguiram solucionar a questão completamente.

Gráfico 20 – Política habitacional



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

6.2.6 Burocratização de procedimentos

A burocratização de procedimentos para captação de financiamento engessa o setor habitacional de um país, uma vez que dificulta sua obtenção ao ponto de algumas vezes impedir que isto aconteça. A desburocratização do processo busca oferecer dinamismo e agilidade ao mercado habitacional, evitando custos e desgastes desnecessários.

Chile e Coreia do Sul reduziram a burocracia no financiamento habitacional, com o objetivo de permitir a expansão do crédito imobiliário nos países.

Na Espanha o custo de registro de propriedade é reduzido em 30% caso o registro leve mais do que 15 dias para ficar pronto, incentivando o cumprimento do prazo pelo órgão responsável no país e conseqüentemente, diminuindo a burocracia, que muitas vezes causa atrasos no processo. Além disso, o país aprovou leis importantes que permitiram a redução da burocracia nas operações, permitindo o desenvolvimento do mercado imobiliário.

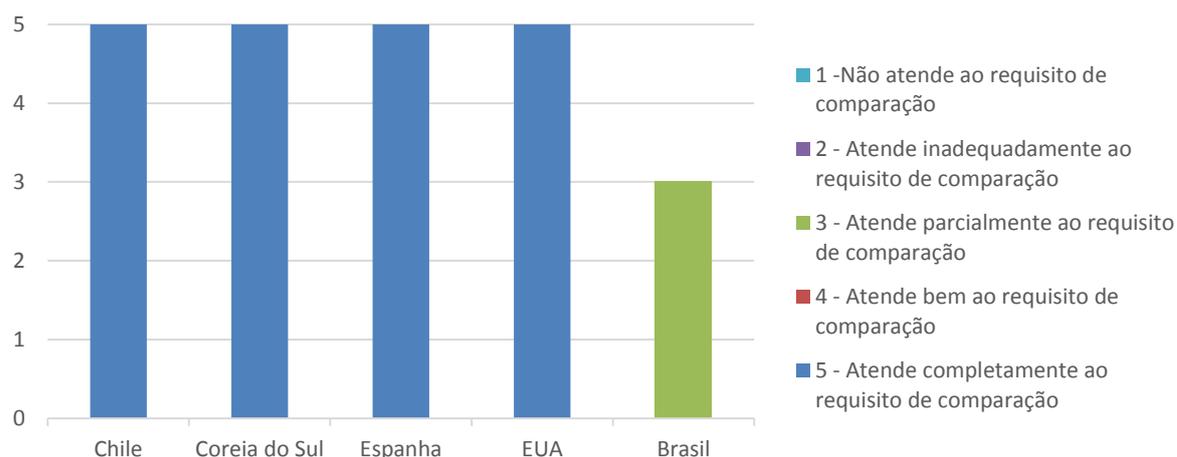
Apesar de ser um mercado consolidado e um modelo de financiamento habitacional para outros países, o governo americano implantou transformações em seu sistema de hipotecas securitizadas como inovações tecnológicas que proporcionaram o uso de ferramentas mais rápidas de aprovação do crédito, permitindo diminuir trâmites, agilizar as operações e favorecer o *boom* imobiliário verificado até 2005.

O sistema brasileiro apresenta uma série de procedimentos, que causam barreiras para o financiamento habitacional: documentos da construtora, documentos pessoais que comprovem a renda e mostrem o histórico de crédito do cidadão que deseja obter o empréstimo, tempo elevado para liberação do financiamento, tempo elevado para a emissão de contratos após a aprovação do crédito, atraso na liberação do financiamento caso o comprador opte por financiar o imóvel em uma instituição financeira diferente daquela para a qual foram pagas as parcelas do pagamento do imóvel durante a fase da obra e aumento do tempo para liberação do financiamento caso o comprador opte por utilizar o FGTS na compra.

De acordo com o Gráfico 21, Chile, Coreia do Sul, Espanha e EUA obtiveram nota máxima (5 – cinco), indicando que atendem completamente ao requisito de comparação burocratização de procedimento, pois reduziram a burocracia no financiamento habitacional, com o objetivo de permitir a expansão do crédito imobiliário nos países.

O Brasil obteve nota 3 (três), ou seja, atende parcialmente ao requisito de comparação, pois através da burocracia consegue garantir a necessária segurança para os financiadores, ao mesmo tempo em que apresenta uma série de procedimentos que dificultam e/ou impedem o adequado funcionamento do financiamento habitacional no país.

Gráfico 21 – Burocratização de procedimentos



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

A solução para resolver os entraves causados pela burocratização no setor de financiamento habitacional no Brasil, parte da disseminação de boas práticas adotadas no país e no exterior.

Segundo estudo realizado pela CBIC (2014), algumas medidas podem ser adotadas para diminuir a burocracia no país. Entre elas, podemos citar:

- Segmentar a análise de projetos (ex.: de acordo com risco/complexidade, interesse coletivo, tipo de projeto), através de processos de análise diferenciados, comitês específicos de aprovação e/ou especialização de funcionários;
- Eliminar etapas que não contribuem para as análises necessárias para conceder as aprovações;
- Redefinir as análises realizadas, nível de detalhe e rigor necessários na avaliação do projeto vs. inspeção;
- Terceirizar atividades do processo de análise;
- Integrar processos de diferentes departamentos envolvidos – desde a submissão de requisições até a aprovação;
- Estabelecer metas claras de desempenho, baseadas em objetivos de prazos para aprovações;
- Gerir a capacidade de processamento para manter atendimento aos prazos do processo de análise;
- Alinhar incentivos para cumprimento dos prazos do processo de análise;
- Informatização dos processos (divulgar regras, legislações e processos em plataforma online; permitir a submissão de requisições, acompanhamento do trâmite de aprovações e avaliações online; fornecer feedbacks de avaliações online; e ainda, utilizar ferramentas para quantificar a demanda e gerir a carga de trabalho);
- Aumento da capacidade de processamento dos cartórios – ex: horas de trabalho, número de pessoas e melhorias no sistema de gestão dos processos;
- Digitalização dos registros de propriedade e centralização dos bancos de dados, através de conexão online entre os cartórios;
- Submissão online de pedidos de registros de incorporação;
- Alinhar legislação entre as diferentes esferas de governo (municipal, estadual, federal);
- Garantir que legislação seja objetiva o suficiente para que o projeto não fique sujeito a subjetividade de quem o está analisando (ex.: critérios para solicitação de RIV e valores de contrapartida);
- Padronizar a legislação de diferentes municípios, quando possível.

As soluções apontadas no estudo permitem eliminar o custo da burocracia e podem reduzir o prazo de entrega dos imóveis praticamente pela metade: reduzindo de 60 meses, em média, para 32 a 38 meses.

6.2.7 Estabilidade econômica do país

A estabilidade econômica de um país é um requisito básico para o desenvolvimento do setor de financiamento habitacional visto que a instabilidade tem como consequência altas taxas de juros e altos índices de desemprego, fatores que dificultam o acesso da população ao financiamento habitacional.

O Brasil é um país em desenvolvimento e com uma situação financeira instável. Atualmente, o país enfrenta uma crise econômica que teve início em 2014. A crise foi acompanhada por uma crise política causada por uma série de escândalos de corrupção, contribuindo para a instabilidade econômica do país.

Os demais países do estudo, são desenvolvidos (Chile, Coreia do Sul e EUA) e apresentam uma situação financeira estável, com exceção da Espanha, que está em processo avançado de recuperação de uma crise econômica desde 2012.

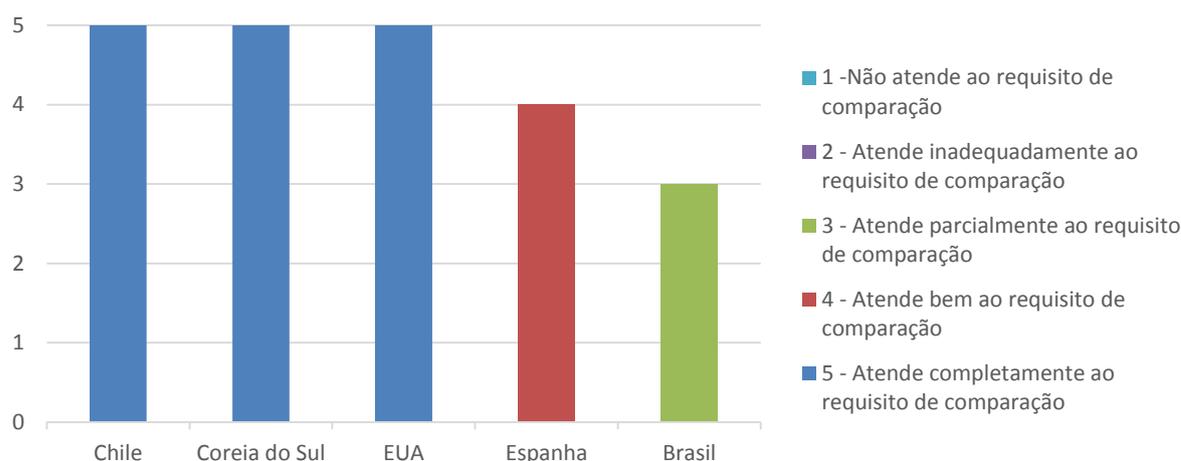
O exemplo do Chile mostra a importância de promover reformas estruturais na economia do país com o objetivo modernizar do país, alcançando uma maior integração com o resto do mundo e redução do papel do Estado no financiamento habitacional.

A Espanha aprovou uma série de leis que possibilitaram a expansão do crédito imobiliário, a ampliação da emissão de títulos hipotecários, o acréscimo no prazo do financiamento, bem como um aumento no valor financiável dos imóveis, alcançando um índice de 80% para imóveis residenciais. Além disso, criou leis imprescindíveis para a redução do prazo, dos custos de financiamento e da burocracia das operações.

Chile, Coreia do Sul e EUA obtiveram nota máxima (5 – cinco) no requisito de comparação “estabilidade econômica do país”, indicando que atendem completamente ao requisito de comparação, apresentando uma economia segura e estabilizada, conforme o Gráfico 22.

De acordo com a matriz de forças competitivas, a Espanha obteve nota 4 (quatro) - atende bem ao requisito de comparação, pois é um país que está em processo avançado de recuperação de uma crise econômica. O Brasil obteve nota 3 (três) - atende parcialmente aos requisitos de comparação, em função da atual crise e consequente instabilidade econômica enfrentada pelo país.

Gráfico 22 – Estabilidade econômica do país



Fonte: Elaborado pela autora (2018)

O Quadro 11 apresenta um resumo das principais informações sobre os requisitos de comparação dos países da pesquisa, para melhor visualização e entendimento.

Quadro 11 – Resumo dos requisitos de comparação dos países da pesquisa (continua)

REQUISITOS DE COMPARAÇÃO		CHILE	COREIA DO SUL	ESPANHA
1	FONTE DE RECURSOS	Tem origem na renda das próprias famílias através da transferência de recursos para três agentes econômicos fundamentais: o governo, as companhias de seguro de vida e os fundos de pensão. Os títulos hipotecários são adquiridos com recursos de outros investidores institucionais, inclusive de capitais externos. Além desses fundos, o financiamento das habitações é complementado pela poupança prévia das famílias para a aquisição de imóveis.	Os fundos para o financiamento habitacional são captados através de diferentes tipos de operações, como o lançamento de títulos de habitação nacional, empréstimos orçamentários e hipotecas.	O financiamento habitacional é composto pela participação de bancos e caixas de poupança em forte ritmo concorrencial e livres de travas institucionais, além das cooperativas e entidades específicas de crédito hipotecário, que são participantes menores em termos de volume.
2	TAXAS DE JUROS	2,50% (dezembro/2017)	1,50% (dezembro/2017)	0,00% (dezembro/2017)
3	PRAZO DE FINANCIAMENTO	Financiamento através de empréstimos de longo prazo (30 anos).	Variam em razão do tipo de programa e, no caso da compra de imóvel, os prazos situam-se entre 10 e 19 anos, com carência entre 1 e 3 anos.	Financiamento através de empréstimos de longo prazo (30 anos).
4	DÉFICIT HABITACIONAL	Conseguiu diminuir o déficit habitacional devido ao crescimento econômico do país e à expansão do crédito imobiliário promovida por reformas do sistema de financiamento habitacional. Em 1992, 17,8% da população moravam em condições de déficit e em 2002 esse número atingia apenas 9,9% da população.	O país não registra déficit habitacional.	O país não registra déficit habitacional.
5	POLÍTICA HABITACIONAL	O histórico da política habitacional chilena compreende diversos programas de subsídios que diferem entre si a depender da região de desempenho (rural ou urbana), do público-alvo e do tipo habitação.	O financiamento habitacional coreano divide-se entre público (através do Fundo Nacional de Habitação) e privado (com os bancos para habitação e comerciais, além de outras instituições e companhias seguradoras).	A moradia é vista como um bem social. É estabelecido um compromisso político com a finalidade de garantir uma moradia decente para cada família a um preço que lhes seja acessível.
6	BUROCRATIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS	O Chile reduziu a burocracia com o objetivo de permitir a expansão de crédito imobiliário no país.	A Coreia do Sul reduziu a burocracia com o objetivo de permitir a expansão de crédito imobiliário no país.	O país aprovou leis importantes que permitiram a redução da burocracia nas operações, permitindo o desenvolvimento do mercado imobiliário.
7	ESTABILIDADE ECONÔMICA	País em desenvolvimento e com situação financeira estável.	País em desenvolvimento e com situação financeira estável.	País desenvolvido e com situação financeira estável.

Quadro 11 – Resumo dos requisitos de comparação dos países da pesquisa (conclusão)

REQUISITOS DE COMPARAÇÃO		EUA	BRASIL
1	FONTE DE RECURSOS	Criou agências de regulamentação para consolidar liquidez na comercialização de hipotecas, com o objetivo de atrair novos investidores e recursos financeiros.	As principais fontes de recursos são originárias do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), ou o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).
2	TAXAS DE JUROS	1,50% (dezembro/2017)	7,00% (dezembro/2017)
3	PRAZO DE FINANCIAMENTO	Financiamento através de empréstimos de longo prazo (30 anos).	Financiamento através de empréstimos de longo prazo (30 anos).
4	DÉFICIT HABITACIONAL	O país não registra déficit habitacional	O país apresenta um elevado déficit habitacional, atingindo 6,068 milhões de famílias em 2014.
5	POLÍTICA HABITACIONAL	Alguns requisitos facilitaram o acesso da população na aquisição de imóveis: desenvolvimento tecnológico, conceito de produzir edificações padronizadas e em escala, acesso a linhas de financiamento de longo prazo, taxas de juros inferiores para população de baixa renda.	Apresenta constantes mudanças na concepção e no modelo de intervenção do poder público, especialmente em relação à população de baixa renda.
6	BUROCRATIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS	O governo americano implantou transformações em seu sistema de hipotecas securitizadas como inovações tecnológicas que proporcionaram o uso de ferramentas mais rápidas de aprovação do crédito, permitindo diminuir trâmites, agilizar as operações e favorecer o <i>boom</i> imobiliário verificado até 2005	O sistema brasileiro apresenta uma série de procedimentos, que causam barreiras para o financiamento habitacional: documentos da construtora, documentos pessoais que comprovem a renda e mostrem o histórico de crédito do cidadão que deseja obter o empréstimo, tempo elevado para liberação do financiamento, tempo elevado para a emissão de contratos após a aprovação do crédito, atraso na liberação do financiamento caso o comprador opte por financiar o imóvel em uma instituição financeira diferente daquela para a qual foram pagas as parcelas do pagamento do imóvel durante a fase da obra e aumento do tempo para liberação do financiamento caso o comprador opte por utilizar o FGTS na compra.
7	ESTABILIDADE ECONÔMICA	País desenvolvido e com situação financeira estável.	País em desenvolvimento e com situação financeira instável.

Fonte: Elaborado pela autora (2018)

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O número insuficiente de habitações é um dos principais problemas sociais urbanos do Brasil. Os avanços alcançados pela política habitacional no país ainda não foram suficientes para solucionar o acesso da população brasileira à moradia adequada, gerando um elevado déficit habitacional.

Atualmente, o Brasil enfrenta uma crise econômica que estabeleceu restrições ao setor imobiliário após alguns anos de desenvolvimento acelerado e apoiado em baixas taxas de juros e incentivos governamentais. Nesse momento de crise, as carências do país e a demanda futura gerada pelas pressões demográficas e pelo crescimento das cidades ainda é muito grande. Desse modo, o país enfrentará grandes desafios para os próximos anos, os quais sugerem a necessidade de revisar os padrões do financiamento habitacional com o objetivo de atender à real necessidade de moradia da população brasileira.

Conforme descrito no início deste trabalho, o objetivo principal desta pesquisa foi realizar uma descrição da situação atual do financiamento habitacional brasileiro, realizando uma análise comparativa com algumas experiências internacionais, que poderá subsidiar futuras propostas de financiamento no país

O objetivo do trabalho foi plenamente alcançado, como foi possível perceber através da realização da revisão bibliográfica e dos resultados obtidos sobre o financiamento habitacional nacional de países que apresentam redução do déficit ou superávit habitacional: Chile, Coreia do Sul, Espanha e EUA.

As experiências internacionais mostram que para o sucesso da expansão do crédito imobiliário e do fortalecimento das estruturas institucionais existentes, é importante que exista um ambiente de estabilidade econômica no país, variadas fontes de recursos, baixas taxas de juros, financiamentos de longo prazo, desburocratização dos procedimentos e ainda, políticas habitacionais que atendam adequadamente à população. Percebe-se também a importância da ampliação dos mercados financeiros, além da implantação de reformas financeiras e previdenciárias, que permitem estruturar um adequado sistema de financiamento imobiliário.

A evolução histórica do sistema de crédito imobiliário brasileiro mostra avanços; no entanto, o déficit habitacional, a escassez de fontes de recursos, as altas taxas de juros e a burocratização de procedimentos explicam a necessidade de buscar novas diretrizes para seu aperfeiçoamento.

Um dos grandes desafios para solucionar a questão do financiamento habitacional brasileiro é a identificação de possíveis novas fontes de recurso, tendo em vista a atual condição de restrição ao crédito e ainda, a retração da oferta de crédito habitacional das principais fontes de captação de recursos do país: caderneta de poupança e FGTS. Uma alternativa para ampliar a captação de recursos seria por meio de investimentos cujo rendimentos são compatíveis com os juros básicos da economia isoladamente ou através de um *mix* de fontes de recursos, combinando dinheiro dos depósitos da caderneta de poupança com esses tipos de investimentos.

A taxa de juros no Brasil precisa diminuir para que o país consiga estabilizar sua economia, de modo a alavancar o crédito e conseqüentemente, promover melhores condições para o financiamento habitacional brasileiro. Em um país com taxas de juros elevadas, as parcelas de financiamento ficam com um preço maior e isso evidentemente faz com que muitas pessoas posterguem ou desistam da aquisição de imóveis.

O Brasil possui financiamento de longo prazo, podendo chegar a 35 anos. Em termos de economia, um prazo mais curto é melhor, pois com isso, paga-se menos juros. Entretanto, grande parcela da população opta por um prazo maior, pois assim consegue captar um valor mais alto e uma prestação mais baixa, ainda que por mais tempo.

Para diminuir o elevado déficit habitacional brasileiro que atingia 6,068 milhões de famílias em 2014, é necessário o estabelecimento de políticas habitacionais específicas para atendimento das necessidades da população de baixa renda, com subsídios explícitos e dotações orçamentárias permanentes e em valores crescentes.

Várias mudanças de concepção e modelo de intervenção ocorreram na política habitacional brasileira ao longo do tempo, especialmente no tocante à população mais carente.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é o programa habitacional de maior vulto e importância, alcançando resultados consideráveis, sendo que até o final de 2015, o PMCMV havia contratado 4.157.273 milhões de unidades habitacionais, envolvendo R\$ 287,8 bilhões.

Entre as principais dificuldades encontradas para a obtenção do crédito habitacional brasileiro, destacam-se as elevadas taxas de juros dos financiamentos, ausência de política de produção que diminua o valor final dos imóveis, altas taxas cobradas para os registros dos imóveis em cartórios, as sucessivas reduções dos valores a serem financiados pelos bancos e, ainda, falta de um processo que facilite o acesso ao crédito para aqueles que não têm como comprovar renda (profissionais autônomos).

Além disso, é necessário adotar medidas que busquem diminuir a burocratização no financiamento habitacional brasileiro. As medidas devem buscar padronização e revisão das legislações municipais, estaduais e federais, informatização do sistema, além da simplificação dos processos de análise e aprovação dos projetos. A desburocratização do processo busca oferecer dinamismo e agilidade ao mercado habitacional, evitando custos e desgastes desnecessários.

Com base nos critérios de avaliação explicitados neste trabalho, acredita-se que possam ser desenvolvidas metodologias para avaliação e adequação do sistema habitacional brasileiro que contribuam para sua eficácia, afim de não apenas atender as necessidades dos interessados, mas também de contribuir para a redução do déficit habitacional.

Por fim, a comparação dos sistemas habitacionais internacionais pode contribuir para a escolha e adoção de soluções utilizadas em outros países, e que sejam adequadas ao cenário do financiamento habitacional nacional e ainda, para futuras propostas de sistema financiamento habitacional no Brasil.

REFERÊNCIAS

- ALARCÓN, A.; DEMAESTRI, E.; PIEDRABUENA, B. A. Financiamiento de la vivienda en Chile. **BID – Banco Interamericano de Desarrollo Nota Técnica No. IDB-TN-693**. Washington, DC: BID, 2014.
- ALBERDI, B. **Seminário Internacional de Crédito Imobiliário**: as contribuições das experiências dos sistemas imobiliários da Espanha e do México para o aperfeiçoamento do modelo brasileiro. Editora Publitetto, 2007.
- ALVES, R. R. A. **O desenvolvimento do sistema financeiro imobiliário e da securitização de recebíveis imobiliários na redução do déficit habitacional brasileiro**. 2005. 79 p. Monografia (Pós-Graduação em Economia) – Instituto de Economia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2005.
- AREZKI, R.; BECK, T.; DEYOUNG, R.; DUCA, J. V.; LOUNGANI, P.; MURPHY, A. Conference on Housing, Stability, and the Macroeconomy: International Perspectives. **Journal of Money, Credit and Banking**, Supplement to Vol. 47, No. 1, 2014.
- ARRETCHE, M. Intervenção do Estado e o setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. **Revista Espaço e Debate**, n. 31, p. 21-36, 1990.
- ARRIETA, G. M. G. **Mortgage loans and access to housing for low-income – households in Latin America**. Cepal Review, vol. 85, Apr 2005.
- ARQA. **El déficit habitacional nacional es del 28% de viviendas**. 2017. Disponível em: <<http://arqa.com/actualidad/noticias/el-deficit-habitacional-nacional-es-del-28-de-viviendas.html>>. Acesso em: 04 dez. 2017.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA -ABECIP. **Financiamento imobiliário**. 2016a. Disponível em: <<https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/indicadores/financiamento>>. Acesso em: 05 maio 2017.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA -ABECIP. **História**. 2016b. Disponível em: <<https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/historia>>. Acesso em: 05 maio 2017.
- AZEVEDO, S. de. A Crise da Política Habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; AZEVEDO, Sergio de. (Org.). **A Questão da Moradia nas Grandes Cidades**: da Política Habitacional à Reforma Urbana. Rio de Janeiro: Ed. da UFRJ, 1996.
- AZEVEDO, S. de; ANDRADE, L.A.G. de. **Habitação e poder**: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional (online). Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011. 116p.

AZEVEDO, S. de. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964 – 1986): a criação, trajetória e extinção do BNH. **Revista de Administração Pública**, v. 22, n. 4, p. 107-119, 2013.

BACK, A. R. **O crédito imobiliário em voga**. 2011. 44p. Monografia (Curso de Pós-graduação Especialização em Coordenação de Projetos e Novas Tecnologias em Edificações), Universidade do Extremo Sul Catarinense - UNESC, Criciúma, 2011.

BALTAGI, B. H.; LI, A. J. Further evidence on the spatio-temporal model of house prices in the United States. **Journal of Applied Econometrics**, n. 29, p. 515-522, 2014.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Resumo: Sistema Financeiro de Habitação – Dados Estatísticos Setembro 2017**. Brasília, 2017. Disponível em: < <http://www.bcb.gov.br/FIS/SFH/PORT/est2017/09/Resumo.pdf>>. Acesso em 11 dez. 2017.

BENITO, B.; VICENTE, C.; BASTIDA, F. The Impact of the Housing Bubble on the Growth of Municipal Debt: Evidence from Spain. **Local Government Studies**, vol. 41, n. 6, p. 997-1016, 2015.

BIANCARELI, A. M. & LODI, A. L. **Financiamento do Setor Imobiliário: um Projeto de Estudos sobre Perspectivas da Indústria Financeira Brasileira e o Papel dos Bancos Públicos-subprojeto Mercado de Crédito Bancário**. Convênio BNDES, FECAMP, CECOM-IE-UNICAMP/IE-UFRJ, 2009.

BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 4 ed. São Paulo: Estação Liberdade, 1998. 344 p.

BOTELHO, A. **O Financiamento e a financeirização do setor imobiliário: Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. 2005. 360p. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 11 set. 1964. Seção 1, p. 8089.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 21 nov. 1997. Seção 1, p. 27182.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação**. Brasília, DF, 2004. 104 p.

BRASIL. Ministério das Cidades/Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. **Diálogo Brasil e União Europeia: Habitação Social, Financiamento e Subsídios**. Brasília, DF, 2015. 181 p.

BRASIL. Instrução Normativa nº 32, de 1º de agosto de 2017. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Ministério das Cidades, Brasília, DF, 02 ago. 2017. Seção 1, p. 33.

BROLLO, F. **Crédito imobiliário e déficit de moradias: uma investigação dos fatores econômicos e institucionais do desenvolvimento habitacional no Chile e no Brasil**. 2004. 99p.

Dissertação (Mestrado em Economia de Empresas) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2004.

BUSINESS INSIDER AUSTRALIA. CHARTS: **Australia's 'significant' housing shortage**. 2016. Disponível em: <<https://www.businessinsider.com.au/charts-australias-significant-housing-shortage-2016-3>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO - CBIC. **O custo da burocracia no imóvel**. São Paulo. 2014. Disponível em: http://www.cbic.org.br/sites/default/files/O%20Custo%20da%20Burocracia%20no%20Im%20C3%B3vel_1.pdf>. Acesso em: 18 jul. 2017.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO - CBIC. **Perenidade dos programas habitacionais**. Brasília. 2016. Disponível em: <<http://cbic.org.br/sites/default/files/Perenidade%20dos%20Programas%20Habitacionais.pdf>>. Acesso em: 20 abr. 2017.

CARNEIRO, D. D.; GOLDFAJN, I. **A Securitização de Hipotecas no Brasil**. Texto para Discussão n.426, Departamento de Economia, PUC-Rio, Rio de Janeiro, 2000.

CARNEIRO, D. D.; VALPASSOS, M. V. F. **Financiamento à habitação e instabilidade econômica: Experiências passadas, desafios e propostas para a ação futura**. 1. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2003. 200p.

CARVALHO, A. de A. V. de. **Da moradia à colcha de retalhos: O processo de construção de cidades à luz do Programa Minha Casa, Minha Vida**. 2015. 199p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2015.

CASTELO, A. M. Sistema financeiro da habitação. **Pesquisa e Debate**, vol. 8 (10), 169-192, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 1997.

C. EL COLOMBIANO. **Falta más vivienda social ante el déficit habitacional en Antioquia**. 2017. Disponível em: <<http://www.elcolombiano.com/negocios/economia/deficit-en-oferta-de-vivienda-de-interes-social-en-antioquia-MX7176916>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

CEPAL. **El crédito hipotecario y el acceso a La vivienda para los hogares de menores ingresos em America latina**. Serie financiamento del desarrollo, 2002.

CERUTTI, E.; DAGHER, J.; DELL'ARICCIA. Housing Finance and Real – Estate Booms: A Cross – Country Perspective. **Journal of Housing Economics**, n. 29, p. 2-38, 2017.

CGPJ - Consejo General del Poder Judicial. **Datos sobre efecto de la crisis en los órganos judiciales desde 2007 hasta segundo trimestre de 2015**. Consejo General del Poder Judicial, Sección de Estadística Judicial, Madrid, 2015.

CHOI, J. Y. **Deregulation on housing price and stimulation of housing market**, Unpublished Doctorial Thesis, Kun Kook University, Seoul, 2001.

CHOI, H. K. **Recent Trend in Asset Prices and Risk of Speculative Bubbles**. Seoul: Samsung Economic Research Institute, 2002.

CICARELLI, J. H. **Oportunidades de mercado para atender la vivienda y el desarrollo urbano : la experiencia chilena**. Cámara Chilena de La Construcción. Chile, 2012.

COELHO, W. R. O déficit das moradias: instrumento para avaliação e aplicação de programas habitacionais. EESC – USP, São Carlos, p. 152, 2002.

CONSTRUCTION REVIEW ONLINE. **Africa's housing crisis**. 2015. Disponível em: < <https://constructionreviewonline.com/2015/09/africas-housing-crisis/> >. Acesso em: 04 dez. 2017.

COSTA, E. B. L. da. **Financiamentos habitacionais existentes** – Estudo. Consultoria Legislativa da Câmara dos Deputados. Brasília, 2003. 18 p.

COSTA A. C. A. **Mercado de Crédito: uma Análise Econométrica dos Volumes de crédito Total e Habitacional no Brasil**. BACEN. TD n°87, 2004.

CROTTY, J. **Structural causes of the global financial crisis: A critical assessment of the new financial architecture**“. Cambridge Journal of Economics, 33, 563-580, 2009.

CUBA DEBATE. **Diputados analizan los problemas de la vivienda en Cuba: Insuficiencias a pie de obra**. 2017. Disponível em: < <http://www.cubadebate.cu/noticias/2017/07/12/diputados-analizan-problematika-de-la-vivienda-en-cuba/#.WibboFWnGM9> >. Acesso em: 04 dez. 2017.

DAMIANI, R. M. **Alavancagem do crédito imobiliário através da consignação em folha de pagamento** – resultado e risco. 2007. 61p. Monografia (Curso de Pós-graduação Especialização em Administração), Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2007.

DELLEPIANE, S., HARDIMAN, N., HERAS, J. L. **Building on easy money: the political economy of housing bubbles in Ireland and Spain**. University of Strathclyde Glasgow. Chicago, 2013.

DENALDI, R. **Política de Urbanização de Favelas: evolução e impasses**. 2003. 242p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

DOL, K.; HAFFNER, M. **Housing statistics in the European Union OTB ed Ministry of the Interior and Kingdom Relations**. The Hague, 2010.

DUCA, J. V.; MUELLBAUER, J.; MURPHY, A. Housing markets and the financial crisis of 2007–2009: lessons for the future. **Journal of Financial Stability**, n. 6, p. 203 - 217, 2010.

DW BRASIL MADE FOR MINDS. **Número de pessoas sem moradia na Alemanha aumenta 150%**. 2015. Disponível em: < <http://www.dw.com/pt-br/n%C3%BAmero-de-pessoas-sem-moradia-na-alemanha-aumenta-150/a-41377246> >. Acesso em: 04 dez. 2017.

ECHEVERRÍA, J. L. C. **La burbuja in mobiliaria Española**. 1. ed. Madrid: Marcial Pons, 2008. 20p.

ELOY, C. M. **Relação Crédito Imobiliário / PIB no Brasil - um potencial de crescimento ou um reflexo do nosso entrave?** 2009. 23p. Monografia (Faculdade de Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

EL FINANCIERO. **Déficit de vivienda en México alcanzaría 11 millones, según Infonavit**. 2017. Disponível em: <<http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/mexico-tiene-deficit-de-11-millones-de-vivienda-en-el-pais-penchyna.html>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

EL NACIONAL. **Cámara Inmobiliaria: "Venezuela tiene un déficit de 3 millones de viviendas"**. 2017. Disponível em: <http://www.el-nacional.com/noticias/sociedad/camara-inmobiliaria-quotvenezuela-tiene-deficit-millones-viviendasquot_57926>. Acesso em: 04 dez. 2017.

EL SIGILO. **Déficit habitacional a nivel nacional es de 160 mil viviendas**. 2016. Disponível em: <<http://elsiglo.com.pa/economia/deficit-habitacional-nivel-nacional-160-viviendas/23960290>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

ERNEST & YOUNG TERCO. **Brasil sustentável: potencialidades do mercado habitacional**. Ernest & Young Terco Brasil, 2011.

FABOZZI, F. J.; MODIGLIANI, F. **Mortgage and Mortgage-Backed Securities Market**. Boston: Harvard Business School Press, 1992. 341p.

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO – FIESP. 11º ConstruBusiness – Congresso Brasileiro da Construção: Antecipando o futuro. São Paulo, 2016. Disponível em: <<http://hotsite.fiesp.com.br/construbusiness/2015/docs/Caderno-Tecnico.pdf>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

FERRAZ, C. de A. **Crédito, exclusão financeira e acesso à moradia: Um estudo sobre o financiamento no Brasil e o Programa Minha Casa Minha Vida**. 2011. 127p. Dissertação (Mestrado em Economia) – Programa de Pós-Graduação em Economia do Instituto de Economia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2011.

FORTUNA, E. **Mercado Financeiro: produtos e serviços**. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2008.

FREITAS, F. D. de; MAGNABOSCO, A. L.; CUNHA, P. H. F. **Chile: subsidies, credit and housing deficit**. Cepal Review, vol. 110, Ago 2013.

FUENTES, G. C.; ETXARRI, A. E.; DOL, K.; HOEKSTRS, J. From Housing Bubble to Repossessions: Spain Compared to Other West European Countries. **Housing Studies**, n. 28, p. 1197-1217, 2013.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FJP. **Déficit habitacional no Brasil 2013 – 2014**. Belo Horizonte, 2016. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file>>. Acesso em: 13 abr. 2017.

FGV PROJETOS – Fundação Getúlio Vargas. **O crédito imobiliário no Brasil: Caracterização e desafios**. São Paulo, 2007.

GARCÍA MONTALVO, J. **El sector in mobiliario español a principios del siglo XXI: entre la demografía y las expectativas** [The Spanish residential sector at the beginning of the 21st century: between demography and expectations], CLM Economía, 11, pp. 57–79, 2008.

GESTIÓN. **Déficit habitacional en Lima Metropolitana es de 612,464 viviendas al 2016**. 2017. Disponível em: <<https://gestion.pe/economia/deficit-habitacional-lima-metropolitana-612-464-viviendas-2016-127350>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010. 184 p.

GOMES, O. **Obrigações**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GOODMAN, L.; KAUL, K. **Sixty Years of Private Mortgage Insurance in the United States**. Washington, DC: Urban Institute Elevate the Debate, 2017, 52p.

GRANEMANN, R. de O. **Inadimplência na área de habitação da Caixa Econômica Federal, no âmbito do Escritório de Negócios Institucional de Florianópolis: um estudo de caso**. 2001. 174p. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) – Departamento de Engenharia de Produção e Sistemas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2001.

GRIMES JR., O. F. **Housing for low income urban families**. Washington, DC: World Bank, 1976, 159p.

GUIRGUIS, H., GIANNIKOS, C. I., & ANDERSON, R. I. The US housing market: Asset pricing forecasts using time varying coefficients. **The Journal of Real Estate Finance and Economics**, 30(1), 33-53, 2005.

GUO, P. Private real estate investment analysis within a one-shot decision framework. **International Real Estate Review**, 13(3), 238-260, 2010.

HA, S. Low-income housing policies in the Republic of Korea. **Cities**, n. 2, p. 8, 1994.

HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD. **Necesidad de vivienda en El Salvador**. 2017. Disponível em: <<https://www.habitat.org/lac-es/where-we-build/el-salvador>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

HELLEINER, E. Understanding the 2007-2008 global financial crisis: Lessons for scholars of international political economy. **Annual Review of Political Science**, 14, 67-87, 2011.

HILBER, C. A. L.; SCHÖNI, O. **The Housing Challenge in Emerging Asia: Options and Solutions**. Tokyo, Japan: Asian Development Bank Institute, 2016, pp. 210-259

HOEK-SMIT, M.; DIAMOND D. B. Subsidies for housing finance. **Housing Finance International**, Bruxelas, v. 17, n. 3, p. 3-13, mar. 2003.

HOEKSTRA, J.; HERAS, S. I.; ETXEZARRETA, E. A. 010 Recent changes in Spanish housing policies: subsidize downer-occupancy dwellings as a new tenure sector?. **Journal of Housing and the Built Environment**, n. 25. p. 125 - 138, 2010.

HOLLY, S.; Pesaran MH, Yamagata T. A spatio-temporal model of house prices in the USA. **Journal of Econometrics** 158: 160–173, 2010.

INFRAROI – Retorno de Investimento em Infraestrutura. **Déficit habitacional nos BRICs: “se hoje é ruim, amanhã será pior”**. 2014. Disponível em: < <http://infraroi.com.br/deficit-habitacional-nos-brics-se-hoje-e-ruim-amanha-sera-pior/>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

INVESTIDORGUIDE.COM. **Mercado secundário**. 2017. Disponível em: < <http://www.investorguide.com/glossary/>>. Acesso em: 18 jul. 2017.

KIM, H. An Analysis of inefficiency Due to Inadequate Mortgage Financing: The Case of Seoul, Korea. **Journal of Urban Economics**, n. 28, p. 371-390, 1990.

KING, R.; ORLOFF, M.; VIRSILAS, T.; PANDE, T. **Confronting the Urban Housing Crisis in the Global South: Adequate, Secure, and Affordable Housing**. Washington, DC: World Resources Institute, 2017.

KOTLER, P. **Administração de Marketing**. Análise, planejamento, implementação e controle. São Paulo: Atlas, 2009.

LANNOY, C. P. de. **O descompasso das políticas públicas para a solução do déficit habitacional**. Brasília, Universidade de Brasília, 2006. 151 p.

LEAMER, E. E. Housing Really Is the Business Cycle: What Survives the Lessons of 2008–09?. **Journal of Money, Credit and Banking**, 47(S1), 43–50, 2015.

LEE, J. Is There An East Asian Housing Culture? Contrasting Housing Systems of Hong Kong, Singapore, Taiwan and South Korea. **Journal of Comparative Asian Development**, p. 3-19, 2011a.

LEE, S. Y. Structural change and perspective of real estate markets in Korea after financial crisis, **Trend and Outlook**, n. 83, p. 113–146, 2011b.

LIMA, E. C. de M. **Políticas federias de habitação no Brasil (1930 – 2005): Marcos históricos e institucionais**. 2007. 137p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2007.

LORENZETTI, M. S. B. **A questão habitacional no Brasil**. Consultoria Legislativa da Câmara dos Deputados. Brasília, 2011. 27 p.

MAGNABOSCO, A. L. **A política de subsídios habitacionais e sua influência na dinâmica de investimentos imobiliário e no déficit de moradias do Brasil e do Chile**. 2011. 168 p. Dissertação (Mestrado em Economia Política) – Pontifícia, Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2011.

MARCONI, M.A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de Metodologia científica**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

MARIN, E. S. de A. **O encarecimento do processo de financiamento habitacional devido a uma legislação retrógrada**. 3º prêmio ABECIP de Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança, categoria profissional. Rio de Janeiro. 2010. Disponível em: < <http://www.premioabecip.org.br/2010/tema1/profissional/elisa-soares.pdf> >. Acesso em: 01 maio 2017.

MARTÍNEZ, J. M. S.; MARÍN, R. G.; TIMÓN, D. L. Housing, population and region in Spain: acurrently saturated property market with marked regional differences. **The Geographical Journal**, n. 183, p. 1-14, 2016.

MARCONI, M.A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de Metodologia científica**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

MARTINS, G. de A. **Manual para elaboração de monografias e dissertações**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

MEDEIROS, F. B.; MONETTI, E. The Mismatch between the Capacity of Low-Income Families to Purchase an Adequate Housing Unit and the Available Housing Finance Programs in Brazil. **International Journal for Housing Science and Its Applications**, v. 32, n. 1, p. 1-13, 2008.

MICCO, A.; PARRADO, E.; PIEDRABUENA, B.; REBUCCI, A. Housing Finance in Chile: Instruments, Actors, and Policies. **IDB Inter-American Development Bank Working Paper No. IDB-WP-312**. Washington, DC: IDB, 2012.

MINISTERIO DE FOMENTO (2012) **Informe sobre el stock de vivienda nueva**. Research on the Empty New Dwelling Stock. Madrid: Ministerio de Fomento, 2011.

MORAES, D. C. **O SFI: A Securitização como instrumento de fomento do Crédito Imobiliário**. 2008. 156 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

MOTTA, L. **Questão da Habitação no Brasil: políticas públicas, conflitos urbanos e o direito à cidade**. 2014. Disponível em: <http://conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br/wp-content/uploads/2014/04/TAMC-MOTTA_Luana_-_A_questao_da_habitacao_no_Brasil.pdf>. Acesso em: 06 mar. 2017.

NETO, V. C. L.; FURTADO, B. A.; KRAUSE, C. **Nota técnica: estimativas do déficit habitacional brasileiro (PNAD 2007 – 2012)**. IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Brasília. 2013. 16p.

OLIVEIRA, M. P. N. de. **Estudo comparativo entre os sistemas de crédito imobiliário da Espanha, México e Brasil**. 2008. 49p. Trabalho de conclusão de curso (Graduação em Administração) – Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2008.

OLIVES, S. J.C. de.; DANTAS, G. P. G. **Políticas de Habitação Social do Chile**. Natal, 2016. Disponível em: <<http://www.cchla.ufrn.br/dpp/ppeur/eventos/Pol%C3%ADticas%20>>

P% C3% BAblicas% 20Habitacionais% 20na% 20Am% C3% A9rica% 20Latina/textos/CHILE% 20-% 20Sara% 20Judy% 20e% 20Geovany.pdf> Acesso em 04abril2017.

ONU – ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Assentamentos Informais** – Documentos temáticos da Habitat III. United Nations, 2015a.

ONU – ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Relatório das cidades**. United Nations, 2015b.

ONU – ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Nova Agenda Urbana ajuda cidades a enfrentar desafios da rápida urbanização**. 2016. Disponível em: < <https://nacoesunidas.org/nova-agenda-urbana-ajuda-cidades-a-enfrentar-desafios-da-rapida-urbanizacao/>>. Acesso em: 16 dez. 2017.

OTTO, S. Real Estate Policy in Brazil and Some Comparisons with the United States. **Working Paper**, Stanford Center for International Development, 549, 1–32, 2015.

PANAMÁ AMÉRICA. **Déficit habitacional crece al mismo ritmo que los costos**. 2015. Disponível em: < <http://www.panamaamerica.com.pa/economia/deficit-habitacional-crece-al-mismo-ritmo-que-los-costos-986762>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

PARK, M. J.; DOO, S. C.; IL, CHUL. M.; SUN, Y. P. Does news affect the housing market? **Journal of Housing Economics**, p. 1-40, 2015.

PETRAKIS, P. The 2008 - 2010 Crisis and the European Stability Mechanism. **The Greek Economy and the Crisis**, p. 269–309, 2012.

PINTO, E. G. F. Financiamento imobiliário no Brasil: Uma análise histórica compreendendo o período de 1964 a 2013, norteadada pelo arcabouço teórico pós-keynesiano e evolucionário. **Revista Economia e Desenvolvimento**, vol. 27, n. 2, p. 276 - 296, 2015.

PORTAL BRASIL. **Financiamento habitacional**. Disponível em: < <http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2009/11/financiamento-habitacional>>. Acesso em: 16 fev. 2017.

RAMÍREZ, R. Evaluación social de políticas y programas de vivienda: um análisis de la contribución de la vivienda a la reducción de la pobreza urbana. **Boletín del Instituto de La Vivienda**, Chile, v. 17, n. 45, p. 9-57, maio 2002.

REVISTA EXAME. **Financiamento de imóveis**. Disponível em: < <http://exame.abril.com.br/tags/financiamento-de-imoveis>>. Acesso em: 05 ago. 2016.

RFI. **França tem 3,5 milhões de pessoas morando em situação precária**. 2015. Disponível em: < <http://br.rfi.fr/franca/20150203-franca-tem-35-milhoes-de-pessoas-morando-em-situacao-precaria>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

RODRIGUEZ, J.; FELLINGER, E.; DOMINGUEZ, J. **Hogares en España: Proyecciones 2001–2012**. Madrid: Ministerio de Vivienda, 2008

RONALD, R.; KYUNG, S. Housing System Transformations in Japan and South Korea: Divergent Responses to Neo-liberal Forces. **Journal of Contemporary Asia**, p. 37-41, 2013.

ROSA, A. M.; ESTEVES, A. C.; ABYKO, A. K. **Gestão Habitacional no Chile**. São Paulo, 2006. Disponível em: <http://pcc5839.pcc.usp.br/Textos_Tecnicos/GestaoHabitacionalChileJunho2006.pdf> Acesso em 08 abr. 2017.

ROYER, L. de O. Sistema financeiro habitacional e sistema financeiro imobiliário: limites e possibilidades. In: CONFERÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO, 2., 2011, Brasília. **Anais...** Brasília: IPEA, 2011. p. 9-22.

RUBIN, G. R. Exposição do problema habitacional em dois países da América Latina. **Revista de Arquitetura e Urbanismo do PROARQ**, Rio de Janeiro, n.20, p. 49-70, dez. 2013.

SÁ, F.; TOWBIN, P.; WIELADEK, T. Low interest rates and housing booms: The role of capital inflows, monetary policy and financial innovation. **Bank of England Working Paper**, Inglaterra, n. 411, fev 2011.

SANTOS, C. H. M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998** -Texto para discussão, n. 654. Brasília, DF: IPEA, 1999. 32 p.

SANTOS, K. M. B. dos. **A matemática do financiamento habitacional**. 2015. 75p. Dissertação (Mestrado em Matemática) – Programa de Mestrado em Rede Nacional, Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2015.

SCHNEIDER, F., & KIRCHGASSNER, G. Financial and world economic crisis: What did economists contribute? *Public Choice*, 140, 319-327, 2009.

SEO, J-K. Housing Policy and Urban Sustainable Development: Evaluating the Process of High-rise Apartment Development in Korea. **Urban Policy and Research**, p. 1-14, 2016.

SERRANO, J. S. Latinoamérica: Hambre de vivienda. **Boletín del Instituto de La Vivienda**, Chile, v. 17, n. 45, p. 58-68, maio 2002.

SIMIAN, J.M. **Política habitacional en Chile y Alemania**. Escuela de Negocios de la Universidad de los Andes. Chile, dez. 2004.

SOCIEDAD PERUANA DE BIENES RAICES. **Deficit Habitacional en el Peru. 2017**. Disponível em: <<http://bienesraices.com/blogs/deficit-habitacional-en-el-peru/>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

STUFF. **Recommended by NZ needs 60,000 more homes, ANZ says**. 2017. Disponível em: <<https://www.stuff.co.nz/business/89336116/NZ-needs-60-000-more-homes-ANZ-says>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

THE GUARDIAN. **Britain's housing crisis is so serious that it must be tackled now. 2016a**. Disponível em: <<https://www.theguardian.com/business/2016/nov/20/britains-housing-crisis-must-be-tackled-now>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

THE GUARDIAN. **UK faces shortfall of 1.8m rental homes, warns housing body. 2016b**. Disponível em: <<https://www.theguardian.com/business/2016/oct/04/uk-faces-shortfall-of-18m-rental-homes-warns-housing-body>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

THE WORLD BANK. **Five lessons on affordable housing provision from Indonesia.** 2017. Disponível em: <<http://blogs.worldbank.org/sustainablecities/five-lessons-affordable-housing-provision-indonesia>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

TIEMPO DIGITAL. **Déficit habitacional en Honduras supera más del millón de viviendas.** 2017. Disponível em: <<http://tiempo.hn/viviendas-en-honduras-deficit/>>. Acesso em: 04 dez. 2017.

TIMM, L. B.; DRUCK, T. **A alienação fiduciária imobiliária em uma perspectiva de direito e economia.** Latin American and Caribbean Law and Economics Association (ALACDE) Annual Papers – University of California, 2007. 35p.

TRADINGECONOMICS.COM. **Indicadores econômicos.** Disponível em: <<https://pt.tradingeconomics.com/country-list/interest-rate>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

VALIM, R. **Como elaborar seu plano de negócios: um guia para empreendedores e estudantes de administração e marketing.** Letra Certa, 2014.

VASCONCELOS, J. R. de; CÂNDIDO Jr. J. O. **O Problema Habitacional no Brasil: Déficit, Financiamento e Perspectivas.** Texto para Discussão n.410, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA, Brasília, 1996.

VEDROSSI, A. O. **A securitização de recebíveis imobiliários: uma alternativa de aporte de capitais para empreendimentos residenciais no Brasil.** 2002. 123 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

VELD, J.; KOLMANN, R.; PATARACCHIA, B.; RATTO, M.; ROEGER, W. International Capital Flows and the Boom-Bust Cycle in Spain. **Journal of International Money and**, p. 1-41, 2014.

VIRGÍLIO, L. M. **Financiamento para habitações populares no Brasil e no México: uma análise comparada.** 2010. 98p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

YEE, C. Y.; NING, D. T. Y.; YING, M. W.; AUN, S. T. C.; CHUIN, T. X. **The changes of housing price and its relationship with the macroeconomic factors in the United States.** 2015. 95. Tese (Doutorado em Finanças) – Faculty of Business and Finance Department of Finance, Universiti Tunku Abdul Rahman, Malásia, 2015.

YU, H. J.; LEE, S. Government Housing Policies and Housing Market Instability in Korea. **Habitat International**, n. 34, p. 145-143, 2010.

WACHTER, S. The Housing and Credit Bubbles in the United States and Europe: A Comparison. **Journal of Money, Credit and Banking**, 47(S1), 37–42, 2015.

WORLD BANK. **Housing enabling markets to work.** Washington, DC: World Bank – International Bank of Reconstruction and Development, 1993. 159p.

ANEXO A – Formulário para coleta de dados



UNIVERSIDADE DE PERNAMBUCO
ESCOLA POLITÉCNICA DE PERNAMBUCO
Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil



DISSERTAÇÃO: Sistemas de financiamento habitacional brasileiros: descrição da situação atual

MESTRANDA: Carolina Buarque de Albuquerque Silva

ORIENTADOR: Prof. Livre-Docente Alberto Casado Lordsleem Jr.

DATA DA COLETA DE DADOS:

FORMULÁRIO

A - CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA			
TIPO DA EMPRESA:	<input type="checkbox"/> CONSTRUTORA	<input type="checkbox"/> IMOBILIÁRIA	<input type="checkbox"/> BANCO
NOME DA EMPRESA:			
ENDEREÇO:			
TELEFONE:			
ÁREA DE ATUAÇÃO:			
TEMPO DE EXISTÊNCIA:			
B - CARACTERIZAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELAS INFORMAÇÕES			
NOME:			
E-MAIL:			
TELEFONE:			
ÁREA DE FORMAÇÃO			
ESCOLARIDADE:	SUPERIOR COMPLETO <input type="checkbox"/>	SUPERIOR INCOMPLETO <input type="checkbox"/>	ESPECIALIZAÇÃO <input type="checkbox"/>
	MESTRADO <input type="checkbox"/>	DOUTORADO <input type="checkbox"/>	OUTROS <input type="checkbox"/>
TEMPO DE CARREIRA:			
TEMPO DE TRABALHO NA EMPRESA:			
CARGO DESEMPENHADO NA EMPRESA:			
EMPREGO ANTERIOR FOI NA ÁREA DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL:	SIM <input type="checkbox"/>	NÃO <input type="checkbox"/>	
TEMPO DE TRABALHO COM FINANCIAMENTO HABITACIONAL:			

C - FINANCIAMENTO HABITACIONAL	
1 - Dentro do contexto de desempenho do financiamento habitacional de um país, indique o grau de importância de cada um dos requisitos abaixo, numerando-os de 1 a 7:	
	Burocratização de procedimentos
	Déficit habitacional
	Estabilidade econômica do país
	Fonte de recursos
	Política habitacional
	Prazo de financiamento
	Taxas de juros
	Outros Quais?
2 - Atribua pesos aos requisitos abaixo, de acordo com a relevância para o sucesso do sistema financiamento habitacional de um país, totalizando 100%:	
	Burocratização de procedimentos
	Déficit habitacional
	Estabilidade econômica do país
	Fonte de recursos
	Política habitacional
	Prazo de financiamento
	Taxas de juros
100%	
3 - Como você avalia o sistema de financiamento habitacional brasileiro atual?	
	Ótimo
	Bom
	Regular
	Ruim
	Péssimo
4 - Na sua opinião, o que exerce maior influência na dificuldade para obtenção de crédito para financiamento habitacional brasileiro?	
	Excesso de burocratização de procedimentos
	Elevado déficit habitacional
	Instabilidade econômica do país
	Escassez de fonte de recursos
	Política habitacional
	Prazo de financiamento
	Elevadas taxas de juros
	Outros Quais?
5 - Em relação a burocracia para obter financiamento habitacional no país, como você percebe o acesso ao crédito disponibilizados pelos bancos públicos e privados?	
	Muito burocrático e de difícil acesso
	Burocrático e de difícil acesso
	Burocrático
	Pouco burocrático, mas de difícil acesso
	Sem burocracia e de fácil acesso

6 - De acordo com a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional no Brasil atingia 6,941 milhões pessoas em 2014. Qual das alternativas abaixo é a mais adequada para combater este elevado índice?	
	Implantação de políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda
	Diminuição dos custos da construção e conseqüentemente dos imóveis.
	Redução dos custos de financiamento para compradores e investidores.
	Outros Quais?
7 - Qual o grau de influência sofrido pelo financiamento habitacional brasileiro diante da atual instabilidade econômica enfrentada pelo país?	
	Grande influência
	Média influência
	Não sofreu influência
8 - Na sua percepção, qual o grau de dificuldade enfrentado pela população brasileira para obtenção de crédito para financiamento habitacional?	
	Baixo
	Médio
	Alto
9 - Você acha que a política habitacional existente no país atende à necessidade da população brasileira de forma adequada?	
	Sim
	Não
10 - Atualmente, qual a opção de pagamento mais utilizada pela população brasileira para comprar um imóvel?	
	À vista
	Financiamento de longo prazo
	Compra do imóvel na planta e financiamento direto com o construtor
	Financiamento de curto prazo
	Outras formas de pagamento Quais?
11 - Na sua opinião, a taxa de juros para aquisição de um bem imóvel deveria ser diferenciada para a população de baixa renda?	
	Sim
	Não
12 - Quais os pontos mais relevantes que precisam ser melhorados em relação ao financiamento habitacional no país?	
13 - Quais práticas deveriam ser adotadas para auxiliar no desenvolvimento do financiamento habitacional no país?	
14 - Você tem conhecimento sobre as práticas de financiamento habitacional de outros países?	
	Sim
	Não Quais?

15 - Qual nota (de 0 - 10), você atribuiria a cada um dos requisitos abaixo relacionados, para cada um dos países?

REQUISITOS DE COMPARAÇÃO		NOTA				
		CHILE	COREIA DO SUL	ESPANHA	EUA	BRASIL
1	FONTE DE RECURSOS					
2	TAXAS DE JUROS					
3	PRAZO DE FINANCIAMENTO					
4	DÉFICIT HABITACIONAL					
5	POLÍTICA HABITACIONAL					
6	BUROCRATIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS					
7	ESTABILIDADE ECONÔMICA DO PAÍS					
TOTAL						