

RISCO DE CRÉDITO FINANCEIRO DO PROGRAMA ‘MINHA CASA MINHA VIDA’

Tâmara Larissa de Oliveira Moura

RESUMO

A análise do risco de crédito é algo que vem sendo intensamente avaliado pelas empresas e principalmente pelas instituições financeiras. Com o surgimento do Programa Minha Casa Minha Vida a Caixa Econômica Federal viu seu volume de demanda por crédito habitacional se avvantajar, necessitando assim de análises mais criteriosas no ato da concessão do crédito. Este trabalho tem como objetivo demonstrar os indicadores que são considerados na análise de risco de crédito realizada pela CAIXA para o programa, por meio de pesquisas bibliográficas e exploratórias no mercado imobiliário de Natal/RN. A pesquisa demonstra que a instituição financeira utiliza dois sistemas para execução da análise de crédito habitacional, são eles o SIPES e o SIRIC e que as principais variáveis analisadas é a capacidade de pagamento do cliente e o seu perfil cadastral.

Palavras-chave

Risco de Crédito; Programa Minha Casa Minha Vida; Habitação; Mercado imobiliário.

ABSTRACT

The analysis of credit risk is something that has been intensively evaluated by companies, especially financial institutions. With the appearance of Minha Casa Minha Vida Caixa Economica Federal has seen its volume of demand for housing credit is avvantajar, thus requiring more careful analysis in the act of granting credit. This work aims to demonstrate the indicators that are considered in credit risk analysis performed by CAIXA to the program through literature and exploratory research in the property market in Natal / RN. Research shows that the financial institution uses two systems to perform the

analysis of housing credit, they are the Sipes and SIRIC and that the main variables is the ability to pay the customer profile and cadastral.

Keywords

Credit Risk; Program My Home My Life, Housing, Real Estate Market.

1. INTRODUÇÃO

O risco de crédito financeiro do programa do governo federal 'Minha Casa Minha Vida' constitui um tema relacionado ao segmento do mercado financeiro e que tem a função precípua de analisar alguns aspectos presentes nos contratos de financiamentos que procuram atender as necessidades de recursos financeiros da população brasileira para a compra de imóveis habitacionais.

O mercado financeiro destaca os contratos de financiamentos sob a lógica de serviços financeiros disponibilizados pelos bancos que possibilitam a aquisição de bens e serviços que atendam as necessidades das pessoas e para financiar capital de giro para as empresas. O mercado financeiro é constituído do mercado de crédito, o qual procura atender as demandas realizadas por pessoas físicas e jurídicas. Esse mercado tem a sua oferta realizada principalmente por instituições financeiras bancárias; e, complementarmente, pelas instituições financeiras não bancárias. O preço desse mercado é expresso pela taxa de juros de juros nominal e de mercado (VASCONCELLOS, 2007).

Nos últimos anos o Brasil tem passado por uma grande expansão de crédito. A facilidade e o grande volume na captação de recursos, junto a instituições financeiras, têm despertado o interesse de vários analistas no estudo do comportamento do mercado de crédito.

De acordo com estudos realizados, o volume desses recursos emprestados pelo setor financeiro tanto a pessoas físicas quanto às jurídicas poderão crescer ainda mais. Segundo a Federação Brasileira de Bancos, a perspectiva é de que em 2012 o saldo das operações de crédito cresça de 16% a 17% (FEBRABAN, 2012). Esse comportamento é explicado pelas boas perspectivas apresentadas pelo cenário econômico-financeiro do Brasil, tais

como a redução da taxa básica de juros (*selic*)¹ e do IPI (Imposto sobre Produto Industrializado) que estimula a demanda por crédito. Outros indicadores como emprego e renda, oriundas do bom desempenho das atividades econômicas realizadas no país, fazem com que as instituições financeiras se sintam muito mais cômodas para a realização das concessões de crédito.

Um dos segmentos da economia que tem recebido incentivos e injeções de crédito é o mercado imobiliário. Segundo nota para a imprensa, divulgado em 21.12.2011 pelo Banco Central, o crédito ao setor habitacional tem mantido o seu crescimento elevado a patamares de 46,2% ao ano e 3% ao mês (BANCO CENTRAL, 2012).

O acesso ao crédito e o desenvolvimento de programas habitacionais do Governo – como o ‘Programa Minha Casa Minha Vida’, tem contribuído para que pessoas das mais variadas faixas de renda consigam realizar o sonho da casa própria. O PMCMV foi criado pelo Governo Federal, em parceria com Estados e Municípios, é gerido pelo Ministério das Cidades e visa a concessão de subsídios em financiamentos habitacionais para pessoas das mais diversificadas classes sociais. Além dos órgãos citados, o programa conta com a participação do Ministério da Fazenda, de empresas do setor da construção civil, do público alvo e da Caixa Econômica Federal. Esta última é a responsável pela definição dos critérios técnicos, expedição dos atos necessários à operacionalização do programa e pela realização do financiamento (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2012).

A CEF tem um dos papéis fundamentais dentro do PMCMV, uma vez que é por meio dela que é realizada a análise do crédito do demandante; ou seja, a capacidade de pagamento, o volume de crédito concedido, os riscos da operação, entre outras ações do programa de financiamento.

Quais os indicadores que são considerados para a realização da análise de risco de crédito pela instituição financeira CEF para o PMCMV? Esta é uma

¹ O *Selic* – Sistema Especial de Liquidação e Custódia – tem por finalidade controlar e liquidar financeiramente as operações de compra e venda de títulos públicos e manter sua custódia física e escritural (Banco Central do Brasil, 2012).

das perguntas que será respondida por meio da análise de metodologia de critérios de risco. Além disso, o estudo apresenta a descrição dos conceitos de risco e crédito, uma breve explanação do PMCMV e o perfil dos clientes do programa, como elementos utilizados para responder à pergunta supracitada.

O estudo da metodologia da análise do risco de crédito, realizada pelas instituições financeiras para financiamento do mercado imobiliário, é de suma importância, pois permite que se conheçam os critérios relevantes para a concessão de crédito. Ao passo que permite, também, averiguar o perfil e a capacidade de pagamento dos clientes desse setor, possibilitando, portanto, uma projeção do desempenho do mercado imobiliário. A compreensão desse tema foi possível com a realização de pesquisa exploratória e bibliográfica, a qual contribuiu para a identificação dos elementos e respectivas relações conceituais do tema estudado.

Tratando-se de artigo científico, o texto apresenta, no capítulo 2, uma revisão da literatura que descreve abstrações e conceitos de crédito e do risco. O capítulo 3 ressalta o contexto formal, legal e operacional do Programa 'Minha Casa Minha Vida'. O último capítulo descreve o crescimento do mercado imobiliário em Natal, a demanda por crédito, a análise do risco de crédito realizado pela instituição financeira, cenários e perfis do referido mercado imobiliário de Natal. Conclui-se o texto com os principais aspectos que confirmam os objetivos estudados e algumas recomendações de política financeira para o mercado imobiliário em Natal.

2. REVISÃO DA LITERATURA

A literatura econômica descreve elementos conceituais que permitem identificar as características do mercado financeiro, as quais são definidas a partir de categorias econômicas relacionadas e integradas aos mercados monetário, do crédito, de capitais e ao mercado cambial. Segundo os enfoques teóricos, principalmente os que estão relacionados às teorias keynesianas e pós-keynesianas, essas características apresentam contextos compatíveis com

as condições sócio-conjunturais e consequentemente temporais da realidade descrita (AKB, 2008).

A análise do risco de crédito financeiro do programa 'minha casa minha vida' parte da concepção conceitual que o mercado de crédito tem a função precípua de atender às respectivas necessidades de crédito, a curto e médio prazos, considerando que as operações mais freqüentes estão relacionadas ao crédito ao consumidor para compra de bens duráveis e ao financiamento de capital de giro para as empresas, atuando nesse segmento, principalmente, as instituições financeiras bancárias e, complementarmente, as instituições financeiras não bancárias (VASCONCELLOS, 2007).

Considerando os objetivos do presente estudo, observa-se ao longo do texto que o investimento financeiro, enquanto aplicação de capital em imóveis, ativos financeiros e demais formas de aplicações realizadas por pessoas físicas e jurídicas, considera-se que todo investidor busca a otimização de três aspectos básicos em um investimento: retorno, prazo e proteção. Ao avaliar determinado tipo de investimento, o investidor deve estimar, portanto, sua rentabilidade ou lucro, sua liquidez e seu grau de risco. A rentabilidade é sempre diretamente relacionada ao risco. Ao investidor cabe definir o nível de risco que está disposto a correr, em função de obter uma maior ou menor lucratividade (ADVFN, 2012).

Consta do presente capítulo a descrição de algumas características da literatura econômica que fundamentam o conteúdo conceitual do risco de crédito financeiro do programa 'minha casa minha vida'. Essas características estão resumidas e expressas nos elementos conceituais do crédito e do risco (2.1), os quais são importantes para a respectiva análise do risco e do crédito (2.2), que é o objetivo principal do estudo.

As pesquisas confirmam que o crédito no Brasil passa por uma verdadeira revolução. Em rota de crescimento, o estoque de recursos emprestados pelo sistema financeiro às famílias e empresas vem crescendo a cada ano e poderá quase dobrar em dez anos, em relação aos atuais 44,9% do Produto Interno Bruto (PIB), apontam os próprios bancos (FGV/IBRE, 2010).

Deve-se ressaltar que, tratando-se de texto formal e de exigência acadêmica com análise focada em conhecimento específico – o risco do crédito financeiro – o estudo deve adotar a pesquisa bibliográfica como “procedimento formal com método de pensamento reflexivo que requer tratamento científico e se constitui no caminho para o conhecimento da realidade” (LAKATOS, 2001).

2.1 O CRÉDITO E O RISCO

O crédito constitui a adição e agregação das condições de compra de bens e serviços para uso de consumo e investimento de pessoas físicas e/ou jurídicas. Trata-se de uma ação intermediária e que tem a função precípua de atender às necessidades em curto e médio prazos. As operações mais freqüentes estão relacionadas ao crédito ao consumidor para compra de bens duráveis e ao financiamento de capital de giro para as empresas. Atuam nesse segmento, principalmente, as instituições financeiras bancárias e, complementarmente, as instituições financeiras não bancárias (VASCONCELLOS, 2007).

O mercado de crédito é apontado como importante segmento do capitalismo contemporâneo, considerando a sua ação de promover as condições necessárias à realização da demanda de bens e serviços e de dinamização dos mercados, juntamente com os demais segmentos do mercado financeiro, tais como os mercados monetário, de capitais e cambiais.

Para Schreiner e Dellien (2005, apud FERREIRA; OLIVEIRA et al., 2011), o crédito é percebido como um valor entregue por uma parte à outra parte, baseado na confiança de que o devedor honrará seu compromisso. O crédito concede ao tomador do recurso, por meio do papel-moeda, poder de compra para assim fazer girar a economia por meio das atividades de compra e venda.

Os mercados de crédito apresentaram, nos últimos anos, crescimentos rápidos e gradativos. O crédito no Brasil passa por uma verdadeira revolução. Em rota de crescimento, o estoque de recursos emprestados pelo sistema financeiro às famílias e empresas poderá quase dobrar em dez anos, em

relação aos atuais 44,9% do Produto Interno Bruto (PIB), apontam os próprios bancos (FGV/IBRE, 2010).

De acordo com Caouette, Altman, et al.(2009), a expansão desses mercados pode ser explicada por três razões: **1ª Aprofundamento financeiro** – isso ocorre quando o crédito é estendido para aqueles que anteriormente não eram abrangidos por ele, nova e crescente classe “C” da população brasileira², ou quando aqueles que já eram contemplados por programas de crédito o utiliza com maior intensidade; **2ª Melhorias estruturais normais** - ou seja, maior crescimento da economia global o que significa que maiores volumes de crédito estão sendo gastos; **3ª Movimentos estruturais excessivos** – esse é o ponto em que a expansão de crédito passa a ser um *boom* de crédito que é potencialmente desestabilizante.

Com o crescimento das atividades de crédito, e especialmente após a introdução do Plano Real em Julho de 1994, o governo brasileiro sentiu a necessidade de intervir na oferta de crédito, pois se percebia um crescimento da inadimplência. (FERREIRA; OLIVEIRA et al. 2011.). A partir de então, os bancos têm cada vez mais se preocupado com a avaliação do crédito, com o risco de se conceder crédito sem uma boa análise prévia.

O risco apresenta contextos que condicionam as decisões de investimento. De acordo com os estudos de Bernstein (1997), não deve ser visto como algo a ser enfrentado, mas como um conjunto de oportunidades a serem escolhidas. Se, por exemplo, uma pessoa decide se aventurar em um determinado negócio, ela estará assumindo um risco, ao passo que também estará se permitindo alcançar frutos diversos.

Se todos avaliassem cada risco exatamente da mesma forma, muitas oportunidades arriscadas seriam perdidas. Pessoas aventureiras atribuem grande utilidade à baixa probabilidade de ganhos imensos e baixa utilidade à probabilidade maior de perda. Outras atribuem pouca utilidade à probabilidade de ganho, porque sua meta principal é preservar o capital. Onde um vê tempo bom, o outro vê tormenta. Sem o aventureiro, o mundo progrediria bem mais lentamente. Pense em como seria a vida se todos tivessem fobia de raios, de voar de

² A nova classe C, de acordo com matéria publicada pela revista “Isto é Dinheiro”, é composta por aproximadamente 40 milhões de brasileiros constituindo a chamada nova classe média. Essa nova classe possui renda familiar média de R\$ 2.300,00. (REVISTA ISTO É DINHEIRO, 2012).

avião e de investir em empresas novas. É realmente uma sorte que os seres humanos difiram em sua atração pelo risco. (BERNSTEIN,1997)

Definidos os conceitos de crédito e risco, descreve-se o risco de crédito que, segundo Caouette, Altman, et al.(2009), é entendido como sendo a expectativa de que uma determinada quantia de dinheiro, dentro de um espaço de tempo limitado não se cumpra; ou seja, o risco de crédito pode ser descrito como uma probabilidade negativa do pagamento / retorno do crédito concedido.

2.2 A ANÁLISE DO RISCO DE CRÉDITO

A análise do risco de crédito constitui tema de relevante e contínua preocupação da economia financeira, considerando as dimensões que a mesma ocupa no investimento financeiro do capitalismo contemporâneo. Nos últimos anos, especialistas vêm desenvolvendo várias técnicas e ferramentas que auxiliam na análise e administração do risco, buscando maximizar as áreas onde se tem maior controle e buscando minimizar aquelas nas quais não se tem controle algum. Ou seja, o que se busca é analisar com profundidade todas as áreas do risco que são previsíveis, para assim conseguir administrar as imprevisíveis.

O desenvolvimento dessas técnicas vem se aperfeiçoando cada vez mais e, em especial, a partir do “Acordo de Capital da Basiléia I”³ e “Acordo de Capital da Basiléia II”, onde foi proposta maior ênfase nas metodologias de gerenciamento de risco dos bancos, na supervisão das autoridades bancárias e no fortalecimento da disciplina de mercado, conforme demonstrado no ‘boletim risk bank’, elaborado por LOPES FILHO & ASSOCIADOS em 21/08/02.

Uma das ferramentas de suporte no processo de análise do risco de crédito são as fontes de informação. Os bancos possuem acesso a bancos de dados gigantescos (dados de clientes) que auxiliam em tal análise. Além dessa

³ Em julho de 1988, após intenso processo de discussão, foi celebrado o Acordo de Basiléia, que definiu mecanismos para mensuração do risco de crédito e estabeleceu a exigência de capital mínimo para suportar riscos. Atualmente, este Acordo é conhecido como Basiléia I. (Banco do Brasil, 2012)

ferramenta os bancos contam, ainda, com softwares de cruzamento de dados e mais subjetivamente com a experiência dos analistas de crédito, que permitem avaliar os riscos do crédito apenas com sua sensibilidade.

As abordagens analíticas são conduzidas por suas respectivas metodologias e de cujos resultados são descritas as orientações avaliativas. Os estudiosos da análise fundamentalista das demonstrações financeiras vêm dedicando-se ao sistema de informação contábil e financeira, aos princípios contábeis e aprofundando as principais demonstrações financeiras e a análise estratégica das demonstrações financeiras. Esses elementos têm o intuito de diagnosticar a situação financeira da empresa e orientar a tomada de decisão que racionalize a alocação eficiente dos recursos e promova melhorias nos resultados dos investimentos gerenciais

De forma clara e objetiva, Caouette, Altman, et al.(2009) demonstra o processo de análise em oito passos a serem executados pelo analista de crédito:

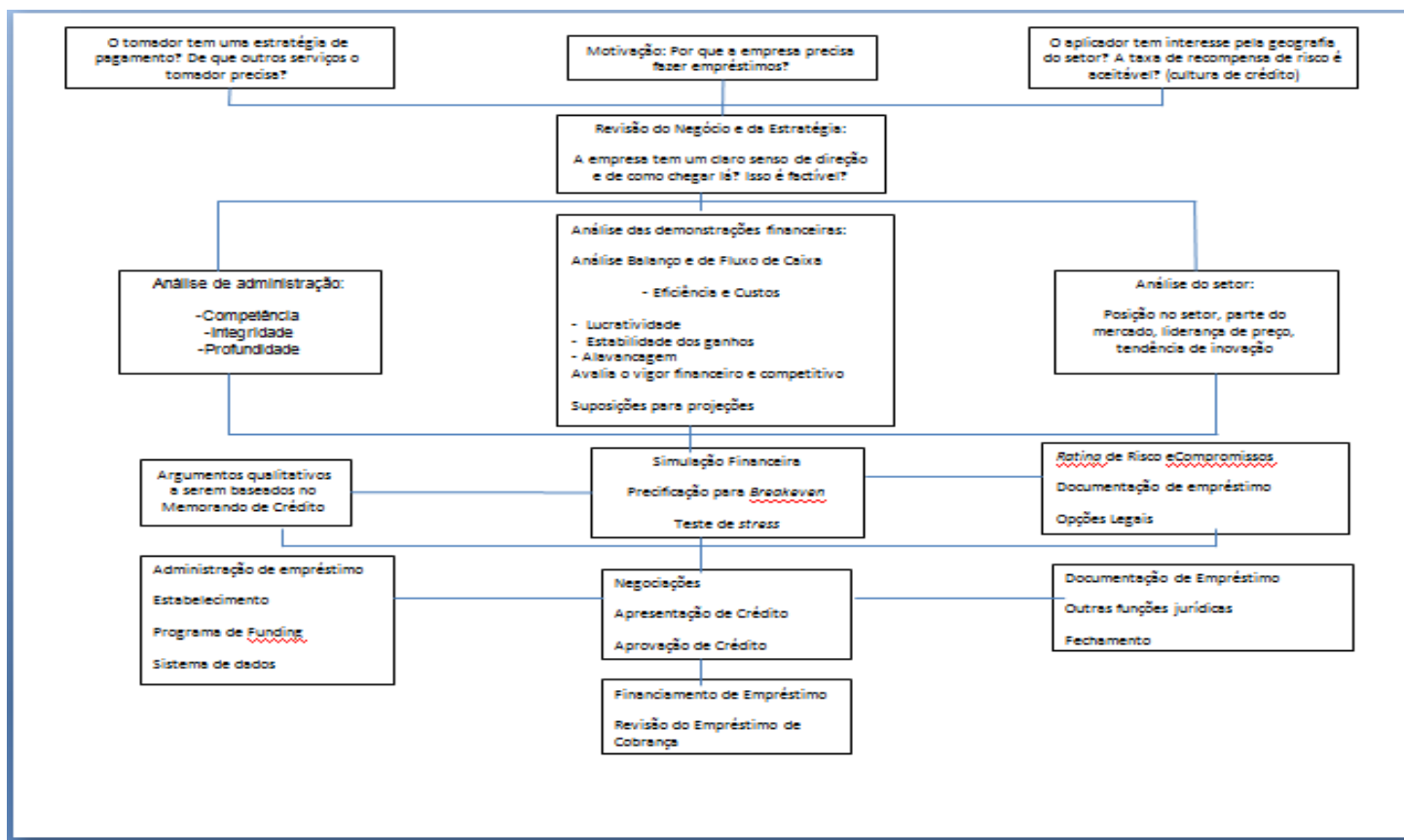
- 1º** Descobrir as principais razões que justificam a necessidade do empréstimo da empresa;
- 2º** Verificar as demonstrações financeiras da empresa para destacar tendências de período a período e quaisquer volatilidades existentes em seus negócios, os níveis de resultados operacionais, orçamentos e planos de negócio para assim obter uma visão da dinâmica de lucros da empresa e assim avaliar sua capacidade de pagamento;
- 3º** Conferir se as normas contábeis utilizadas pelos tomadores são ajustadas para trazê-las para o formato-padrão utilizada pelo banco. Os princípios contábeis são estudados para que os dados sejam apresentados de forma consistente;
- 4º** Avaliar o demonstrativo de resultados, balanço patrimonial e demonstrativo do fluxo de caixa;
- 5º** Verificar os relatórios de análise das ações, bem como histórico de preços, dada a sua capitalização histórica de mercado, isso para

empresas de capital aberto. Para as demais empresas, devem ser feitas estimativas de seu valor de mercado que forneçam uma orientação, tanto para os guias de valor do negócio como para a proteção do valor que pode estar disponível ao credor;

- 6º Além da análise microeconômica da empresa, o analista deve avaliar a posição competitiva do tomador em seu setor e as forças macroeconômicas que afetam o desempenho do setor como um todo. Esse estudo irá melhorar os testes das premissas feitas pelo tomador e fornecerá noções sobre a posição do setor no ciclo dos negócios;
- 7º Avaliar as competências e a integridade dos executivos da empresa, juntamente com suas estratégias, sendo aconselhável uma visita às instalações da empresa, examinar sua reputação diante dos fornecedores e clientes, e entender os fluxos físicos subjacentes ao negócio;
- 8º Preparar e negociar a documentação do empréstimo (CAOINETTE, ALTMAN, et al.(2009).

Essa abordagem analítica é visualizada na figura 1 abaixo, a qual descreve o processo de análise de crédito a ser seguido e conduzido pelos passos acima e elaborados por Caouette, Altman, et al.(2009).

FIGURA 1



Fonte: Caouette, Altman, et al.(2009)

A abordagem descrita por Caouette parte do pressuposto que o investimento financeiro, enquanto aplicação de capital de caráter permanente em imóveis, ativos financeiros, partes de capital, empréstimos, títulos e demais formas de aplicações financeiras e especulativas, tem como fundamento de orientação do investidor em buscar a otimização de três aspectos básicos em um investimento: retorno, prazo e proteção. Nesse enfoque, ao avaliar determinado tipo de investimento, o investidor deve estimar, portanto, sua rentabilidade ou lucro, sua liquidez e seu grau de risco. A rentabilidade é sempre diretamente relacionada ao risco. Ao investidor cabe definir o nível de risco que está disposto a correr, em função de obter uma maior ou menor lucratividade (ADVFN, 2012).

Demonstradas as etapas a serem seguidas para a análise do crédito, sugeridas por Caouette, Altman, et al.(2009), descreve-se, a seguir, algumas abordagens dirigidas para o estudo do “Programa Minha Casa Minha Vida”.

3. O PROGRAMA ‘MINHA CASA MINHA VIDA’

Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida – PMCMV – foi lançado em março de 2009, durante o governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, que tinha por objetivo incentivar a produção de um milhão de moradias, reduzindo, portanto, o déficit habitacional do país, e conseqüentemente gerando mais emprego no setor da construção civil.

Esse programa é uma parceria firmada entre Governo Federal, Estados, Municípios, Ministério das Cidades, Ministério da Fazenda, empresas do setor da construção civil, Caixa Econômica Federal e público alvo, que consiste na aquisição de terrenos para construção de novas moradias. Atualmente a meta do programa é atingir o número de dois milhões de novas moradias construídas para famílias com renda bruta mensal de até aproximadamente R\$ 5.000,00 (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2012).

3.1. Critérios de alocação de recursos

De acordo com a cartilha do PMCMV, algumas condições formais são exigidas para a alocação de recursos na construção de moradias (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2012):

- a) Para a realização do programa os Estados e Municípios oferecem maior contrapartida financeira, infraestrutura para o empreendimento, terreno e desoneração fiscal de ICMS, ITCD, ITBI e ISS.
- b) A execução das obras é realizada pelas construtoras contratadas pela Caixa, que acompanhará a execução das obras e fará a liberação de recursos, de acordo com o cronograma.
- c) Para que a Caixa contrate uma construtora, esta deverá estar com o empreendimento na planta com especificações e custos definidos, com análise de risco aprovada pela Caixa e realizada a menos de 12 meses, deverá pagar a vista o terreno da obra ao vendedor, ter recursos liberados mediante execução das etapas da obra, possibilidade de antecipação do recurso equivalente à primeira parcela, mediante

apresentação de garantias bancárias ou reais, ao concluir a construção das habitações estas deverão ser alienadas aos beneficiários finais e contratar seguro de risco de engenharia.

3.2. Critérios de financiamento de imóveis

O financiamento para a aquisição de imóveis do PMCM é devidamente regulamentado e obedece a critérios compatíveis com os objetivos da política pública de suprir o déficit habitacional do país. A cartilha do programa descreve três faixas de financiamento para o público (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2012):

1º) para famílias com renda de 0 até 3 salários mínimos;

2º) renda familiar de 3 a 6 salários mínimos; e

3º) renda familiar de 6 a 10 salários mínimos.

De acordo com a cartilha do programa, o público interessado em participar do programa deve realizar o seu cadastramento (Cadastro único) junto aos Estados e Municípios, a quem compete a indicar tais famílias à Caixa para a respectiva validação.

A tabela abaixo apresenta o montante de recursos do Governo Federal destinado ao subsídio para a faixa de renda de 3 a 6 salários mínimos:

TABELA 1

REGIÃO	RENDA							
	3 salários mínimos		4 salários mínimos		5 salários mínimos		6 salários mínimo	
	antes	agora	antes	agora	antes	agora	antes	agora
São Paulo, Rio de Janeiro, Distrito Federal (regiões metropolitanas)	R\$ 6.384,00	R\$ 23.000,00	R\$ 2.800,00	R\$ 16.000,00	R\$ -	R\$ 9.000,00	R\$ -	R\$ 2.000,00
Cidades com mais de 100 mil habitantes, capitais e regiões metropolitanas	R\$ 5.016,00	R\$ 17.000,00	R\$ 2.200,00	R\$ 10.000,00	R\$ -	R\$ 3.000,00	R\$ -	R\$ 2.000,00
Cidades de 50 mil a 100 mil habitantes	R\$ 4.104,00	R\$ 13.000,00	R\$ 1.800,00	R\$ 6.000,00	R\$ -	R\$ 2.000,00	R\$ -	R\$ 2.000,00

Fonte: <http://www.minhacasaminhavida.com.br/programa.html>

Ainda de acordo com a cartilha do programa, existem algumas condições para a compra do imóvel pelo beneficiado. Para as famílias com renda de até R\$ 1.395,00, estas devem apresentar documentos pessoais, comprovação de renda (formal ou informal) somente para enquadramento no programa, verificação do cadastro único, do cadastro nacional de mutuários e do cadastro informativo de créditos não quitados do setor público federal. Para essa faixa de renda não existe análise de risco de crédito (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2012).

Segundo a cartilha, essa família não pode ter sido beneficiada anteriormente em programas de habitação social do governo; não possui casa própria ou financiamento em qualquer unidade da federação; e deve pagar o valor das prestações do imóvel equivalente a 10% da renda familiar durante 10 anos, com prestação mínima de R\$ 50,00 corrigidas pela Taxa Referencial de Juros (TR)⁴.

As famílias com renda de até R\$ 2.790,00, serão beneficiadas com subsídio nos financiamentos com recursos do FGTS. Aquelas com renda até R\$ 4.900,00, terão acesso ao fundo garantido de habitação.

As condições para as famílias com renda até R\$ 4.900,00 é de que estas apresentem os seus documentos pessoais, comprovação de renda (formal ou informal), IRPF, análise cadastral (SERASA / BACEN / SPC / CADIN), cadastro nacional de mutuários, análise de risco, capacidade de pagamento (realizada na agência na entrega dos documentos).

⁴ A Taxa Referencial de Juros – TR é a taxa básica referencial de juros, criada em 1991 para corrigir todos os instrumentos financeiros de mercado que previssem alguma forma de indexação. A TR é apurada e anunciada mensalmente pelo Governo e equivale a uma taxa futura esperada de inflação, embutida na remuneração média mensal (taxas prefixadas) dos CDB/RDB operados pelos 30 maiores bancos em volume de captação. O cálculo da TR segue regras próprias e tem como base o valor da TBF sobre o qual é aplicado um redutor R, o qual reflete a taxa real de juros admitida pelo Governo para os próximos 30 dias. Equivale ainda a uma taxa futura esperada de inflação, embutida na remuneração dos títulos de renda fixa. Em síntese, a TR é formada a partir das taxas dos CDB/RDB, as quais dependem da taxa CDI. O método de cálculo da TR é o seguinte: $TR = 100 \times \{ [(1 + TBF / 100) / R] - 1 \}$, cujo redutor R depende das seguintes variáveis: $R = (a + b \times TBF / 100)$. Esse redutor é calculado diariamente (ADVFN, 2012).

Afirma a cartilha que, além do citado acima, essas famílias não podem ser detentoras de financiamentos ativo em qualquer parte do país, não ter recebido subsídio direto ou indireto da união, não ser detentor de contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Residencial, não ter recebido desconto concedido pelo FGTS na concessão de financiamento habitacional, não ser titular de direito de aquisição de imóvel residencial urbano ou rural, situado no atual local de domicílio, nem onde pretende fixá-lo (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2012).

O financiamento para essa faixa de renda pode chegar até 100%, conforme a capacidade de pagamento, a entrada é opcional e o prazo de pagamento do financiamento para essas famílias é de até 30 anos. A tabela 2 apresenta o limite de valor dos imóveis (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2012):

TABELA 2

LIMITE DE VALOR DO IMÓVEL	
ATÉ R\$ 170.000,00	para os imóveis situados no Distrito Federal ou em municípios integrantes das regiões metropolitanas ou equivalentes dos estados do Rio de Janeiro e São Paulo
ATÉ R\$ 150.000,00	para os imóveis situados em municípios com população igual ou superior a um milhão de habitantes ou em municípios-sede de capitais estaduais
ATÉ R\$ 130.000,00	para os imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 250.000 habitantes ou em municípios integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes, inclusive aqueles integrantes da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno - RIDE
ATÉ R\$ 100.000,00	para imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 50.000 habitantes
ATÉ R\$ 80.000,00	para demais regiões

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2012.

O PMCMV é, portanto, uma ação de política pública e de abrangência socioeconômica, cujo programa abrange todo o território nacional e atende o público das mais variadas faixas de renda, dando a oportunidade das famílias

obterem sua casa própria. O programa oferece uma gama significativa de imóveis, sejam estas casas ou apartamentos dos mais variados preços.

3.3. Modelo de análise do risco do crédito financeiro do Programa ‘Minha Casa Minha Vida’

Conforme descrito anteriormente, o Programa ‘Minha Casa Minha Vida’ constitui uma política pública que visa corrigir o déficit habitacional do país, promovendo a concessão de crédito que atende às condições de financiamento para a aquisição de imóveis dos diversos segmentos populacionais, priorizando o segmento populacional de rendas inferiores, cujos critérios estão acima descritos.

Para a sua implementação, o programa deve ser conduzido por critérios que compatibilize os interesses do governo, dos agentes financeiros e da sociedade e com vistas à obtenção de resultados que assegurem indicadores de eficiência, eficácia e efetividade social em seus resultados.

Como parte integrante da negociação de compra e venda de imóveis pelo Programa ‘Minha Casa Minha Vida’, a Caixa Econômica Federal é responsável pela realização de toda análise de crédito do cliente. Os parágrafos abaixo descrevem como é realizada esta análise pela instituição financeira, para posterior liberação (ou não) do crédito para aquisição do imóvel. Os analistas de crédito da CEF contam com o auxílio de vários instrumentos para a realização da análise do risco de crédito. Uma dessas ferramentas é banco de dados com perfil dos clientes.

Segundo publicação do Serasa Experian, a metodologia para análise do risco de crédito adotada pela CEF é do tipo *credit score*, que permite conhecer o risco do cliente por similaridade de perfil já analisado, precificar o risco, definir e administrar o nível de risco aceito, propiciar a decisão do risco de crédito em condições qualitativas e quantitativas, e implementar uma política de crédito consistente, defensável e independente dos sentimentos pessoais momentâneos e da experiência limitada dos gerentes de conta individual (SERASA EXPERIAN, 2012).

As informações obtidas junto à instituição financeira mostram que, para aplicação dessa metodologia, a CEF utiliza basicamente dois sistemas para execução da análise de crédito, com o intuito de mensurar a capacidade de endividamento do demandante do crédito (SERASA EXPERIAN, 2012):

- a) Sistema de Pesquisa Cadastral (SIPES); e
- b) Sistema de Risco de Crédito (SIRIC).

O Sistema de Pesquisa Cadastral (SIPES) é a primeira ação feita pelo analista de crédito, munido de toda a documentação do cliente, realiza a análise cadastral, a qual é realizada por meio do SIPES, da SERASA, do SPC, do CADIN, do SINAD e do SICOW. O SIPES é um sistema que realiza uma interface entre a **SERASA**⁵ – empresa de informações de crédito; **SPC** - é o sistema de informações das Câmaras de Dirigentes Lojistas CDLs, que possui um vasto banco de dados com informações creditícias sobre pessoas físicas e jurídicas, auxiliando na tomada de decisão para concessão de crédito pelas empresas em todo país (SPC BRASIL, 2012); **CADIN** - é o cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal (BANCO CENTRAL, 2012); **SINAD** – Sistema de Inadimplentes da Caixa, **SICCF** – Sistema de Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo; e **SICOW** – Sistema de controles de ocorrência da web, a fim de obter interligação dos dados cadastrais e financeiros do cliente.

Concluída a análise pelo SIPES, e tendo o cliente o seu cadastro aprovado, o analista de crédito irá então realizar a análise do risco de crédito no SIRIC. De acordo com informativo da Fundação Guimarães Rosa, o SIRIC compreende as seguintes importantes fases (FUNDAÇÃO GUIMARÃES ROSA, 2012):

- 1ª) Cadastro/Pesquisa externa – levantamento minucioso em todos os sistemas de informações de pessoas físicas e jurídicas (etapa também realizada pelo SIPES);

⁵ A SERASA é o maior bureau de crédito detendo o mais extenso banco de dados da América Latina sobre consumidores, empresas e grupos econômicos (SERASA, 2012)

2ª) Análise do comportamento econômico-financeiro, onde são confrontados os rendimentos e respectivas despesas do cliente. Estas não devem ultrapassar 50% da renda bruta mensal.

Para o SIRIC são negativas as seguintes informações: a) utilização de cheque especial; b) pagamento de cartão de crédito em atraso ou pelo valor mínimo da fatura; c) empréstimos descontados no contra cheque; pagamento em atraso das despesas de água, luz e telefone; e 3ª capacidade de comprometimento da renda em relação ao valor do financiamento – fase final em que o sistema define o valor máximo da prestação. A partir da análise do SIRIC, a CAIXA fixa a prestação, sendo que este valor nunca poderá ser maior do que 25% da renda bruta (FUNDAÇÃO GUIMARÃES ROSA, 2012).

Sendo o cadastro do cliente aprovado, esse receberá a concessão do crédito pela instituição financeira para a concretização da compra do imóvel pelo PMCMV.

4. ANÁLISE DO RISCO DE CRÉDITO FINANCEIRO E O PROGRAMA 'MINHA CASA MINHA VIDA' EM NATAL

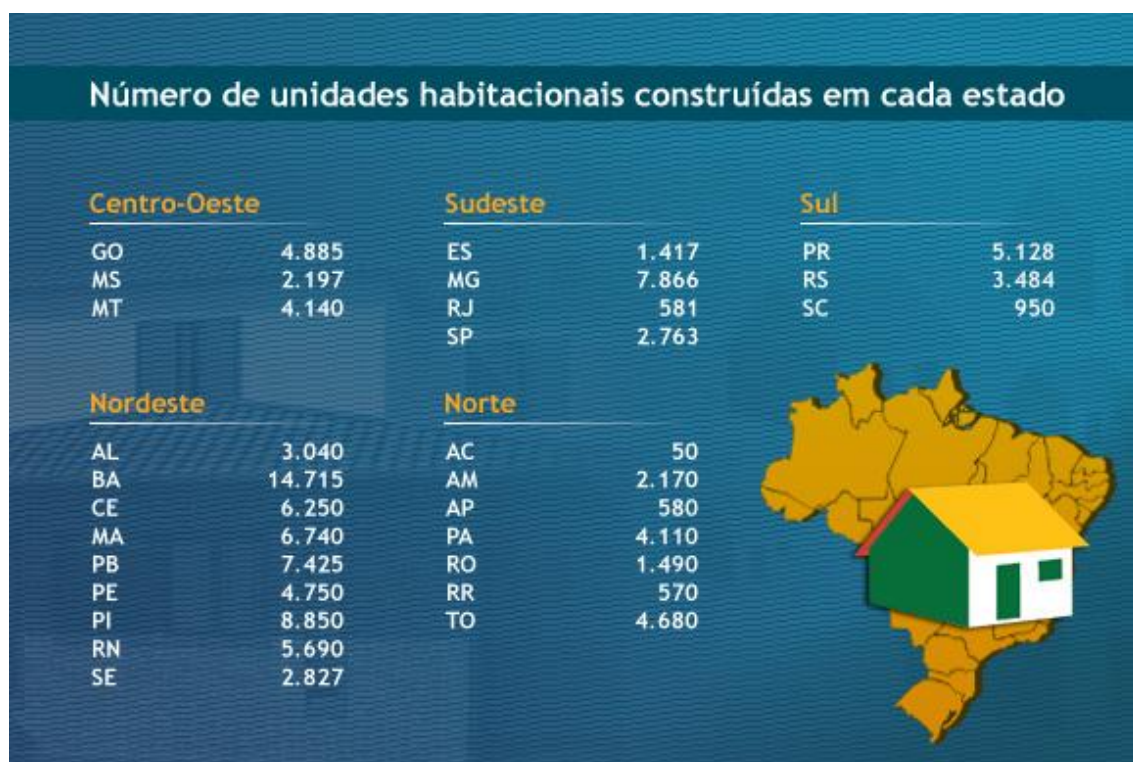
A análise do risco de crédito financeiro do programa 'Minha Casa Minha Vida' na cidade de Natal – RN constitui o objetivo central do presente estudo, considerando a problematização de estudo e alguns contextos relacionados à diversidade do mercado financeiro da atualidade. Essa preocupação em analisar o risco do crédito financeiro do PMCMV em Natal está fundamentada na condição contextual do capitalismo financeiro, em que todos os tipos de investimento existentes no Sistema Financeiro Nacional abrangem aplicações em ativos diversos, negociados no mercado financeiro (mercado de crédito). A rentabilidade proporcionada por cada tipo de investimento depende diretamente da variação de desempenho do ativo financeiro utilizado como referência do investimento (ADVFN, 2012).

A cidade de Natal/RN vem passando por transformações estruturais e de perfis econômicos, com destaque para a implantação da Região

Metropolitana de Natal. Essa realidade atual e em perspectiva indica aspectos conjunturais atuais e cenários que têm contribuído para mudanças de composição da demanda agregada de bens e serviços, destacando-se principalmente avanços nos níveis de renda *per capita* e do consumo da população. Essa ampliação da demanda agregada tem promovido o crescimento dos investimentos privados e públicos e cujos impactos diretos têm sido no mercado mobiliário.

Conforme publicação do planalto do governo, em abril de 2012, a presidenta Dilma Rousseff anunciou a nova meta do programa Minha Casa Minha Vida 2 que será ampliada para 2,4 milhões de unidades habitacionais construídas até 2014. Alguns números do programa foram divulgados e que destacam o número de unidades habitacionais construídas em cada estado da federação:

FIGURA 2



Fonte: <http://blog.planalto.gov.br>

É de olho nesses números que o mercado imobiliário da cidade de Natal e da Região Metropolitana de Natal tem sido destacado um dos

segmentos que mais movimentou a sua economia nos últimos anos. Grandes empresas da construção civil destacam Natal como uma grande oportunidade de concretização de negócios.

4.1. A Região Metropolitana de Natal e o Programa ‘Minha Casa Minha Vida’

A Região Metropolitana de Natal deverá exercer papel fundamental para o crescimento econômico do Rio Grande do Norte, ressaltando especificamente os aspectos socioeconômicos focados nos cenários favoráveis ao empreendedorismo e à forte mudança estrutural prevista para a economia do Estado. Essa nova realidade é a *priori* descrita, considerando a dimensão dos investimentos estruturantes previstos para a Região Metropolitana de Natal (RMN), a qual é constituída de 10 municípios – Natal, Parnamirim, Macaíba, São Gonçalo do Amarante, São José de Mipibu, Nísia Floresta, Monte Alegre, Vera Cruz, Extremoz e Ceará-Mirim. Trata-se da maior aglomeração urbana do Rio Grande do Norte – a 4ª maior região metropolitana do Nordeste, a 5ª maior do Brasil e a 369ª do mundo – e cujo termo refere-se à extensão da área urbana da capital e demais municípios próximos (TRIBUNA DO NORTE, 2011).

A Região Metropolitana de Natal foi criada pela lei estadual complementar nº 152, em 16 de janeiro de 1997, corresponde a 5,16% do território estadual, concentra 42% da população total do estado e gera 48% do Produto Interno Bruto (PIB) do Rio Grande do Norte. Análise do Observatório das Metrôpoles - Núcleo Natal - revela que o conjunto dos nove municípios periféricos da região metropolitana - excluindo a capital - cresceu mais que o dobro do estado, entre 2000 e 2010. A taxa anual de crescimento populacional chegou a 2,88%, ressaltando que no mesmo período, o estado cresceu 1,33% (TRIBUNA DO NORTE, 2011).

Vários são os aspectos que relacionam a Região Metropolitana de Natal ao desenvolvimento socioeconômico do Rio Grande do Norte, destacando-se o Aeroporto Internacional de São Gonçalo do Amarante e a Zona de Processamento de Exportação (ZPE) de Macaíba. Esses dois projetos são referências de um novo cenário de transformação estrutural da economia

do estado e que orientam a mudança na história do investimento público e privado e do empreendedorismo regional. São investimentos com relevante multiplicadores de renda e emprego e que deverão ser propulsores do crescimento da produção e do PIB do Estado.

No Aeroporto de São Gonçalo do Amarante foram investidos cerca de R\$ 150 milhões e a previsão é que o governo federal arque com mais R\$ 250 milhões com a conclusão de pistas de pouso e a construção da torre de controle. A iniciativa privada deve ser responsável pela injeção de cerca de R\$ 650 milhões para erguer o terminal de passageiros e a área destinada à exploração comercial para o funcionamento de um aeroporto internacional intermodal, ou seja, de cargas e passageiros. Após a sua conclusão, a capacidade instalada desse aeroporto será capaz de receber centenas de aeronaves, inclusive do tipo Airbus A380, ficando a sua capacidade estimada em 40 milhões de passageiros e 1,5 milhões de toneladas de produtos, ambos ao ano, sendo, portanto, um dos mais modernos aeroportos brasileiro em construção e que tem por meta gerar cerca de 40 mil empregos diretos e indiretos (DANTAS e PAULA, 2010).

Com uma área total de 15 km², o aeroporto está na sua primeira fase de construção, que incluem sua pista de 3000 metros de comprimento por 60 metros de largura, como também suas pistas de taxiamento, sendo esta primeira etapa financiada exclusivamente pelo Governo Federal, gerenciada pela INFRAERO e conduzida pelo Batalhão de Engenharia e Construção do Exército, gerando atualmente cerca de 600 empregos diretos.

Será um aeroporto intermodal, atendendo nesta primeira etapa uma demanda total de 5 milhões de passageiros por ano (mais que o dobro do atual aeroporto do Estado, o Augusto Severo) além de 1,5 milhões toneladas/ano de produtos recebidos de todos os continentes. Será o primeiro aeroporto brasileiro a contemplar o avião Airbus A380 no seu planejamento, podendo receber, na sua primeira etapa, até 10 aeronaves desse porte, que possui uma envergadura de 79,80m, comprimento de 72,75m, altura de 24,08m e peso máximo de 560.000kg (DANTAS e PAULA, 2010).

Outro grande diferencial constante do projeto do novo aeroporto é destacado por seu modelo estruturante em adotar o padrão de Aerotrópolis – Cidade Aeroporto, rodeado por espaços industriais, escritórios, serviços de

logística, hotéis, restaurantes, entretenimento e habitação. Essa nova forma de organização portuária e de urbanização já começa a acontecer no entorno de aeroportos como os de Paris, Amsterdã e países da Ásia. Para os investidores nacionais e internacionais, isso significa agilidade nos negócios e aumento da competitividade (DANTAS e PAULA, 2010).

Portanto, o potencial desse aeroporto é de grande importância para a economia do Estado e do País, como também para a América Latina, em função da sua posição estratégica em relação ao continente Europeu, Asiático e da América do Norte (maiores mercados globais). A sua posição geográfica diminui cerca de 3 horas de voo e do custo variável com o transporte aéreo de cargas, em comparação com os maiores aeroportos de cargas e passageiros da América do Sul, de Guarulhos e de Campinas, no estado de São Paulo.

A Zona de Processamento de Exportação (ZPE), a ser implantada no município de Macaíba, é outro importante projeto de investimento planejado para a Região Metropolitana de Natal e que será de relevante importância para o crescimento econômico e desenvolvimento do Rio Grande do Norte. Esse cenário motiva o empreendedorismo do Estado, considerando que as Zonas de Processamento de Exportação (ZPEs) caracterizam-se como áreas de livre comércio com o exterior, destinadas à instalação de empresas voltadas para a produção de bens a serem comercializados no exterior, sendo consideradas zonas primárias para efeito de controle aduaneiro.

A Lei nº 11.508, de 20 de julho de 2007, que dispõe sobre o regime tributário, cambial e administrativo das ZPEs, com as alterações introduzidas pela Lei nº 11.732/2008, descreve que esse novo modelo de organização econômica tem as seguintes finalidades: atrair investimentos estrangeiros; reduzir desequilíbrios regionais; fortalecer a Balança de Pagamentos; promover a difusão tecnológica; criar empregos; promover o desenvolvimento econômico e social do país; e aumentar a competitividade das exportações brasileiras (Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior, 2011).

Portanto, são distritos industriais destinados à instalação de empresas voltadas essencialmente para o mercado externo, que operam com regime fiscal, cambial e administrativo diferenciado em relação às demais empresas do país. A medida suspende a cobrança de sete tributos federais, desde que a empresa obtenha no mercado externo ao menos 80% de suas receitas,

gerando emprego e renda e promovendo o crescimento econômico do Rio Grande do Norte.

A ZPE de Macaíba será erguida às margens da BR 304, em um terreno de cerca de 170 hectares, próximo ao Centro Administrativo de Macaíba e do Instituto Internacional de Neurociências de Natal, cuja estrutura permite a instalação de aproximadamente 90 indústrias voltadas para o mercado externo. Tratando-se de empresas que atuarão com níveis internacionais de tecnologia, produtividade e competitividade, as mesmas deverão demandar profissionais qualificados e com elevados níveis de remunerações. Essas empresas demandarão ainda bens e serviços intermediários, os quais deverão viabilizar a implantação de Arranjos Produtivos Locais (APL's), que são novos modelos organizacionais que congregam pequenas empresas para a produção de bens demandados pelo mercado (TRIBUNA DO NORTE, 2010).

Essas informações confirmam, portanto, a importância que o Programa 'Minha Casa Minha Vida' exercerá na Região Metropolitana de Natal, pois o mesmo contribuirá para viabilizar as dimensões otimistas e de importância que a Região Metropolitana de Natal exerce para o desenvolvimento do Rio Grande do Norte. A viabilização desses investimentos faz parte do contexto que ressalta mudanças nas relações sociais do Rio Grande do Norte. São favoráveis os cenários do empreendedorismo na Região Metropolitana de Natal, considerando as perspectivas, tendências, propostas e desafios de novos investimentos que promoverão a produção, a geração de renda e do emprego que são resultantes do processo e da dinâmica do crescimento econômico do Rio Grande do Norte.

Esse contexto de crescimento do número de empreendimentos indica que cresce ainda mais a demanda por crédito para aquisição desses novos imóveis. Uma das classes que mais tem movido esse mercado é a nova classe média. Esse novo público tem sido alvo das construtoras instaladas na cidade, motivando o desenvolvimento de obras com características populares e aliando-se a programas habitacionais, como é o caso do Programa 'Minha Casa Minha Vida', a fim de abraçar esses "consumidores emergentes" da Região Metropolitana de Natal.

4.2. Inadimplência no Sistema Financeiro Habitacional

A inadimplência do Sistema Financeiro Habitacional constitui uma importante variável de análise do risco de crédito. Não há como articular sobre crédito e o risco de sua concessão sem mencionar o que seja o comportamento da inadimplência no Sistema Financeiro Habitacional (SFH).

A inadimplência é um fator bastante relevante para todos os tipos de empresas, e é com o intuito de minimizá-la que as empresas estão sendo cada vez mais cautelosas em relação à análise do risco de crédito. Segundo Blatt (1998, apud SEHN; CARLINI, 2006) a inadimplência pode ocorrer devido à ocorrência dos seguintes fatores:

“Critérios agressivos de concessão de crédito; esse comportamento permite aos analistas tornarem-se mais negligentes no critério de créditos; política de crédito e procedimentos mal-implementada e mal monitorada; negligência para uma avaliação correta, documentos e garantias, contato não frequente com o cliente, com raras visitas; relutância em admitir um engano de análise de crédito ou em reconhecê-lo como um problema efetivo, análise de crédito fraca, cliente fora dos objetivos da empresa, tratamento de problemas a longo prazo com soluções de curto prazo”

É por esses motivos que a CEF é bastante criteriosa em toda a sua análise, avaliando, portanto, a atualização cadastral de seu cliente, e principalmente o seu desempenho econômico-financeiro, a fim de evitar posteriores transtornos inerente à inadimplência.

De uma forma geral, pode-se dizer que a inadimplência no sistema financeiro habitacional do país vem apresentando números em escala cada vez menores. Os números publicados pelo Banco Central do Brasil apresentam o percentual dos contratos com atraso de mais de três mensalidades, conforme consta da tabela 3:

TABELA 3

Percentual dos contratos com atraso de mais de 3 mensalidades em relação ao total dos contratos e por tipo de instituição

Instituições	Período	SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO									Faixa Especial	Carteira Hipotecária	TOTAL
		Contratos Firmados até 28.02.86	Contratos Firmados após 28.02.86 até 28.07.93		Contratos Firmados após 28.07.93 até 24.06.98			Contratos Firmados após 24.06.98					
			PES/CP	Outros Planos	PES	PCR	Outros Planos	PES	PCR	Outros Planos			
Privadas	Jul/2011	94,27%	63,89%	79,35%	66,10%	64,52%	78,34%	22,99%	15,22%	3,46%	4,27%	5,69%	10,11%
	Ago/2011	93,99%	63,59%	79,78%	66,57%	65,20%	77,73%	22,62%	15,58%	3,38%	4,00%	5,42%	9,32%
	Set/2011	94,32%	63,08%	80,41%	66,59%	66,80%	77,85%	24,24%	16,03%	3,44%	3,86%	5,30%	9,20%
	Out/2011	94,29%	62,95%	80,82%	66,64%	68,07%	77,89%	25,48%	16,15%	3,36%	3,83%	5,22%	8,94%
	Nov/2011	94,32%	62,63%	81,13%	66,59%	68,84%	77,94%	26,62%	16,15%	3,36%	3,70%	5,00%	8,68%
	Dez/2011	94,21%	62,35%	81,24%	67,01%	69,83%	78,33%	27,33%	16,15%	3,29%	3,57%	4,85%	8,46%
Públicas	Jul/2011	67,68%	48,40%	81,09%	47,23%	62,37%	42,27%	31,84%	18,87%	4,69%	-	19,97%	23,19%
	Ago/2011	68,42%	48,38%	80,75%	47,23%	63,23%	42,99%	33,19%	19,98%	4,47%	-	18,60%	22,70%
	Set/2011	69,22%	48,58%	80,48%	46,46%	64,06%	42,80%	33,62%	20,34%	4,32%	-	18,02%	22,17%
	Out/2011	69,32%	49,13%	80,16%	47,67%	63,39%	42,71%	35,09%	20,42%	4,33%	-	17,36%	21,94%
	Nov/2011	69,51%	49,20%	79,73%	47,12%	62,93%	42,36%	34,39%	20,51%	4,21%	-	16,55%	21,26%
	Dez/2011	70,02%	49,21%	78,87%	45,92%	63,31%	41,81%	35,19%	19,89%	3,93%	-	15,87%	20,42%
Caixas	Jul/2011	33,33%	96,61%	-	100,00%	100,00%	41,94%	100,00%	100,00%	1,14%	-	10,34%	1,36%
	Ago/2011	33,33%	94,92%	-	100,00%	100,00%	41,94%	100,00%	100,00%	1,09%	-	7,69%	1,23%
	Set/2011	33,33%	94,74%	-	100,00%	100,00%	40,00%	100,00%	100,00%	1,20%	-	3,85%	1,37%
	Out/2011	33,33%	92,98%	-	100,00%	100,00%	41,38%	100,00%	100,00%	1,39%	-	3,85%	1,60%
	Nov/2011	33,33%	98,21%	-	100,00%	100,00%	44,83%	100,00%	100,00%	1,36%	-	3,57%	1,56%
	Dez/2011	33,33%	98,25%	-	100,00%	100,00%	44,83%	100,00%	100,00%	1,25%	-	3,57%	1,55%
Total do Sistema	Jul/2011	86,23%	51,69%	80,18%	60,73%	64,08%	47,98%	28,33%	16,02%	1,81%	4,27%	6,16%	5,88%
	Ago/2011	85,33%	51,56%	80,25%	61,17%	64,75%	48,31%	28,96%	16,59%	1,74%	4,00%	5,86%	5,68%
	Set/2011	85,88%	51,63%	80,45%	61,05%	66,19%	48,31%	29,90%	17,01%	1,85%	3,86%	5,72%	5,77%
	Out/2011	85,90%	52,04%	80,50%	61,48%	66,99%	48,26%	31,35%	17,12%	1,99%	3,83%	5,63%	5,78%
	Nov/2011	86,03%	52,04%	80,45%	61,44%	67,46%	48,03%	31,38%	17,13%	1,95%	3,70%	5,39%	5,60%
	Dez/2011	86,28%	52,00%	80,09%	61,48%	68,28%	47,55%	32,15%	16,99%	1,83%	3,57%	5,22%	5,36%

Fonte: DESIG (BANCO CENTRAL, 2012)

Diante dos números apresentados, verifica-se que a inadimplência nas instituições financeiras varia abaixo dos 10%; e no total do SFH, essa variação está abaixo dos 6%. Constata-se ainda que a instituição com menores percentuais de inadimplência são as operadas pelas Caixas. Apesar de estar incorporando grande número de clientes, devido à sua parceria com o Programa Minha Casa Minha Vida, elas estão conseguindo gerenciar seus recebíveis de forma a manter o equilíbrio econômico-financeiro da empresa sustentando a capacidade de geração de mais créditos.

5. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

O mercado imobiliário do Brasil vem passando por uma fase de persistente crescimento e de incentivos governamentais, isso com o propósito de sanar o déficit habitacional que ainda paira no país. Assim como em todo o Brasil, o Rio Grande do Norte e, especialmente, a Região Metropolitana de

Natal também apresenta esse quadro evolutivo do mercado imobiliário. Em parte, esse crescimento é resultado dos incentivos que o governo vem oferecendo ao setor, como é o programa ‘Minha Casa Minha Vida’.

O estudo constata que o risco de crédito do mercado financeiro é uma das variáveis que exercem forte influência na decisão de investimento em aplicações financeiras, cujos resultados vêm sendo intensamente avaliados pelas empresas e principalmente pelas instituições financeiras. O Programa ‘Minha Casa Minha Vida’ apresenta características de risco de crédito avaliadas pela Caixa Econômica Federal, porém em níveis inferiores às demais linhas de crédito.

Outra importante conclusão relaciona-se ao crescimento no volume de demanda por crédito habitacional, necessitando assim de análises mais criteriosas no ato da concessão do crédito. Nesse sentido, o presente trabalho demonstra que os indicadores de análise do risco de crédito utilizados pela Caixa Econômica Federal para o programa estão compatíveis com seus objetivos de política pública para o mercado imobiliário.

O crescimento da demanda atual e potencial da Região Metropolitana de Natal/RN é avaliado sob a ótica dos investimentos estruturantes definidos para a localidade e deverão resultar em dinamização do mercado imobiliário e de elevada viabilidade para o Programa ‘Minha Casa Minha Vida’. Para tanto, devem ser previstas e disponibilizadas propostas das prefeituras dos municípios que formam a Região Metropolitana de Natal, no sentido de identificar as necessidades das demandas habitacionais atuais e respectivos déficits potenciais de médio e longo prazos. Não é concebível, portanto, a falta de planejamento integrado dos diversos municípios que formam a Região Metropolitana de Natal.

Destaca-se, ao longo do texto, a relevante e indispensável participação da Caixa Econômica Federal para realização da concessão de crédito para os clientes do programa, a qual realiza a análise prévia do risco do respectivo crédito demandado por cada cliente. De acordo com o estudo, verificou-se que as variáveis impeditivas para a aprovação/concessão do crédito são especialmente a capacidade de pagamento e problemas cadastrais do cliente.

O PMCMV é de uma forma geral bastante acessível, uma vez que ele é voltado para uma classe menos favorecida. No entanto, há quem diga que, apesar do programa ser destinado a classes com menores poderes aquisitivos, os preços dos imóveis que fazem parte desse programa não são compatíveis com a realidade financeira desse público, em especial na cidade de Natal, onde o valor de um imóvel popular está custando, em média, de 80 mil a 100 mil reais, valores desproporcionais com a renda dessa população. Dessa forma, para que o participante consiga realizar a aquisição de seu imóvel, acaba sendo necessário que ele disponha de recursos para financiar a entrada, a qual é significativa na compra do imóvel. Essas condições têm sido praticadas no mercado imobiliário de Natal, as quais são necessárias para poder financiar o resto do saldo devedor junto à Caixa.

O estudo da metodologia da análise do risco de crédito faz refletir e questionar se, de fato, esse crescimento gradativo do mercado imobiliário, especificamente do Programa 'Minha Casa Minha Vida', irá sobreviver por muito tempo. O que se propõe é que se faça uma projeção de longo prazo desse mercado, considerando os questionamentos seguintes: o mercado não está se tornando saturado? No período de dez anos a capacidade de pagamento dessas pessoas que estão contempladas no programa será a mesma? A metodologia de análise de risco de crédito realizado pela CEF é de fato consistente para análises de longo prazo? O mercado imobiliário de Natal tem risco de se tornar uma grande bolha, já que os preços dos imóveis a cada dia estão mais caros? São perguntas às quais nos fazem refletir sobre a saúde econômica desse setor que tanto cresce.

Recomenda-se, por fim, o rigor do planejamento urbano dos municípios que constituem a Região Metropolitana de Natal, no sentido agregar entidades comunitárias e agentes financeiros do SFH detentores dos contratos de financiamento com os mutuários, merecendo cuidados especiais com infraestrutura e projetos urbanísticos e de arquitetura. A participação da comunidade é relevante para a identificação das demandas e discussão conjunta das propostas que agreguem eficiência, eficácia e efetividade social, sempre destacada para o suprimento do déficit habitacional da população.

REFERÊNCIAS

AKB – Associação Keynesiana Brasileira. **Dossiê da Crise.** <www.ppge.ufrgs.br/akb> Acesso: em 23/5/2012.

ADVFN. Wiki Financeiro ADVFN <www.advfn.com.br> Acesso: em 20/5/2012.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. <www.bc.gov.br> Acesso: em 17/1/2012.

_____. **Copom.** (Série Perguntas Mais Frequentes). <www.bc.gov.br> Acesso: em 17/1/2012.

BERNSTEIN, Peter L. Desafio aos deuses: a fascinante história do risco / Peter L. Bernstein; tradução Ivo Korylowski – Rio de Janeiro: Elsevier, 1997 – 22ª reimpressão

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL <www.caixa.gov.br> Acesso em: 16/02/2012

CAOQUETTE, John B.; ALTMAN, Edward I.; et al. Gestão do risco de crédito: O grande desafio dos mercados financeiros globais; tradução Celso Roberto Paschoa e Kleber Nunes; revisão técnica de João Carlos Douat; Rio de Janeiro; Qualitymark, SERASA, 2009.

DANTAS, Aluísio Alberto; Paula, Marcelo Medeiros de. **Demandas potenciais do aeroporto de São Gonçalo do Amarante.** FARN, 2010.

FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS. <www.febraban.org.br> Acesso: em 13/01/2012.

FERREIRA, Marco Aurélio Marques; OLIVEIRA, Livia Maria de; et al. Previsão de risco de crédito para definição do perfil de clientes de um banco de varejo. Rev. Negócios, ISSN 1980-4431, Blumenau, v 16, n.2, p.47 – 64, Abril/Junho 2011.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS – FGV/INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA – IBRE. **Concorrência e explosão de crédito.** Revista Conjuntura Econômica – Vol. 64 nº 04 – Abril de 2010 – Tema Principal.

FUNDAÇÃO GUIMARÃES ROSA

<www.fgr.org.br/2008/informativos/pdf.php?file=informativo_3.>. Acesso em :29/04/2012.

LAKATOS, Eva Maria. **Metodologia do Trabalho Científico**. – 6.ed. – São Paulo : Atlas, 2001.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO EXTERIOR. **Manual ZPE**, 2009 <www.mdic.gov.br> Acesso: 1/10/2011.

PLANALTO DO GOVERNO <<http://blog.planalto.gov.br/dilma-anuncia-nova-meta-e-minha-casa-minha-vida-vai-construir-24-milhoes-de-moradias/>> Acesso em 30/04/2012

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA
<<http://www.minhacasaminhavidacom.br/programa.html>> Acesso em 22/03/2012

REVISTA ISTO É DINHEIRO
<http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/82545_A+ASCENSAO+DA+CLASSE+MEDI
[A](#)>. Acesso em 30/04/2012.

RISKBANK. Boletim disponível em< <http://www.riskbank.com.br/anexo/basileia2.pdf>>
Acesso em: 08/03/2012

SEHN, Carlos Fernando; CARLINI, Reginaldo José Júnior. **Inadimplência no Sistema Financeiro de Habitação: Um estudo junto à Caixa Econômica Federal**. Revista de administração Mackenzie, volume 8, n.2, 2007, p 59-84. Disponível em: www3.mackenzie.br/editora/index.php/RAM/article

SERASA EXPERIAN
<http://www.serasaexperian.com.br/serasaexperian/publicacoes/revista/2003/38/revista_0205.htm> Acesso em 30/04/2012

SERASA EXPERIAN
<http://www.serasaexperian.com.br/quemsomos/?category=menu_topohome&action=QuemSomos> Acesso em 30/04/2012

SPC BRASIL <<http://www.spcbrasil.org.br/institucional/quem>> Acesso em 01/05/2012

TRIBUNA DO NORTE. Natal – RN, 18/9/2011.

VASCONCELLOS, Marco Antonio Sandoval de. **Economia: Micro e Macro**. – 4. ed. – 2. reimpr. – São Paulo: Atlas, 2007.