

CONSIC/FIESP

Alteração limite valor do imóvel para enquadramento no SFH – Sistema Financeiro da Habitação



Teotônio Costa Rezende

Diretor de Habitação

08.10.2013

CAIXA

Elevação do valor de imóvel limite do SFH

limites do SBPE

Foco central: assegurar maior “austeridade” na concessão do crédito por ampliar os limites do SBPE, mas limitando quota de financiamento e definindo diretrizes prudenciais para a aferição da renda do proponente ao crédito.

Resolução
CMN/BACEN 4.271,
30 SET 13.

➤ Principais alterações

- Limitar a LTV em até 80%, podendo ser ampliada para até 90% se o sistema de amortização for o SAC, no caso de crédito imobiliário
- Limitar em até 60% a LTV nas operações de Home Equity
- Segregação de funções – responsável pela avaliação do imóvel não pode estar subordinado à área de crédito
- Na apuração da renda, para fins de definição da capacidade de pagamento, deve levar em conta os comprometimentos da renda com outras dívidas (renda disponível)
- O comprometimento da renda deve levar em consideração a prestação de maior valor prevista ao longo do fluxo de retorno (Juros crescentes, amortizações negativas, elevação do prêmio de seguros MIP etc)
- Os documentos comprobatórios da apuração do valor da garantia, do nível de risco e da capacidade de pagamento devem ficar à disposição do BACEN durante todo o período em que o contrato estiver ativo

Elevação do valor de imóvel limite do SFH

limites do SBPE

Foco central: assegurar maior “austeridade” na concessão do crédito por ampliar os limites do SBPE, mas limitando quota de financiamento e definindo diretrizes prudenciais para a aferição da renda do proponente ao crédito)

Resolução
CMN/BACEN 4.271,
30 SET 13.

➤ Principais alterações

- Elevação do limite de valor do imóvel – de R\$ 500 mil para R\$ 750 mil (DF, MG, SP, RJ) e R\$ 650 mil para demais UF

❖ Alguns dados:

- ✓ 28% dos contratos do SFH/SBPE, financiados pela CAIXA, utilizam saldo da conta vinculada do FGTS como poupança
- ✓ Se a nova regra estivesse em vigor em jan/13, do total dos recursos do SBPE aplicados em 2013 (até set/13), 4,2% da quantidade e 7,3% do valor teria sido incluído no SFH e não no SH/SFI
- ✓ Impactos inclusão no SFH (Tx. Efetiva de 8,6% a.a para 8,3% a.a)

Taxa nominal Quota	8%		Prazo			Impactos na prestação inicial
	90%	360	420			
Valor do imóvel	Financiamento	Prestação	Renda Mínima	Prestação	Renda Mínima	
R\$ 500.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 4.394,10	R\$ 14.647,00	R\$ 4.215,53	R\$ 14.051,76	R\$ 0,00
R\$ 650.000,00	R\$ 585.000,00	R\$ 5.704,83	R\$ 19.016,10	R\$ 5.472,69	R\$ 18.242,29	R\$ 134,45
R\$ 750.000,00	R\$ 675.000,00	R\$ 6.578,65	R\$ 21.928,83	R\$ 6.310,79	R\$ 21.035,98	R\$ 155,14

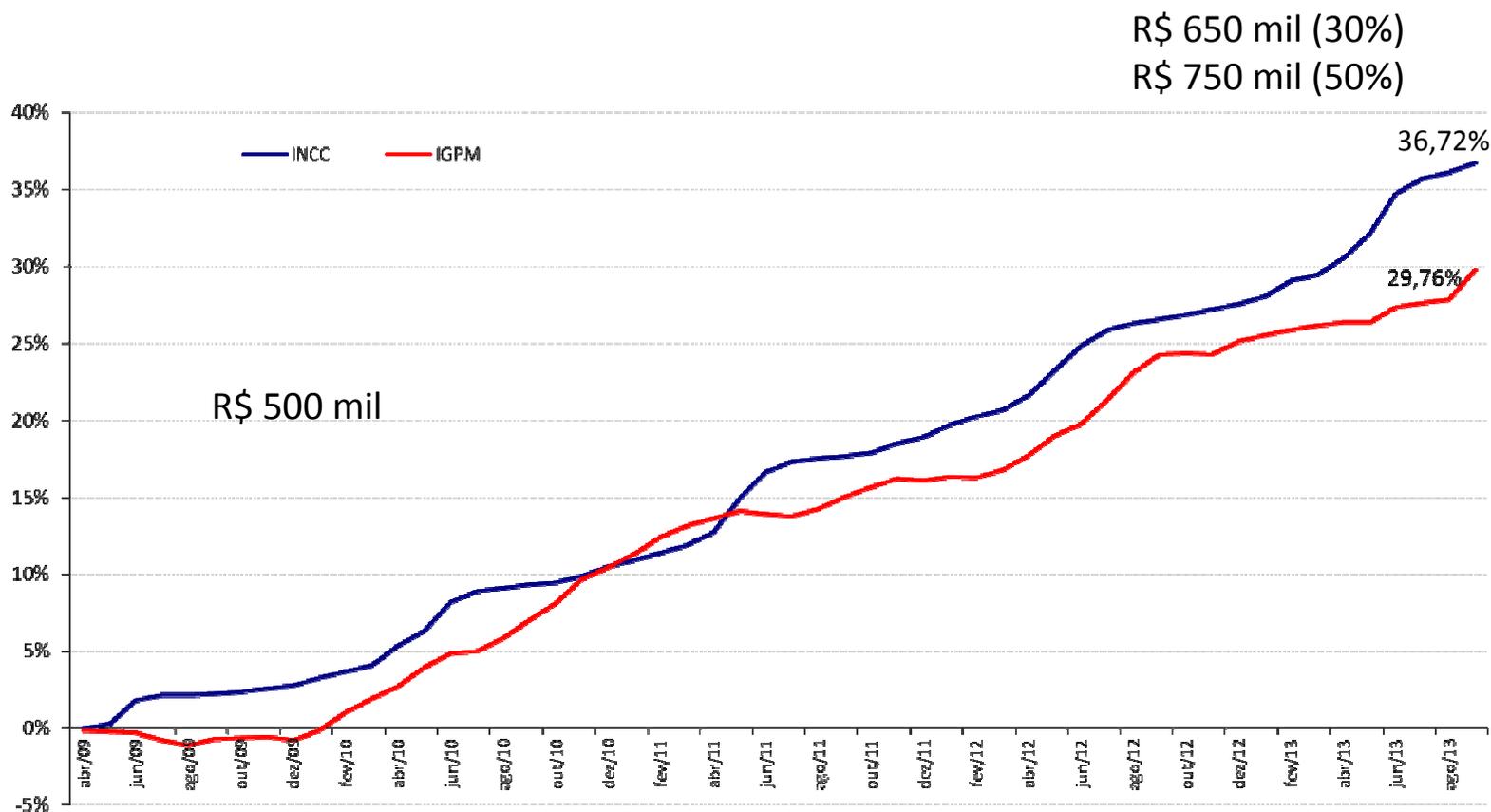


Elevação do valor de imóvel limite do SFH

limites do SBPE

Foco central: assegurar maior "austeridade" na concessão do crédito por ampliar os limites do SBPE, mas limitando quota de financiamento e definindo diretrizes prudenciais para a aferição da renda do proponente ao crédito)

Resolução
CMN/BACEN 4.271,
30 SET 13.



Elevação do valor de imóvel limite do SFH

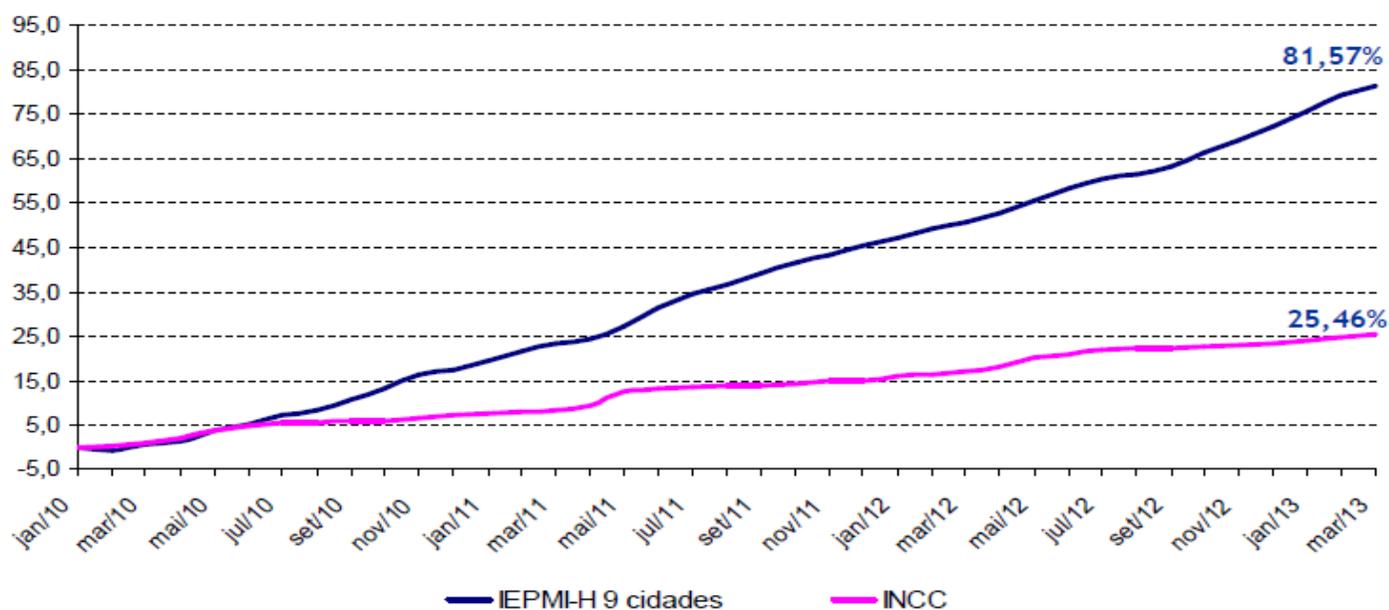
limites do SBPE

Foco central: assegurar maior "austeridade" na concessão do crédito por ampliar os limites do SBPE, mas limitando quota de financiamento e definindo diretrizes prudenciais para a aferição da renda do proponente ao crédito)

Resolução
CMN/BACEN 4.271,
30 SET 13.

IEPMI-H: Rio/B. Horizonte/S. Paulo/
Recife/Florianópolis/Fortaleza/Goiânia/
P. Alegre/J. Pessoa

CAIXA+10
2012-2022
Vamos construir juntos nosso futuro.



Obs.: Ponderação com número de financiamentos do SIACI

CAIXA

Elevação do valor de imóvel limite do SFH

limites do SBPE

Foco central: assegurar maior “austeridade” na concessão do crédito por ampliar os limites do SBPE, mas limitando quota de financiamento e definindo diretrizes prudenciais para a aferição da renda do proponente ao crédito

Resolução
CMN/BACEN 4.271,
30 SET 13.

❖ Algumas considerações

- ✓ Os limites de LTV não afetam as operações fora do SFH (SFI / SH etc.)
- ✓ A nova regra vale somente para contratos firmados a partir da vigência da Res.

CMN/BACEN 4271:

- Contratos firmados anteriormente com valor do imóvel > R\$ 500 mil até R\$ 750 mil, continuam impedidos de utilizar FGTS e não podem compor o Mapa IV como se fossem operações do SFH
- Idem, para o caso de contratos que venham a ser portados, isto é, para estes, devem ser mantidos na mesma situação vigente à época da assinatura do contrato original
- Contratos de financiamento cujo valor do imóvel esteja dentro dos limites do SFH, porém, cuja LTV for superior limites ora fixados ou se a taxa de juros efetiva suplantar 12,0% a.a., tem que ser enquadrados no SH ou SFI, ou seja, não podem ser enquadrados no SFH
- A limitação da LTV vale tanto para as operações lastreadas em funding Caderneta de Poupança quanto do FGTS
- As operações em curso anterior à vigência da R.4271, que comprovadamente já haviam sido autorizadas pela instituição financeira, poderão ser concluídas com base nas regras anteriormente vigentes
- Não há obrigatoriedade de alterar as taxas de juros praticadas para os imóveis com valor entre > R\$ 500 mil e até R\$ 750 mil, salvo se estivessem superiores a 12,0% a.a.

Elevação do valor de imóvel limite do SFH

limites do SBPE

Foco central: assegurar maior “austeridade” na concessão do crédito por ampliar os limites do SBPE, mas limitando quota de financiamento e definindo diretrizes prudenciais para a aferição da renda do proponente ao crédito)

Resolução
CMN/BACEN 4.271,
30 SET 13.

- Algumas considerações
 - A taxa de juros do SFH já estava bem próxima das taxas de juros do SH/SFI
 - O grande impacto virá da possibilidade de utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS
 - Estima-se saque da ordem de R\$ 1,0 bi, por ano, por conta do aumento dos saques do FGTS
 - Existe risco ou espaço para realinhamento de preços?

Distribuição de Carteira - LTV

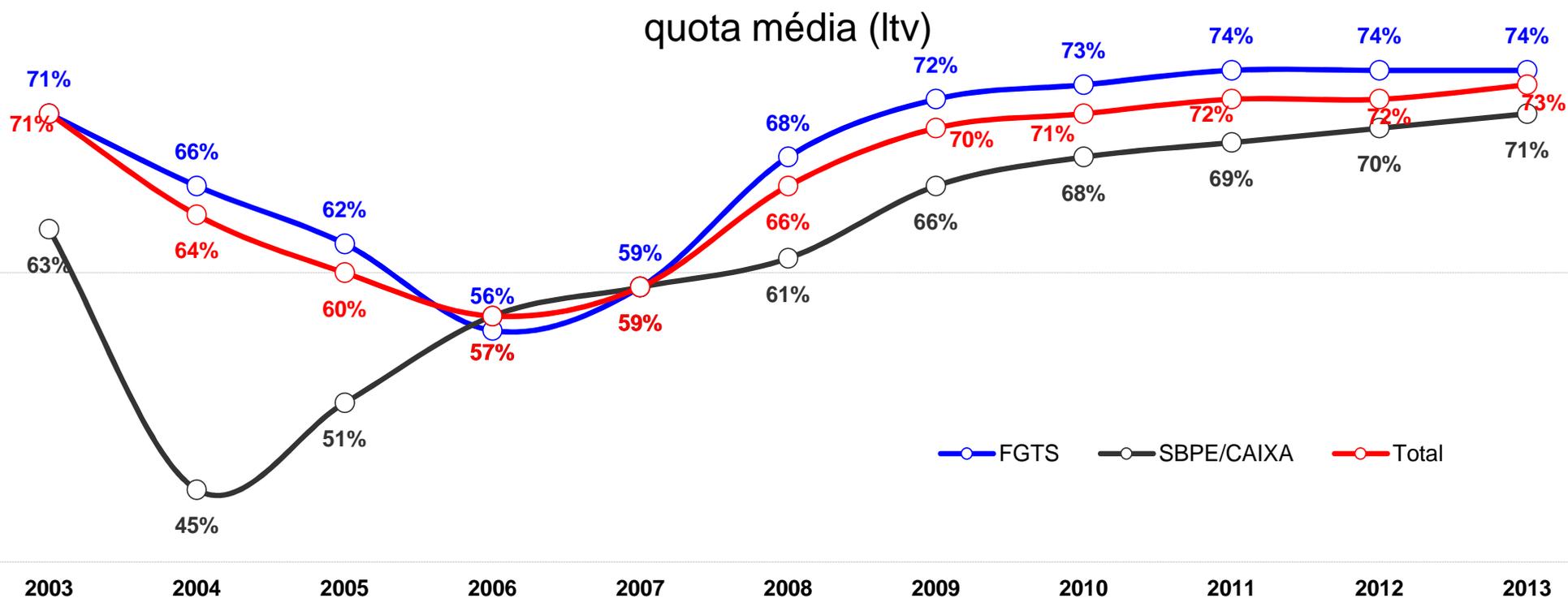
% LTV	% em relação Carteira ativa (Quantidade Contratos)			% em relação à contratação 2012 (Qtde contratos)		
	SBPE	FGTS - PMCMV	FGTS - Fora PMCMV	SBPE	FGTS - PMCMV	FGTS - Fora PMCMV
Até 50%	18,4%	5,0%	13,3%	18,7%	5,0%	14,3%
> 50% até 70%	23,2%	23,6%	20,1%	23,5%	23,7%	20,2%
> 70% até 80%	17,5%	36,1%	28,4%	17,6%	34,2%	26,2%
> 80% até 90%	38,5%	32,6%	31,7%	37,7%	34,4%	32,8%
> 90% até 95%	0,6%	1,2%	2,1%	0,7%	1,1%	2,1%
> 95% até 99,99%	1,6%	1,4%	4,4%	1,7%	1,4%	4,4%
100%	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%	0,1%
Total > 90%	2,4%	2,8%	6,5%	2,5%	2,7%	6,6%

Distribuição da Aplicação - LTV

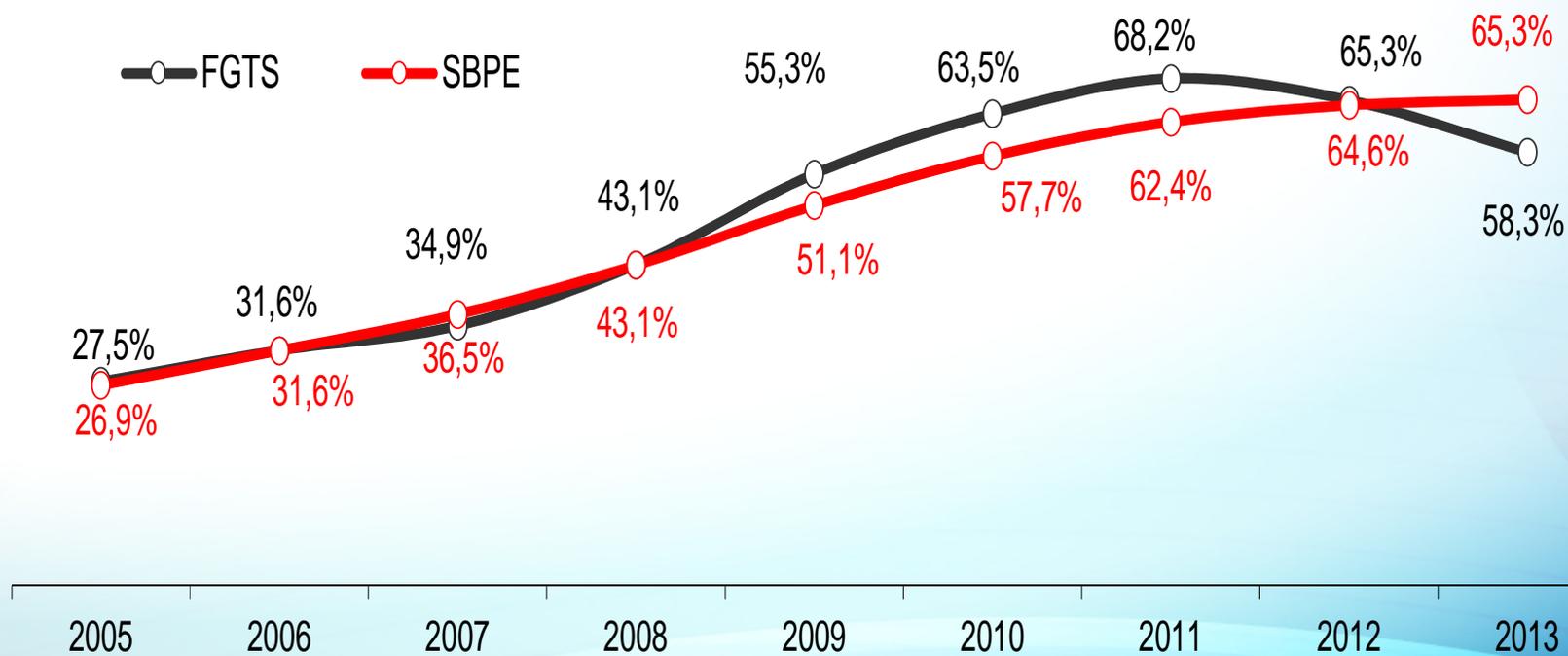
% LTV	% em relação à contratação 2013 (Qtde contratos)		
	SBPE	FGTS - PMCMV	FGTS - Fora PMCMV
Até 50%	17,4%	4,9%	10,1%
> 50% até 70%	22,2%	23,0%	19,9%
> 70% até 80%	17,4%	42,4%	35,5%
> 80% até 90%	40,8%	26,6%	28,1%
> 90% até 95%	0,6%	1,3%	2,0%
> 95% até 99,99%	1,5%	1,6%	4,4%
100%	0,2%	0,1%	0,1%
Total > 90%	2,2%	3,0%	6,5%

crédito imobiliário – crescimento sustentável

evolução do
crédito imobiliário
na CAIXA



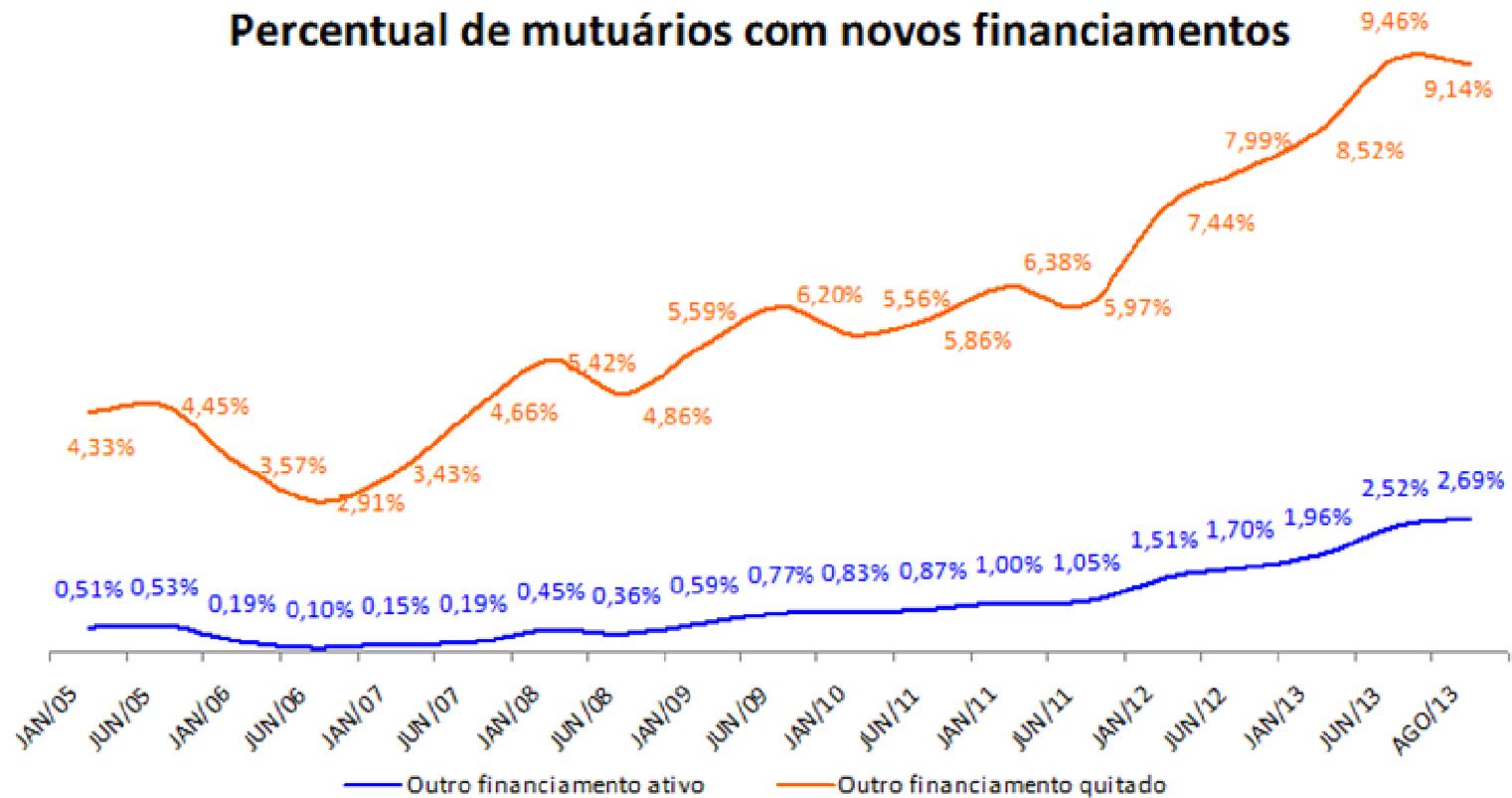
relação saldo atual x garantia atual



Posição: 14/05/2013

CAIXA

Percentual de mutuários com novos financiamentos



É possível continuar crescendo, com sustentabilidade, desde que saibamos identificar a linha que separa a ousadia da inconsequência e que não nos esqueçamos dos ensinamentos da fábula da Galinha dos Ovos de Ouro.

