

PRÁTICAS DE ANÁLISE DE CRÉDITO EM INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS PÚBLICAS E PRIVADAS DE CAXIAS DO SUL PARA A LIBERAÇÃO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Daiane Zanella^a, Jaime Luiz Prux Junior^b

^a Acadêmica no Curso de Administração do Centro Universitário da Serra Gaúcha.

^b Mestre em Administração, professor do Centro de Negócios da FSG.

Resumo

As práticas de análise de crédito, podem colaborar para a população que busca a concessão do financiamento habitacional, o estudo tem como objetivo, analisar os diferentes métodos e critérios utilizados para o processo de concessão do crédito imobiliário. Com o intuito de orientar as pessoas a se programar com antecedência, no que se refere ao crédito pessoal, idoneidade e capacidade financeira bem como a escolha da instituição financeira. O estudo procurou fazer comparações entre bancos públicos e privados de Caxias do Sul, para entender as diferenças, no que diz respeito a documentos para a comprovação de renda, garantias, práticas para análise de crédito e relacionamento. O referencial teórico foi exposto da seguinte forma: Sociedades de crédito e Sistema Financeiro Nacional, Sistema Financeiro da Habitação, Conceito de Crédito, Risco e Inadimplência, Idoneidade Financeira e Garantias Hipotecárias. Considerando as Instituições Públicas e Privadas, que são concorrentes, onde cada uma possui uma política diferente, bem como sua análise de relacionamento. O estudo conclui que as práticas de análise de crédito ficam mais criteriosas, na medida em que o setor econômico se encontra, quanto maior a crise estiver maior será a dificuldade para liberação do financiamento habitacional.

Palavras-chave:

Instituições Públicas. Instituições Privadas. Financiamento Habitacional. Risco. Práticas de Crédito.

1 INTRODUÇÃO

Devido ao elevado índice de inadimplência, resultante da crise econômica e política em que atualmente o Brasil está vivenciando, atingindo também a liberação de verba para a concessão de financiamento habitacional, o cenário econômico tem passando por diversas mudanças, aumento de taxas de juros, desemprego, inadimplência, inflação, desvalorização cambial, entre outros. Os bancos estão se adaptar às novas regras para aprovação de crédito e

pré-estabelecendo diferentes critérios para analisar as rendas dos clientes, ficando cada vez mais difícil a compra para quem sonha com a casa própria. Este cenário está acontecendo, pois, o Banco Central precisou resguardar os cofres brasileiros, sendo mais cauteloso na concessão de crédito e reformulando programas governamentais.

Em tempos antigos a aprovação do crédito era muito mais acessível, a Caixa Econômica Federal uma instituição campeã em liberação de financiamento habitacional, há pouco tempo atrás tinha metas exorbitantes para captação de clientes, contando com a melhor taxa do mercado sendo líder na contratação de financiamento Habitacional, hoje o cenário está totalmente diferente. Outras instituições financeiras estão com taxas semelhantes, e estão se aprimorando para a contratação e captação de clientes que procuram a concessão de crédito Habitacional.

O objetivo deste trabalho é analisar quais as práticas de análise de crédito das Instituições Financeiras públicas e privadas de Caxias do Sul, para a liberação de Financiamento Habitacional. A seguinte pesquisa será realizada através de entrevistas com os gerentes que atuam nesta área específica, comparando instituições financeiras públicas e privadas em seus métodos, práticas, análise de relacionamento e quais informações são relevantes para aprovação do crédito imobiliário, orientando as pessoas a se programarem, e principalmente a não possuir outras dívidas, monitorando sua capacidade financeira, buscando um resultado positivo no momento da aprovação do seu crédito.

O maior motivo dos créditos negados hoje é pelo histórico do cliente, refinanciamentos, falta de capacidade de pagamento e idoneidade financeira. Analisando o poder político público adotado dos últimos anos, o Governo havia reduzido taxas para aquisição do primeiro imóvel, programas lançados como O Programa Minha Casa Minha Vida, publicado em 2009, atraindo pessoas de baixa renda, subsidiados pelo Governo Federal, era uma grande oportunidade para gerar negócios, hoje as taxas aumentaram e os programas foram reestruturados.

Analisando este contexto, podemos nos questionar o motivo de tanta redução de concessão de crédito Habitacional, o presente estudo não é investigar o conflito entre liberação de crédito dentro das Instituições, e sim analisar as práticas de crédito em que os bancos estão operando, qual o tipo de documentação está sendo consideradas para a comprovação da renda, quais as garantias que os bancos têm exigido, considerando o risco da inadimplência e qual a preocupação que os bancos enfrentam para a liberação do Financiamento Habitacional.

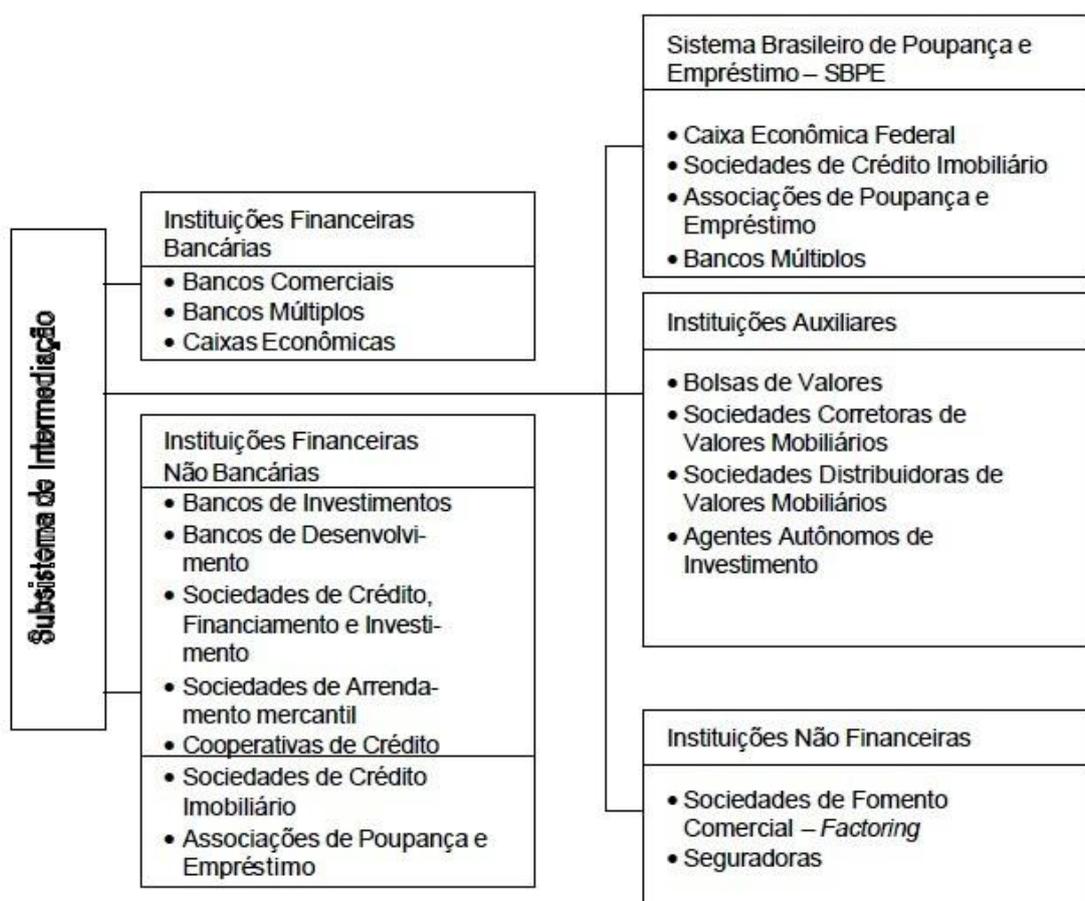
2.REFERENCIAL TEÓRICO

Com o objetivo de esclarecer o propósito do referido artigo, o referencial teórico nos proporciona argumentos para exemplificar o problema da pesquisa, estruturando a análise de dados, e a coleta das informações, é a base para sustentar o conhecimento e a questão da adversidade do autor. Contudo está relacionada abaixo os tópicos a serem considerados.

2.1. Sociedades de Crédito e Sistema Financeiro Nacional

As sociedades de crédito, financeiras e de investimentos foram constituídas pela Portaria do Ministério da Fazenda 309, em 30 de novembro de 1959. Conhecidas como instituições financeiras, com finalidade de realização de financiamento para a aquisição de bens, serviços e capital de giro. As sociedades de crédito Imobiliário são instituições financeiras criadas pela Lei 4.380, em 21 de agosto de 1.964, para cooperar no financiamento habitacional. Atua em financiamento para construção de imóveis residenciais, financiamento de capital de giro a empresas incorporadoras, produtoras e distribuidoras de material de construção.

O Sistema Financeiro Nacional (SFN) é formado por subsistemas normativos e instituições operacionais, com o intuito de intervir para a execução da intermediação financeira, abrangendo o mercado financeiro (Silva 2008). Desta forma o SFN aproximando os poupadores e os investidores, atendendo as necessidades de recursos para os investimentos, os deficitários precisam de recursos para manter o seu negócio, por outro lado os poupadores têm a alternativa de empregar o seu dinheiro, elevando seus recursos. Abaixo podemos identificar as duas partes que dividem o SFN, um normativo e outro operacional, ou seja, os subsistemas.



Quadro 1. Subsistema de Intermediação
Fonte: Neto (1999)

2.1.1 Subsistema Normativo

Com a incumbência de regularização o subsistema normativo, fiscaliza as instituições que executam no mercado financeiro e possuem os seguintes órgãos:

- Conselho Monetário Nacional, conhecido como (CMN) é o órgão máximo de fiscalização, responsável por remeter funções gerais para o bom funcionamento do Sistema Financeiro Nacional (SFN). Não realiza funções executivas, tem autorização para emitir papel-moeda determina taxas de compulsórias para os bancos, regulamentando as taxas de redesconto e limitando a remuneração dos serviços prestados pelos bancos (SILVA, 2008).
- Banco Central do Brasil, o (BACEN), tem a autonomia de fiscalizar todas as instituições financeiras, e também é o órgão que cumpri as orientações do Conselho Monetário Nacional (CMN) e responsável por garantir o poder de compra da moeda nacional. O BACEN tem por objetivo, zelar pela adequada liquidez da economia;

manter as reservas internacionais em nível adequado; fomentar a formação de poupança, zelar pela estabilidade e promover o permanente aperfeiçoamento do sistema financeiro (Hoji, 2001).

- Comissão de Valores Mobiliários, (CVM) é responsável por disciplinar normativamente o mercado de ações e debêntures, fiscalizando a emissão, o registro e a negociação dos títulos emitidos pelas sociedades anônimas, para o bom funcionamento da bolsa de valores (Silva, 2008).
- Banco do Brasil é um banco comercial que opera como agente financeiro do Governo Federal, e da política oficial, relativa ao crédito rural e ao crédito industrial, é responsável pela gestão da Câmara de compensação de cheques e departamento de Comércio Exterior (Silva, 2008).
- Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, (BNDES) é o principal banco de investimento para financiamentos de longo prazo, com finalidade de incentivar projetos, programas, obras e serviços que esteja ligado ao desenvolvimento econômico e social do país. (Lemes Junior, Rigo E Cherobim, 2010).

2.1.2 Subsistema Operacional

Composto por instituições bancárias e não bancárias, o subsistema operacional, têm como finalidade, realizar a intermediação entre as instituições financeiras que operam no mercado, podemos citar:

- Bancos Comerciais são instituições que oferecem inúmeros serviços financeiros, com finalidade de receber depósitos à vista e a prazo fixo, sendo os principais intermediários financeiros para a economia, capazes de realizar transações de câmbio autorizadas (Silva, 2008).
- Caixa Econômica é a incorporação do Sistema Financeiro da Habitação e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos, com finalidade de projetos sociais, disponibilizando empréstimos e financiamentos a projetos e programas na área da habitação, educação, saúde, trabalho, no que diz respeito à área social, Hoji afirma ainda que pode ser comparado com os bancos comerciais, pois também podem captar depósitos à vista e a prazo, além de ser a Central do recolhimento do Fundo

de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS dos trabalhadores, e a administração das loterias federais (Hoji 2001).

- Bancos de Investimento, com o objetivo inicial de atender a carência para a liberação de recurso para as empresas em médio e longo prazo, para o capital de giro, não tem autorização para receberem depósitos a vista, captam recursos através de Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e de Recibos de Depósito Bancário (RDBs) (Silva, 2008).
- Bancos de Desenvolvimento, como principal agente de estímulo para a aquisição de financiamento em longo prazo, destaca o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), pois ajuda a saciar as necessidades de investimento das empresas (Silva, 2008).
- Sociedades de Crédito e Financeiras, com o objetivo de captar recursos através da emissão de letras de câmbio, operam principalmente, no financiamento de bens de consumo durável, por intermédio do Crédito Direto ao Consumidor (CDC) (Silva, 2008).
- Sociedades corretoras, juntamente com a Bolsa de Valores e Mercadorias, efetuam a intermediação entre si, atuam no mercado de acionistas, na compra e venda e organizando os recursos mobiliários por conta de terceiros (Silva, 2008).
- Sociedades de arrendamento mercantil são consideradas como empresas de *leasing*, captam recursos por intermédio de debêntures e empréstimos de médio e longo prazo e proporcionam financiamento para a compra de bens, como equipamentos, veículos e máquinas (Hoji, 2001).
- Sociedades de crédito imobiliário, com o intuito de financiar o mercado imobiliário, tanto o comprador final quanto o empreendimento imobiliário a serem desenvolvidos pelo proprietário da empresa, os recursos a serem captados são por meio de cadernetas de poupança (Silva, 2008).
- Bancos múltiplos, atuando em múltiplas carteiras e criados por meio da Resolução nº 1.524/88 do Bacen, com o objetivo de redução de custos das estruturas administrativas e comerciais das instituições financeiras, proporcionando que o banco múltiplo tenha a capacidade de desenvolver transações em diversas carteiras, onde anteriormente envolveria diversas empresas (Silva, 2008).

Perante o estudo, é importante um conhecimento inicial sobre as Sociedades de Crédito, entender o Sistema Financeiro Nacional, e os Subsistemas de Intermediação,

normativo e operacional. Com isso podemos aprofundar a pesquisa sobre o Financiamento Habitacional que é a base como um todo sobre o presente estudo.

2.2 Sistema Financeiro Habitacional

Criado pela Lei 4.380 de 1964, na década de sessenta, o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), tem o objetivo de facilitar a aquisição da casa própria para a população de baixa renda, facilitando o financiamento em longo prazo. A origem do recurso para esta finalidade intervém através dos depósitos em cadernetas de poupança, onde apresentava constante crescimento, no qual foi à primeira fase do SFH, que inicia da sua criação até a segunda metade dos anos 70, chegou a ficar em primeiro entre os recursos financeiros não monetários.

O FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), também estava em expansão, pois como o grau de emprego e o volume salarial estavam no auge, sobreveio assim as Sociedades de Crédito Imobiliário e as Associações de Poupança e Empréstimo, propiciando o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, integralizando as instituições financeiras, que tem como finalidade a concessão de financiamentos habitacionais, usufruindo de recursos os depósitos em cadernetas de poupança e a utilização dos recursos do FGTS.

O SFH não deixa de ser um modelo de financiamento imobiliário, onde hoje ainda possui a melhor taxa do mercado para aquisição de imóvel residencial. Somente neste ano as taxas aumentaram três vezes seqüentes. Hoje as taxas de juros do SFH, variam de banco para banco, porém a forma com que cada um avalia o cliente, depende de um normativo específico, correlacionando com o conceito de cada cliente perante o crédito solicitado.

2.3 Conceito de Crédito

Santos (2012) ressalva que crédito não deixa de ser uma modalidade de financiamento, com o intuito de possibilitar a realização de transações comerciais entre os bancos e seus clientes. Já Beckman (1949) pesquisador pioneiro sobre a importância do crédito na atividade econômica, corrobora afirmando que a disponibilidade do crédito por parte de empresas e instituições financeiras, deve ser considerada como um recurso estratégico importantíssimo para alcançar a meta principal da administração financeira, que também significa agregar valor ao patrimônio dos acionistas.

De um modo geral, crédito significa entregar um presente valor por intermédio de um comprometimento de recebimento, isso quer dizer que a pessoa ao tomar um crédito, se compromete em pagar mediante prazo, parcela, ou até mesmo deixando algo em garantia. Sempre que uma instituição proporciona um empréstimo, liberando qualquer tipo de valor, está correndo o risco de não conseguir captar novamente esta quantia emprestada (Silva, 2008).

O crédito abrange duas situações importantes: segurança na promessa de pagamento e tempo, no que diz respeito ao período fixado entre a aquisição e a liquidação da dívida. Entre os diversos conceitos, crédito refere-se à troca de um valor presente por uma promessa de futura devolução, mas não absolutamente certa, em virtude do risco. Assim surge a necessidade do credor efetuar uma análise cuidadosa da capacidade financeira de cada cliente, antes de lhe conceder o financiamento.

A finalidade do processo de análise de crédito é o de investigar se o cliente possui idoneidade e capacidade financeira para pagamento da dívida. O processo de análise teoricamente envolve decisões individuais quanto à aprovação positiva ou negativa do crédito. Gitman (1997) entende que é o julgamento subjetivo que o analista financeiro faz para a decisão final determinando se é válido ou não assumir o risco.

O crédito estudado é a operação entre o cliente e uma Instituição financeira para a compra de um bem, onde existem diversos fatores a serem analisados para a concessão do crédito. Levando em consideração que para a liberação, existe um conjunto de procedimentos a serem avaliados para ser selecionado. Contudo para cada necessidade as Instituições Financeiras vão precisar de formas de avaliação diferente, pois para um financiamento de R\$ 300.000,00, e de R\$ 50.000,00, o risco e o impacto da inadimplência caso ocorra, é muito maior do que o outro, por este motivo, aprofundará o assunto sobre risco e inadimplência no próximo tópico.

2.4 Risco e Inadimplência

De acordo com o capítulo anterior, o crédito significa entrega de um bem, ou de um valor presente, comprometendo-se a pagar em uma data e um prazo futuro. Enquanto este comprometimento financeiro há um risco, de não ser cumprido. De acordo com Silva, o risco de crédito é a possibilidade deste pagamento não ocorrer (Silva, 2008).

Hoji afirma, que em todas as atividades realizadas hoje, com perspectiva de um resultado no futuro, existe a possibilidade de incerteza do risco. O acontecimento que já ocorreu, é que está livre de qualquer tipo de risco (Hoji, 2010).

Silva contribui:

“Em finanças, têm sido utilizados conceitos distintos para risco e para incerteza, segundo enfoques estatísticos. Resumidamente, podemos dizer que: (a) Risco: existe quando o tomador de decisões pode basear-se em probabilidades objetivas para estimar diferentes resultados, de modo que sua expectativa se baseia em dados históricos e, portanto, a decisão é tomada a partir de estimativas julgadas aceitáveis pelo tomador. (b) Incerteza: ocorre quando não se dispõe de dados históricos acerca de um fato, o que poderá exigir que o tomador de decisões faça uma distribuição probabilística subjetiva, isto é, baseado em sua sensibilidade pessoal. Para este livro, a expressão risco de crédito servirá para caracterizar os diversos fatores que poderão contribuir para que aquele que concedeu o crédito não receba do devedor o pagamento na época acordada”. (SILVA, 2008, pág. 56)

A classificação dos riscos de crédito em um banco pode ser caracterizada em quatro grupos: 1) risco do cliente, 2) risco da operação, 3) risco de concessão e 4) risco da administração do crédito. Esta classificação de risco tem auxiliado os administradores de risco de crédito, contribuindo e minimizando as perdas decorrentes da assunção de riscos indevidos.

O risco do cliente é ligado ao próprio tomador, resultante de suas características, ou seja, caso não ocorra o pagamento no prazo prometido, podem ocorrer diversos fatores que associam a si mesmo, como podemos verificar:

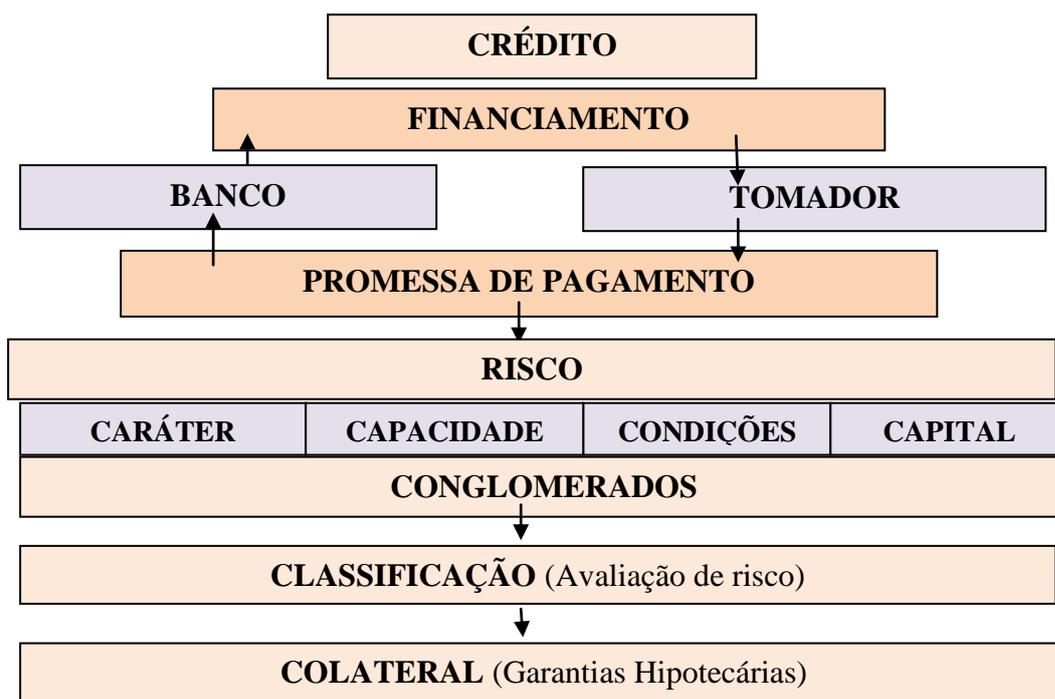


Diagrama 1: SILVA, 2008, Pág. 59.

Fonte: Representação do crédito associado ao risco.

2.5 Garantias Hipotecárias

Garantia, pode ser definido como expressão de risco, ou como um requisito obrigatório a exigência de hipotecar um bem imóvel ou algum objeto como garantia, Santos corrobora afirmando que a garantia tem como propósito impedir que haja imprevistos prejudicando a quitação do crédito (Santos, 2012).

Na efetivação de operações de crédito, o Banco Central exige que as instituições financeiras determinem aos seus clientes garantias considerável para a devolução sobre o recurso aplicado (Santos 2012). Como por exemplo, em um Financiamento Habitacional, onde o imóvel fica alienado ao Banco, como garantia. No momento em que é registrado o imóvel em nome do comprador, automaticamente é transcrita uma cláusula de alienação fiduciária, se o cliente não pagar, automaticamente o bem vai para leilão assim liquidando a dívida.

Santos, discorre que mesmo perante uma boa negociação de crédito, pode vir a converter-se, e não acontecer o recebimento futuro. Todas as instituições estão sujeitas inclusive pela falta de emprego em que atualmente o Brasil está passando, uma vez que o patamar do comprador no momento da negociação é um, infelizmente o cenário pode mudar, e o cliente não conseguir mais pagar a prestação, que no momento da concessão havia condições para a tal promessa. (Santos, 2012).

3 METODOLOGIA

A pesquisa realizada busca analisar as diferenças entre bancos públicos e privados na cidade de Caxias do Sul, o estudo pode ser classificado como casos múltiplos, pois se molda com a forma do assunto, que segundo Robert K. Yin, proporcionando uma estrutura melhor ao artigo, em estudos como documentação, entrevistas e observação direta (Yin 2005).

Quanto à coleta das informações, foi por meio de entrevistas, realizada pessoalmente, entre os meses de setembro e outubro de 2016, para a certificação dos assuntos abordados e se de fato são coerentes para o tal estudo. A forma de abordagem da pesquisa foi quali-quantitativa, pois houve entrevistas com perguntas abertas e estudo bibliográfico para comparar as teorias com a coleta de informações, trazendo mais confiabilidade a pesquisa (Yin 2005).

Os responsáveis pelas informações foram os gerentes que formulam a análise para a concessão do financiamento, foi entrevistado um gerente por banco, a forma de pesquisa foi através de uma conversa informal, onde permitiu expandir a pesquisa.

Esclarecidos os procedimentos de forma e apresentação da pesquisa, seguem abaixo a apresentação da análise dos resultados.

4 ANÁLISE DA PESQUISA

O estudo realizado, através dos bancos públicos e privado de Caxias do Sul, tem por objetivo avaliar e investigando as práticas de análise de crédito para a concessão do financiamento habitacional, verificar a percepção de risco, quais os documentos para a comprovação de renda, taxas de juros e as garantias dos bancos públicos e privados. Analisando as diferenças de cada Instituição, e também pode perceber as semelhanças.

4.1 Bancos de Pesquisa

Para amostra da análise, serão apresentadas as Instituições que fazem parte do estudo, sem nomes específicos, pois as agencias exigiram que não fosse divulgado, por motivo de algumas informações serem de sigilo bancário, assim foram classificadas como:

BANCOS PÚBLICOS (Grupo A)	BANCO A: Empresa 100% pública, criada em 1861, responsável pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e outros programas governamentais. Hoje possui 3.288 agências e 112.216 empregados. Sua missão é atuar na promoção da cidadania e do desenvolvimento sustentável do País, como Instituição financeira, agente de políticas públicas e parceira estratégica do Estado brasileiro.
	BANCO B: De sociedade econômica mista e primeira instituição fundada no Brasil, em 1808. Hoje presente em 21 países, possui 5.450 agencias, possui 112.216 empregados e conta com aproximadamente 26 milhões de clientes. Sua missão é "Ser um banco competitivo e rentável, promover o desenvolvimento sustentável do Brasil e cumprir sua função pública com eficiência".

BANCOS PRIVADOS (Grupo B)	<p>BANCO C:</p> <p>Fusão entre dois bancos, em 2008 foi instituída como uma forma de sociedade com finalidade de administrar um grupo de empresas. Hoje com 4.143 agencias, possuem 95.719 empregados e seu controle acionário é brasileiro. Sua missão é fornecer soluções, produtos, serviços financeiros e de seguros, servindo com agilidade e competência, contribuindo para o crescimento sustentável, para atingir um público de acionistas e clientes eternos.</p>
	<p>BANCO D:</p> <p>Um dos maiores grupos financeiros do país, fundado em 1.943, formado por empresários e grandes proprietários de terras. Hoje possui 4.649 agencias, e 83.900 empregados, sua forma acionária é brasileira. Sua missão é fornecer soluções, produtos e serviços financeiros com rapidez e habilidade, colaborando para o desenvolvimento sustentável, construindo relacionamento longo.</p>
	<p>BANCO E:</p> <p>Entrou no mercado em 1957, buscando uma forte presença na América Latina e principalmente no Brasil, possuindo controle acionário Espanhol. Hoje com 2.313 agências e 49.621 empregados. Sua missão é ser um banco simples e seguro, de preferência dos clientes, buscando a qualidade em tudo que faz, com eficiência e agilidade, conquistando a confiança e o reconhecimento de todos.</p>

Quadro 2 – Histórico das Instituições entrevistadas.

Fonte: A pesquisa.

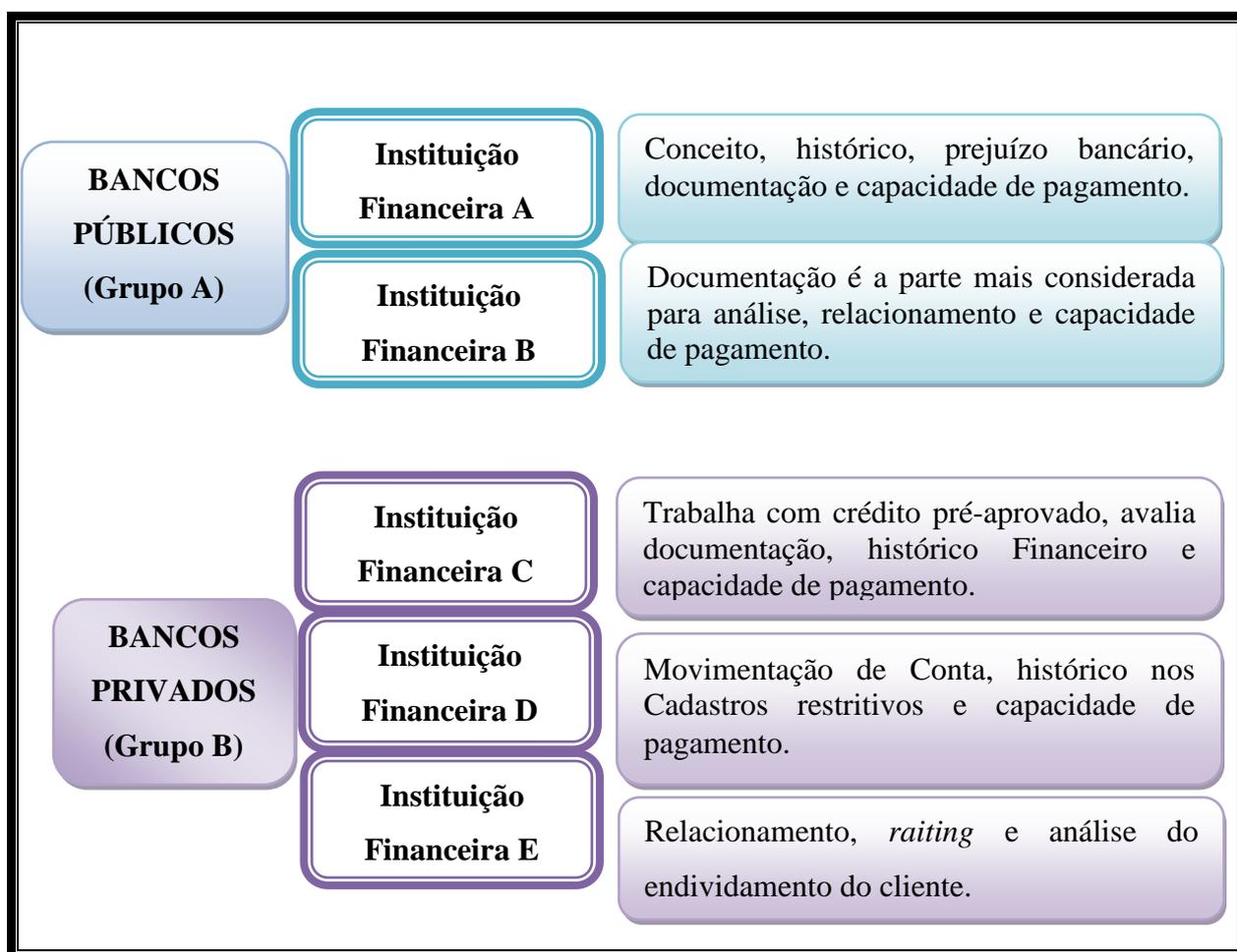
4.2 Práticas de análise de Crédito

As práticas de análise de crédito são um conjunto processual de informações e questionamentos, para a certificação de que o proponente vai possuir capacidade financeira para amortizar a dívida (Santos 2012).

Silva descreve:

A definição do tipo de análise e sua abrangência é seguramente um dos pontos importantes na avaliação do risco dos clientes. Muitas vezes, alguns bancos copiam os formulários de outros bancos e passam a usar os mesmos indicadores e a mesma forma de análise para uma carteira de clientes com perfil diferente. Isto pode levar ao uso de padrões e critérios inadequados. Quando um banco trabalha com clientes de atividades, portes e regiões diferentes, muitas vezes, precisarão ter critérios de análises também diferentes. O processo de crédito para uma decisão sobre um empréstimo de R\$ 5.000.000,00 não pode ser o mesmo para uma operação de R\$ 5.000,00. Se o banco estiver adotando o mesmo padrão, estará pedindo informações a mais para um cliente ou a menos para outro; ou poderá estar descalibrado nos dois. (SILVA, 2008, p. 96).

Conforme estudo, podemos identificar a forma com que as instituições avaliam a capacidade de pagamento do crédito pretendido, bem como ter algumas diferenças:



Quadro 3. Resumo das práticas de análise do crédito.

Fonte: A pesquisa.

Através do estudo realizado, segundo os gerentes do Grupo A, onde foram entrevistados profissionais especialistas na análise de crédito habitacional, responsáveis por investigar a capacidade de pagamento e a idoneidade financeira de clientes que pretendem

adquirir o crédito para Financiamento Habitacional, primeiramente, são consideradas as informações recebidas pelo cliente e lançadas no sistema, depois disso inicia-se o processo de avaliação de risco de crédito e análise para pagamento.

Os bancos públicos do Grupo A, apresentou através das informações resgatada do cliente, uma análise de todo o histórico bancário, obtendo dados que são relevantes para a concessão do crédito. Através desta análise o banco consegue identificar qual o conceito do cliente, apontando por meio de uma letra o grau de risco, no qual pode variar de A até G, onde o proponente que apresentar o conceito “A” possui a melhor propensão para pagamento, já o conceito abaixo de “C”, se torna um grau de risco maior para não pagamento da dívida.

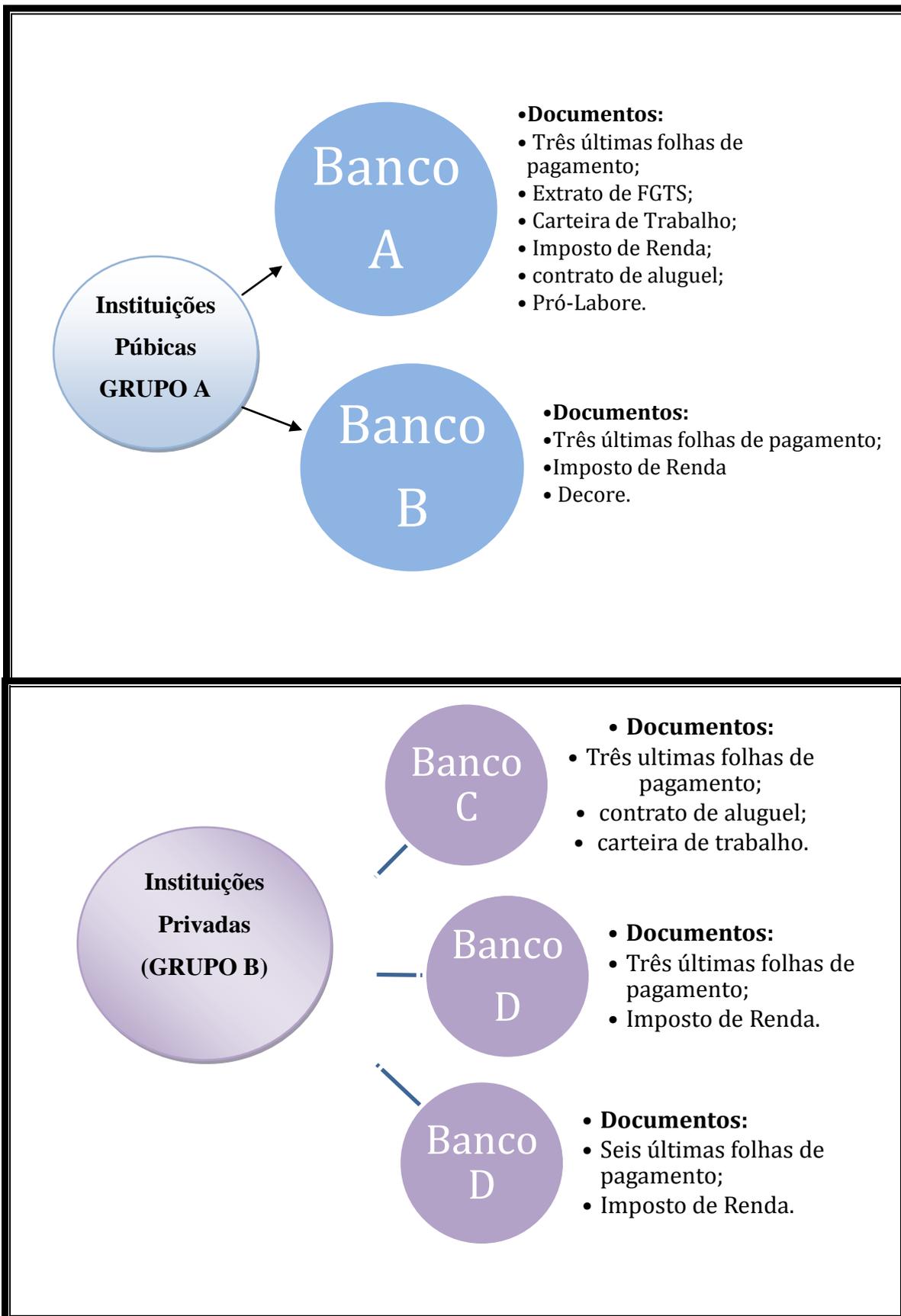
Inicialmente a gerência do banco efetua uma entrevista com os Proponentes, onde são resgatadas informações, como tempo de empresa, reais condições de pagamento, e expectativa de valores de financiamento, onde é verificado se o cliente possuirá condições de pagamento do contrato e a expectativa do valor a ser adquirido.

Já nas Instituições privadas do Grupo B, à análise é ainda mais abrangente, o histórico tem relevância no mercado como um todo, realizada através do Sistema de Informações Banco (SISBACEN), que busca qualquer tipo de irregularidade ou comprometimento com a renda, possíveis atrasos, ou contratos liquidados com desconto ou prejuízos, que também são de extrema relevância.

As práticas de análise de crédito das Instituições Públicas e Privadas são semelhantes, alguns documentos para comprovação de renda, são distintos como vamos identificar no próximo tópico, que possuem algumas diferenças, mas que a relevância do levantamento de informações é muito semelhante.

4.3 Documentos e comprovação de renda

Conforme análise documental, checklist, informações adquiridas dos gerentes, o estudo pode perceber as seguintes diferenças, na aceitação de documentos, para a comprovação de renda, e análise para a capacidade de pagamento da dívida:



Quadro 4. Diferenças na análise documental
 Fonte: A pesquisa.

No que diz respeito à comprovação de renda, as instituições do Grupo A, obtêm formas de aceitação mais simples, para aprovação da renda, os bancos consideram contracheque, extrato do FGTS, Declaração de Imposto de Renda, Carteira de Trabalho atualizada, contratos de prestação de serviços, contratos de alugueis. Para comprovação de renda informal consideram contas pagas mensalmente como, conta de água, luz, telefone fixo e celular, faturas de cartão de crédito, extratos bancários de conta corrente, comprovante de previdência privada, seguros, plano de saúde e consórcio, boletos de TV a cabo, assinatura de jornais e revistas, etc... Muito embora as Instituições Públicas tenham diminuído drasticamente a aceitação da renda informal, ainda consideram até o limite de R\$ 1.900,00, não é considerado 100% como a renda formal.

O corte de renda informal foi uma determinação do Banco Central e não pelos bancos, como houve diversas comprovações de rendas inexistentes em períodos anteriores, a comprovação para renda informal, hoje é aceita dentro de um limite de R\$ 1.900,00, que é o limite do Imposto de Renda, isso somando o salário fixo e a renda informal, já deduzido a comprovação inexistente. Os bancos públicos ainda aceitam um valor “x” de comprovação da renda informal, mas como veremos nos próximos parágrafos, Bancos Privados não aceitam nenhum tipo de renda que não esteja comprovada ou declarada obrigatoriamente.

Conforme entrevista com as Instituições do Grupo B, no quesito documentos para comprovação de renda, é muito mais exigente, pois suas regras de aceitação e consideração se tornam mais abrangente, já que as taxas são mais elevadas havendo inadimplemento o prejuízo torna-se mais agressivo. Para a comprovação de renda formal, é mais simples, pois é aceito somente o comprovante de pagamento e o Imposto de Renda, já para a comprovação de renda informal, as Instituições Privadas não aceitam, muito embora considerem o tempo de relacionamento com o banco e histórico pleno no mercado.

No Grupo B, os bancos trabalham com linhas de crédito pré-aprovadas, ou seja, a análise feita pelo sistema mensal já identifica o cliente como potencial para aquela linha de crédito em específico. Então nesta primeira análise serão liberadas algumas linhas de crédito que serão consideradas com a comprovação das rendas formais (Declaração de Imposto de Renda, holerite, carteira de trabalho ou contrato de aluguel), a partir desta primeira análise pode-se encaminhar uma proposta de negócio para aumentar o valor aprovado ou liberar uma linha de crédito que não está aprovada, como o financiamento imobiliário. Sendo assim nesta análise pode ser apurada a renda de outra pessoa, complementando com movimentação bancária de outras contas e ou investimentos.

Comparando as instituições, foram observadas algumas diferenças, mas que a abrangência de informações e consultas relacionada a histórico bancário é as mesmas. Liberado o crédito para financiamento habitacional, os bancos precisam de garantias, até porque os valores concedidos são altíssimos, assim o bem adquirido fica como garantia de pagamento da dívida. Veremos no próximo tópico, como o bem fica relacionado à dívida.

4.4 Garantias e Alienação Fiduciária

Em relação às garantias do financiamento habitacional, tanto para o Grupo A e B, são de fato idênticas, pois é a única forma de liberação para este tipo de crédito. Santos ressalta que o Banco Central determina que as instituições financeiras, na concretização de concessão de crédito, sejam exigidas garantias que sejam de fato coerentes com a dívida, no que diz respeito à montante e ao prazo de pagamento. (Santos 2012)

Antes mesmo da aprovação do crédito, é efetuada uma avaliação do imóvel, que é apresentado o valor do bem, e o tempo que o bem possui de vida, como geralmente os financiamentos são em média de vinte e trinta anos, o imóvel também deve ser avaliado pelo tempo de vida, desta forma o imóvel ficará em garantia de pagamento até o final do contrato. Este processo é feito através da alienação fiduciária, pois é a forma mais garantida de ressarcimento do empréstimo.

4.5 Percepções de Risco

No grupo A, a percepção de risco vem do próprio histórico do cliente, se o indivíduo já obteve ou não qualquer tipo de refinanciamento entre a instituição, negociações onde o banco teve prejuízo, o mesmo fica impossibilitado de fazer qualquer outro tipo de financiamento. Quando o cliente pede para fazer uma renegociação com o banco assina documentos, onde fica ciente que ele não terá mais direito de qualquer tipo de empréstimo naquela instituição, por isso é muito importante a consciência, de que uma vez prejudicando o banco, não terá mais confiança e idoneidade financeira na mesma.

Conforme estudo, os bancos do grupo A, estão com elevado índice de inadimplência, por isso tem se tornado mais burocrático no que diz respeito às rendas, e ao comprometimento financeiro estão mais cautelosos, exigindo diversos documentos para comprovação.

Nas instituições do grupo B, a percepção de risco se analisa através da primeira conversa com o proponente, pois normalmente as pessoas que buscam os bancos privados

para fazer um financiamento habitacional, é por que já possui vínculo com aquela instituição, possivelmente já tem benefícios do banco, como a conta salário, conta corrente, cartão de crédito, é principalmente pelo relacionamento e confiança que busca a tal instituição.

Se o cliente for correntista deste banco, a percepção de risco se torna mais fácil de analisar, mas se o proponente não possui vínculo, se torna mais burocrático e abrangente, o histórico terá relevância como um todo, busca no Sistema de Informações Banco Central (SISBACEN) qualquer irregularidade, se houve atrasos de pagamento, contratos liquidados com desconto, serão avaliados cuidadosamente.

Nas instituições como um todo, é de praxe a análise detalhada, que é realizada através de empresas especializadas em histórico bancário e proteção ao crédito onde é realizada no SISBACEN, no SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) e SERASA (Centralização de Serviço dos Bancos S/A), por isso a percepção de risco se torna comum entre os bancos.

4.6 Análise Geral da Pesquisa

Em análise geral do presente estudo, foi identificada a correlação que as Instituições Financeiras possuem, de certa forma todas tem algumas regras distintas ao analisar o crédito, critérios, métodos e documentos.

Algumas Instituições como as públicas se sobressaem pela questão de alguns Programas Governamentais como, o Programa do Minha Casa Minha Vida, e obtendo taxas vinculadas ao recurso do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) conseguindo se destacar e captar mais clientes para a liberação do financiamento habitacional.

Já nas Instituições Privadas possui suas essências, pelo relacionamento com cada cliente, atendimento diferenciado, tempo de conta, etc., que faz com que o cliente se sinta mais seguro ao adquirir um empréstimo que levará anos para liquidação.

As Instituições as quais foram avaliadas, tanto privadas quanto públicas estão muito criteriosas quando se trata de liberação de Financiamento Habitacional, pois para ambas, o índice de inadimplência tem aumentado a cada dia, não obtendo sucesso na cobrança sobre o capital em prejuízo, infelizmente este cenário faz com que dificulte ainda mais a liberação deste recurso.

A cada ano que passa, as taxas de juros estão aumentando sucessivamente, inclusive mais de uma vez por ano, só neste ano as taxas mudaram três vezes, sem contar nas regras e normativos que os clientes, bancários e correspondentes tem se adaptado.

Conforme o estudo pode se observar que o Banco Central tem realizado mudanças e estabelecendo regras para a concessão, aumentando assim a dificuldade para se adquirir um bem, isso tudo se nota em virtude da crise econômica em que o país está passando.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo teve por objetivo analisar as práticas utilizadas em bancos para a liberação do financiamento habitacional na cidade de Caxias do Sul. Considerando que o Brasil tem passado por uma série de problemas econômicos, inclusive política, este cenário tem prejudicado em modo geral as instituições e também a população que necessita de meios governamentais para adquirir a sua casa própria.

A pesquisa teve algumas limitações, pois as instituições estão restritivas em repasse de informações, em algumas conversas, os gerentes afirmam que algumas informações são de sigilo bancário, por isso não seria disponível o acesso mais profundo dos dados e documentos abordados.

O estudo concluiu que as instituições e as pessoas estão se adequando conforme o cenário econômico, muito embora os bancos precisem captar clientes, arrecadando fundos de investimentos e garantindo negócios. Ainda se houve falar, que serão lançadas algumas oportunidades para a aquisição da casa própria. Conforme notícias e também informações que podem ser expandidos a pesquisa.

6 REFERÊNCIAS

ASSAF NETO, Alexandre A. **Mercado Financeiro**. São Paulo: Atlas, 1999.

HOJI, Masakazu. **Administração Financeira**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2001;

LEMES JÚNIOR, Antônio Barbosa; **RIGO**, Claudio Miessa; **CHEROBIN**, Ana PaulaMussi Szado. **Administração Financeira: princípios, fundamentos e práticas financeiras**. 3 ed. Rio de Janeiro, Elsevier 2010.

SANTOS, José Odálio dos. **Análise de crédito: empresas, pessoas físicas, varejo, agronegócio e pecuária**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2012.

SILVA, José Pereira da. **Gestão e análise de risco de crédito**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2008.

YIN, Robert k. **Estudo de caso: planejamentos e métodos**. 3 ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

ABECIP. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/informativos-mensais>. Acesso em 04 de Nov. 2016.

CAIXA ECONOMICA FEDERAL. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/sobre-a-caixa/apresentacao/Paginas/default.aspx>.

Acesso em 20 out. 2016.

CAIXA ECONOMICA FEDERAL. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/sobre-a-caixa/apresentacao/Paginas/default.aspx>.

Acesso em 07/11/2016.

Informações de Banco. Disponível em: <http://www45.bb.com.br/docs/ri/ra2010/port/ra/02.htm>.

Acesso em 07/11/2016

Informações Bancos. Disponível em: <http://exame.abril.com.br/revista-exame/os-15-bancos-que-tem-mais-agencias-no-brasil/>.

Acesso em 05 de nov. 2016.

Informações Bancos. Disponível em: <http://instfinanceira.blogspot.com.br/2011/10/missao-visao-e-objetivos.html>.

Acesso em 05 de nov. 2016.

Informações Bancos. Disponível em: <https://www.santander.com.br/portal/wps/script/templates/GCMRequest.do?page=6413>

Acesso em 05 de Nov. 2016.

Informações Bancos. Disponível em: <https://banco.bradesco/html/classic/sobre/nossa-historia.shtm>

Acesso em 05 de Nov. 2016.